



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados por el 4^{to} Trimestre 2021

Ciudad de México, 21 de febrero de 2022 - Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros no auditados correspondientes al cuarto trimestre de 2021 ("4T21" o "12M21"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) y son presentadas en Pesos Mexicanos ("\$")

CONFERENCIA

Fecha: martes, 22 de febrero de 2022
Hora: 10:00 AM (Hora Ciudad de México) / 11:00 AM (ET)
Registro: [Conferencia 4T21 - 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	8
Estado de Resultados	9
Portafolio de Mexarrend	11
Balance General	15
Calificaciones Crediticias Globales y Locales	20
Sostenibilidad	21
Información de los Mercados Públicos	22
¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?	23
Estados Financieros	
Estado de Resultados	24
Balance General	25
Apéndice	26

Cifras Financieras y Operativas Relevantes

- ❖ Los resultados del 2021 presentan una tendencia positiva, a pesar de haber sido un año complejo en términos de la recuperación económica. Los ingresos totales fueron de \$2,127 millones de pesos, una variación de 41.2% comparado con el 2020 y la utilidad de operación incrementó más del doble, para alcanzar \$368 millones de pesos. La utilidad neta fue positiva por \$143 millones de pesos, 53.8% mayor que el año anterior.
- ❖ Durante el 4T21, se concretó la operación de Lending-as-a-Service más importante que ha tenido la empresa, alcanzando un Portafolio Administrado de \$1,954 millones de pesos, un incremento de más de 5 veces a comparación del 2020. Estas transacciones han sido una parte fundamental en la estrategia de la Compañía, ya que se elimina efectivamente el riesgo de crédito, mientras Mexarrend sigue sirviendo a esta parte del portafolio, diversificando los ingresos de la compañía sin uso de balance.
- ❖ El total de activos incrementó en 9.9% o \$1,043 millones de pesos comparado con el 2020, principalmente por incrementos en el cuentas por cobrar.
- ❖ El fondeo para la nueva originación del negocio de *asset-backed lending* para 2022 está cubierto, así como para 2023. El porcentaje de uso de la línea de *warehouse* de Credit Suisse se encuentra en aproximadamente 20% y estamos trabajando en otras estructuras similares, en su mayoría en pesos. Estos financiamientos representan una mejora en el costo de fondeo de aproximadamente 400pbs en comparación con nuestro costo histórico de fondeo.
- ❖ Asimismo, desde hace varios meses nos encontramos analizando las alternativas de fondeo, tanto de manera local como internacional, para el vencimiento del bono de 2022 (DOCUFO 9 ¼ 10/11/22) de aproximadamente US\$30 millones en el mes de octubre.
- ❖ El 27 de enero anunciamos la unión de Mexarrend y Zinobe para crear Tangelo, una compañía tecnológica que desarrolla soluciones de crédito innovadoras en Latinoamérica.
- ❖ Durante el trimestre, mediante una iniciativa promovida por Citibanamex, Deloitte y el Tecnológico de Monterrey, Mexarrend fue nombrada como una de las Mejores Empresas Mexicanas, reafirmando así una vez más el compromiso de la empresa con el desarrollo de la economía mexicana.

Mensaje del Director General

Estamos sumamente entusiasmados por los resultados de Mexarrend al cuarto trimestre, dado que logramos uno de los mejores años en cuanto crecimiento de ingresos y generación de utilidad neta. La pandemia ha demostrado que Mexarrend tiene la flexibilidad para adaptarse al cambio, la creatividad para resolver problemas y resiliencia en épocas de crisis.

Como lo hemos venido comentando en los últimos trimestres, hemos realizado esfuerzos importantes para diversificar nuestros resultados con operaciones sin uso de balance (*Lending-as-a-Service*) y de digitalizar nuestras operaciones cuyos impactos se reflejan en los resultados del periodo. 2021 fue un año de muchos éxitos y retos para Mexarrend donde sentamos la base para los grandes proyectos que tenemos para 2022.

El lanzamiento de Tangelo es un gran hito que marca una nueva etapa de crecimiento y diversificación. Tangelo es una compañía tecnológica especializada en soluciones de crédito alternativo para América Latina que nace de la combinación de negocios de Mexarrend y Zinobe, la fintech colombiana líder en otorgar productos de crédito para consumidores y pequeñas empresas. El plan para formar Tangelo se ha trabajado por cerca de dos años, desde que Zinobe y Mexarrend comenzaron a trabajar juntos en nuestro *joint venture* en México. Ambos reconocimos rápidamente que compartimos una visión, así como capacidades que se complementan de manera significativa. Identificamos una necesidad clara para esta solución y sabemos que somos los mejores posicionados para atenderla.

Llevamos casi un año trabajando en la integración de ambas compañías y lo que es más importante, hemos iniciado el desarrollo de los nuevos proyectos de Tangelo desde hace casi seis meses con varios clientes, con los que hemos tenido una muy buena recepción dado que resolvemos las necesidades de financiamiento de los ecosistemas en los que nos involucramos de manera regional. En las próximas semanas estaremos anunciando a más detalle estas alianzas que ya se encuentran en fase de implementación.

No tengo duda que estamos en el camino correcto para llevar a la empresa al siguiente nivel de institucionalización, fortaleza en temas de sostenibilidad y fortaleza financiera para poder seguir con nuestra visión de ayudar a PyMEs y emprendedores con acceso a financiamientos. El motor de las economías y el crecimiento de nuestros países dependen en gran medida de estos proyectos y Tangelo está comprometido a ser una pieza clave en el desarrollo de los mismos.

Esperamos obtener la aprobación de COFECCE sobre la transacción en los próximos meses para completar la integración de ambas compañías y empezar a mostrar los resultados consolidados de Tangelo. Mientras tanto, nos complace poder compartir esta nueva etapa de la compañía con ustedes que estamos seguros tendrá historias de éxito en el futuro cercano.

Alejandro Monzó

Director General

¿Qué es Tangelo?

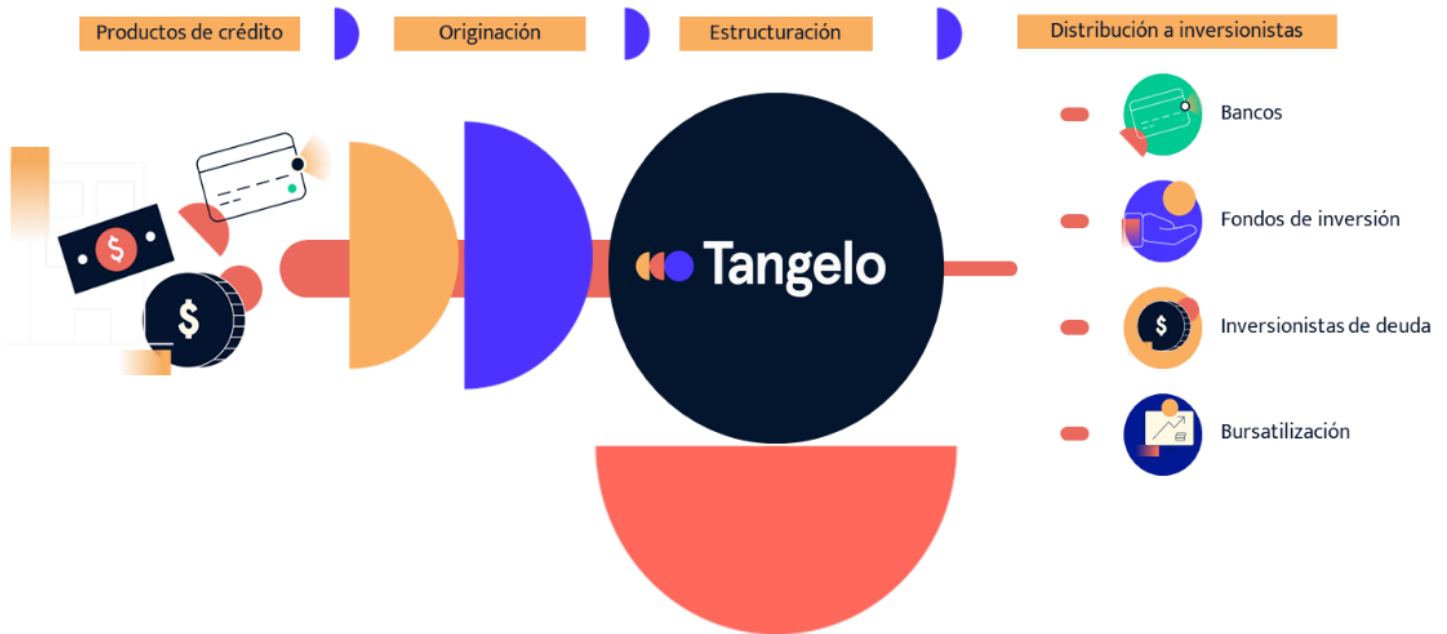
Tangelo nace de la unión de una fintech colombiana líder en el mercado y Mexarrend:



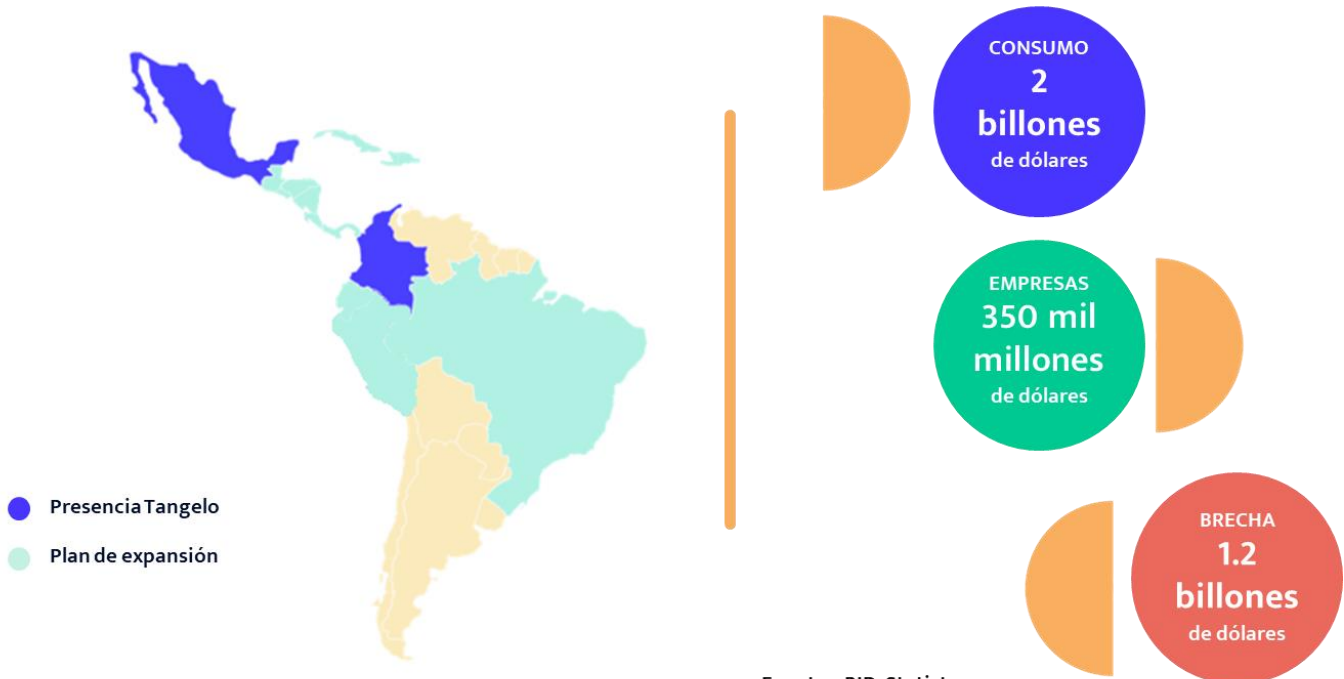
Tangelo reúne más de veinticinco años de experiencia operativa y de administración de riesgo de crédito, además de las sólidas relaciones institucionales de Mexarrend, con las capacidades tecnológicas y de analítica de datos avanzada de Zinobe, para brindar soluciones crediticias dirigidas a personas y PyMEs 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 ese 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 350,000 millones de dólares en PyMEs; y por otro, a los segmentos de personas y PyMEs 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.



Eventos Relevantes

4T21

Mexarrend es nombrada Mejor Empresa Mexicana

Durante el mes de noviembre se llevó a cabo la 12^o edición del nombramiento de las Mejores Empresas Mexicanas, una iniciativa promovida por Citibanamex, Deloitte y el Tecnológico de Monterrey, en donde Mexarrend fue reconocida como una de las Mejores Empresas Mexicanas, reafirmando así una vez más el compromiso de la empresa con el desarrollo de la economía mexicana.

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.



Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	4T20	4T21	Var.%	12M20	12M21	Var.%
Total Ingresos	392	692	76.5	1,506	2,127	41.2
Costo de Ventas	273	473	73.3	1,045	1,486	42.2
Utilidad Bruta	119	219	84.0	461	641	39.0
Margen Bruto	30.4%	31.6%	120pbs	30.6%	30.1%	(50)pbs
Gastos de Operación	74	87	17.6	293	273	(6.8)
Utilidad de Operación	45	132	193.3	168	368	119.1
Margen de Operación	11.5%	19.1%	760pbs	11.2%	17.3%	610pbs
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	5	2	(60.0)	11	9	(18.2)
Resultado Integral de Financiamiento	98	73	(25.5)	248	306	23.4
Utilidad Antes de Impuestos	(58)	57	198.3	(91)	53	158.2
Impuestos	(81)	(31)	61.7	(184)	(90)	51.1
Utilidad Neta	23	88	282.6	93	143	53.8
Margen Neto	5.9%	12.7%	680pbs	6.2%	6.7%	50pbs
Indicadores Operativos				12M20	12M21	Var.%
Portafolio Total				9,049	9,266	2.4
Arrendamiento				8,617	8,909	3.4
Crédito y Factoraje				379	315	(16.9)
Servicios				53	42	(20.8)
Portafolio Administrado				327	1,954	497.6
Índice Cartera Vencida				6.3%	6.4%	10pbs
Portafolio Bienes Raíces				1,278	1,517	18.7
Activos Productivos Netos ¹				10,654	12,737	19.6
Razones Financieras				12M20	12M21	Var.
R O A A (anualizado)				0.9%	1.3%	40pbs
R O A E* (anualizado)				6.0%	8.0%	200pbs
Deuda Financiera* / Capital*				4.9x	4.4x	(0.5)x
Capitalización* (Capital* / Activos Totales*)				15.4%	17.4%	200pbs
Capital* / Portafolio Total				17.7%	21.0%	330pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total				95.2%	96.1%	90pbs
Portafolio Total / Deuda Financiera*				1.2x	1.1x	(0.1)x
Activo Circulante / Pasivo Circulante				1.3x	1.1x	(0.2)x

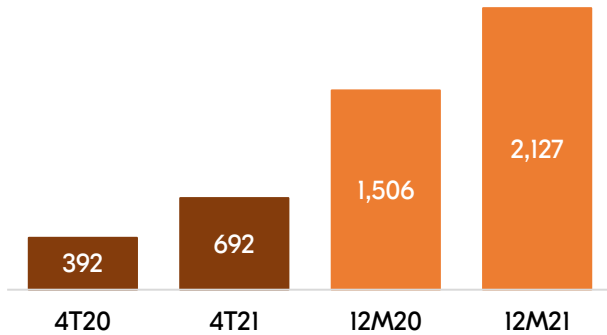
¹Activos Productivos Netos es igual a la suma del Portafolio Total, el Portafolio Administrado y el Portafolio de Bienes Raíces.

*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



De manera acumulada, los ingresos totales de Mexarrend incrementaron 41.2% con respecto al mismo periodo del año anterior o \$621 millones de pesos. De manera trimestral, la línea de ingresos incrementó 76.5% en comparación con el 4T20.

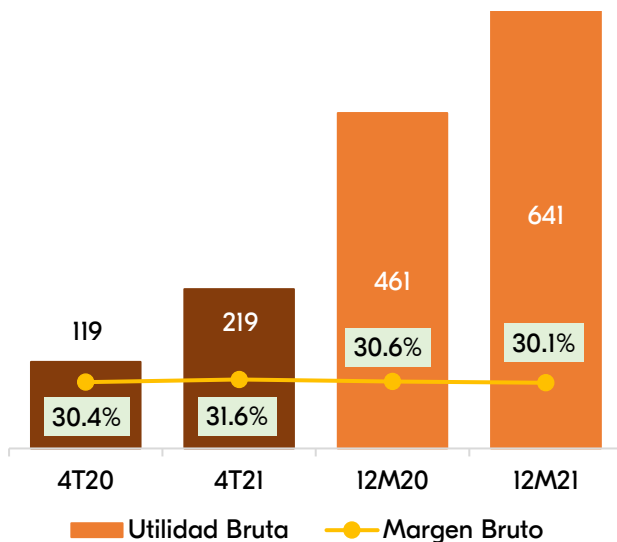
Los ingresos por intereses representaron 84.0% de los ingresos totales o \$1,787 millones de pesos, de los cuales el 26.9% o \$481 millones de pesos corresponden a operaciones de *Lending-as-a-Service*. La línea de arrendamiento operativo representó el resto de ingresos.

Costo de Ventas

El total de costo de ventas del 12M21 aumentó un 42.2% respecto al 12M20, lo cual se explica por el incremento en ingreso por intereses. Al cierre de diciembre de 2021, el costo por intereses fue de \$1,293 millones de pesos, de los cuales el 21.7% o \$281 millones de pesos corresponden a operaciones de *Lending-as-a-Service*.

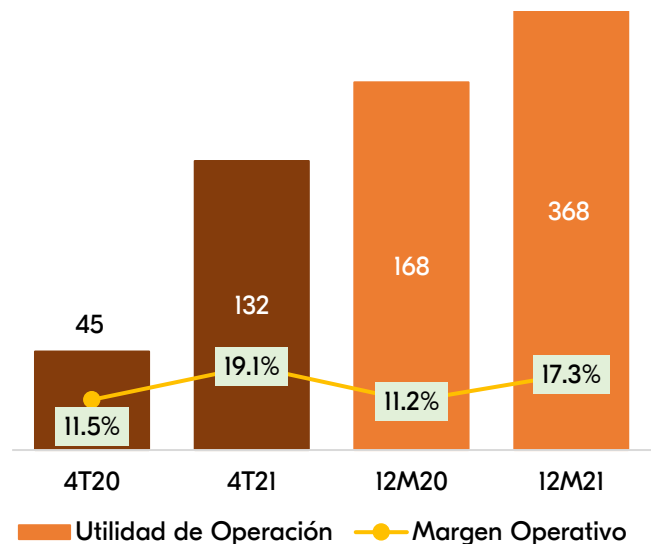
Utilidad Bruta

en millones de pesos



Utilidad de Operación

en millones de pesos



Durante el 4T21, se presentó un incremento de 84.0% en la utilidad bruta comparado con el mismo periodo del 2020. El incremento se explica principalmente por la reactivación económica que incrementó los niveles de originación y las operaciones de *Lending-as-a-Service*. Gracias al incremento en utilidad bruta y a un manejo eficiente de los gastos operativos, la Compañía reporta un incremento en la utilidad de operación de 193.3% o \$87 millones de pesos comparado con el mismo trimestre del 2020.

De manera acumulada, la utilidad bruta y operativa incrementaron \$180 millones de pesos y \$200 millones de pesos respectivamente.

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento disminuyó \$25 millones de pesos comparado con el mismo trimestre del año anterior. Las líneas que representaron mayor variación fueron: 1) utilidad o pérdida cambiaria y 2) valuación de instrumentos financieros derivados.

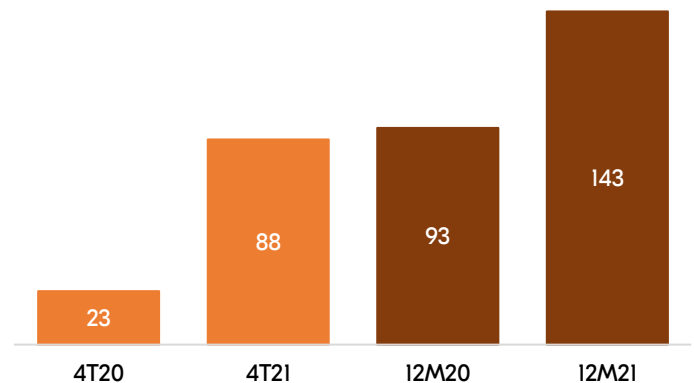
Mexarrend disminuyó su posición de efectivo con el objetivo de eficientizar sus niveles de caja, sin embargo, se mantuvo en un nivel sano durante el trimestre. Lo anterior está en línea con el objetivo de cuidar la liquidez de la Compañía durante el 2021, buscando tener mayor visibilidad del impacto, duración y profundidad de la recesión en la economía como resultado de la pandemia. Adicionalmente las líneas de *warehousing* en las que hemos venido trabajando, nos permiten desembolsar la deuda en línea con el crecimiento en la originación, lo que permite un manejo más eficiente de la tesorería, así como en los índices de capitalización y apalancamiento.

Utilidad Neta

en millones de pesos

El 4T21 presentó una utilidad neta de \$88 millones de pesos, \$65 millones de pesos más que en el 4T20. Lo anterior es el resultado del resiliente modelo de negocio y perfil de riesgo conservador que se adoptó ante la pandemia, así como del nuevo enfoque al producto de *Lending-as-a-Service*.

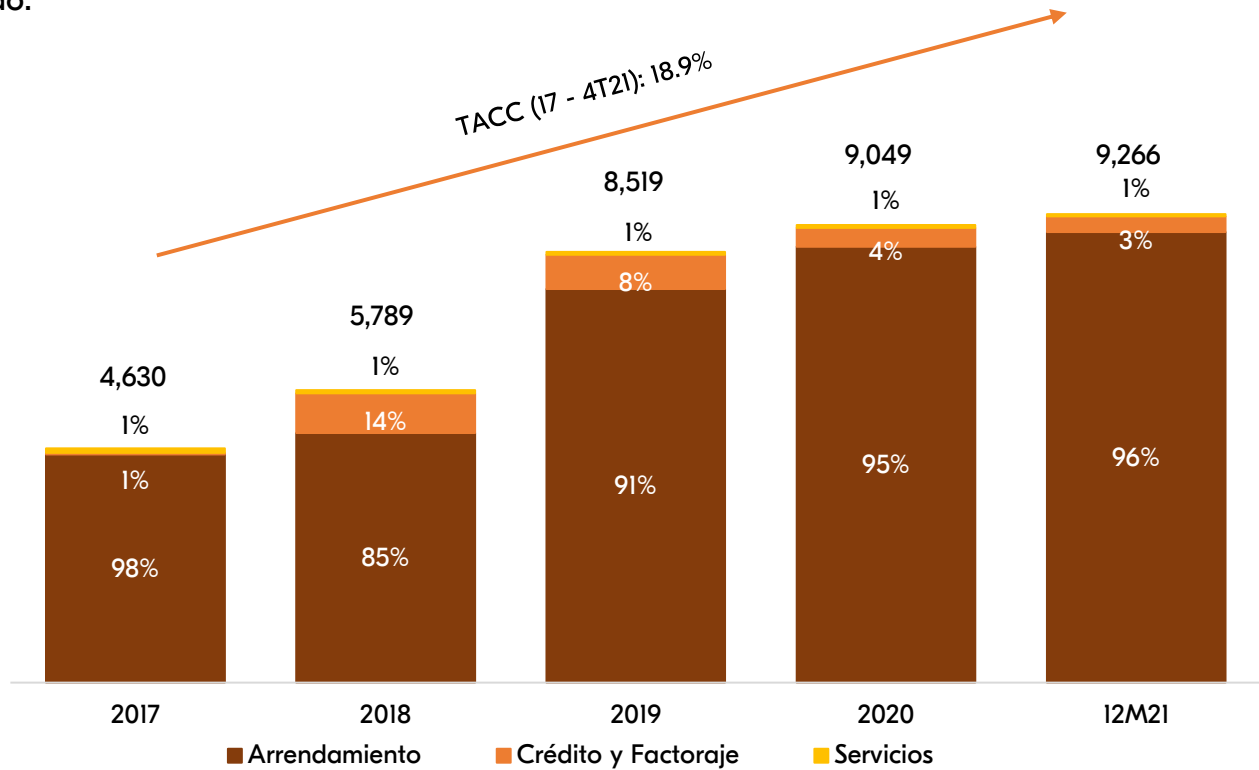
De manera acumulada, la utilidad incrementó 53% o \$50 millones de pesos, gracias a la diversificación de los ingresos y control de los gastos.



Portafolio de Mexarrend*

en millones de pesos

Al cierre de diciembre de 2021, el portafolio total creció un 2.4% vs 4T20, alcanzando los \$9,266 millones de pesos. Estamos monitoreando las oportunidades y el entorno para analizar aquellas industrias en las que haga más sentido crecer en los próximos meses, que sean resilientes a las nuevas dinámicas del mercado.



*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

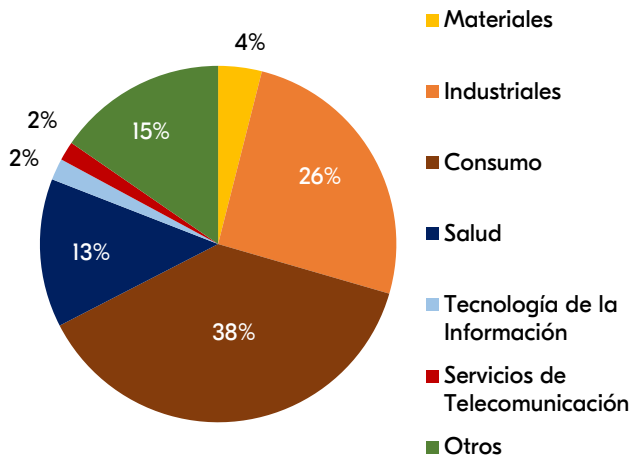
Diversificación del Portafolio

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

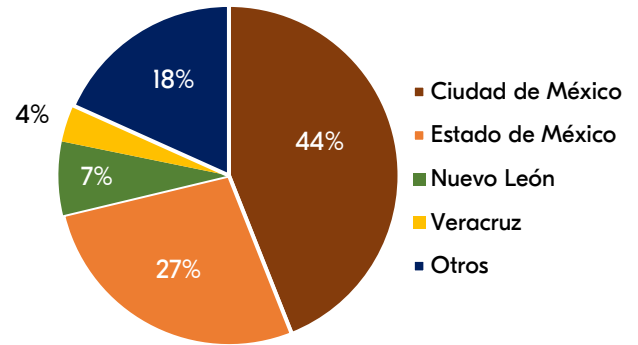
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio” tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, lo que nos ha permitido mantener la cartera en niveles saludables y reforzando la relación con nuestros clientes existentes.

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

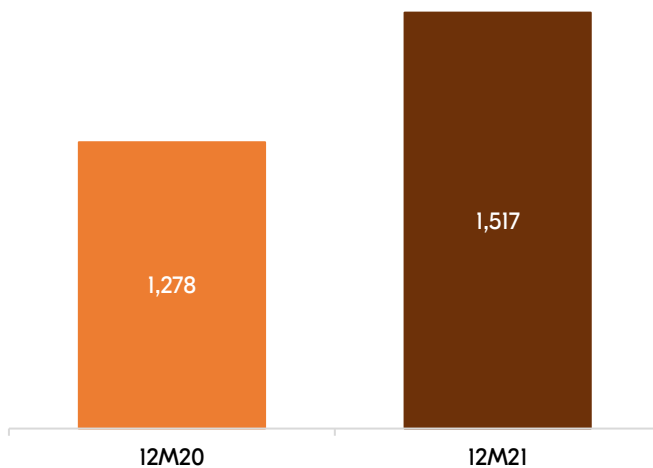


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 31 de diciembre de 2021, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,517 millones de pesos en comparación con \$1,278 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020, lo que representa un incremento de 18.7%. Al 4T21, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 11.9% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

Composición de Clientes del Portafolio

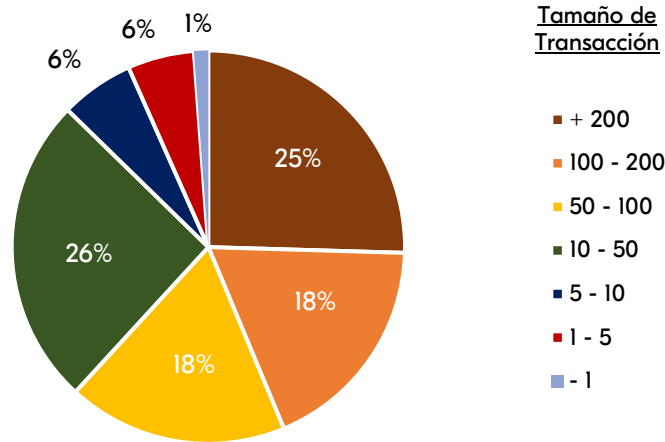
en millones de pesos

Mexarrend utiliza la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS, por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. A continuación, se presenta un análisis más detallado del portafolio al 4T21:

Sector	Monto		%			Monto		%	
	4T20	4T21	4T20	4T21		4T20	4T21	4T20	4T21
Energía	17	32	0.19	0.35	Energía	17	32	0.19	0.35
Materiales	407	366	4.50	3.95	Materiales	407	366	4.50	3.95
Industriales	3,368	2,366	37.22	25.53	Bienes de Capital	972	1,144	10.74	12.35
					Servicios Comerciales y Profesionales	883	799	9.76	8.62
					Transporte	1,513	423	16.72	4.56
Consumo	3,256	3,056	35.98	32.98	Automóviles y Componentes	98	101	1.08	1.09
					Bienes Duraderos y Confección	861	652	9.52	7.04
					Servicios al Consumidor	545	576	6.02	6.22
					Medios	1,297	1,313	14.33	14.17
					Venta al Menudeo	455	414	5.03	4.47
Otros Consumo	367	460	4.06	4.97	Venta de Alimentos y Productos	84	205	0.93	2.21
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	275	239	3.04	2.58
					Productos del Hogar y Personales	8	16	0.09	0.17
Salud	948	1,249	10.48	13.48	Equipo y Servicios Médicos	932	1,139	10.30	12.29
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	16	110	0.18	1.19
Financieras	184	1,242	2.03	13.40	Bancos	2	1	0.02	0.01
					Servicios Financieros Diversificados	168	1,110	1.86	11.98
					Seguros	14	131	0.15	1.41
Tecnología de la Información	382	181	4.22	1.95	Software y Servicios	362	164	4.00	1.77
					Tecnología, Hardware y Equipo	20	17	0.22	0.18
					Semiconductores y Equipos	-	-	-	-
Servicios de Telecomunicación	69	161	0.76	1.74	Servicios de Telecomunicación	69	161	0.76	1.74
Servicios	-	15	-	0.16	Servicios	-	15	-	0.16
Bienes Raíces	51	138	0.56	1.49	Bienes Raíces	51	138	0.56	1.49
Total	9,049	9,266	100	100	Total	9,049	9,266	100	100

Distribución del Portafolio por Tamaño de Transacción

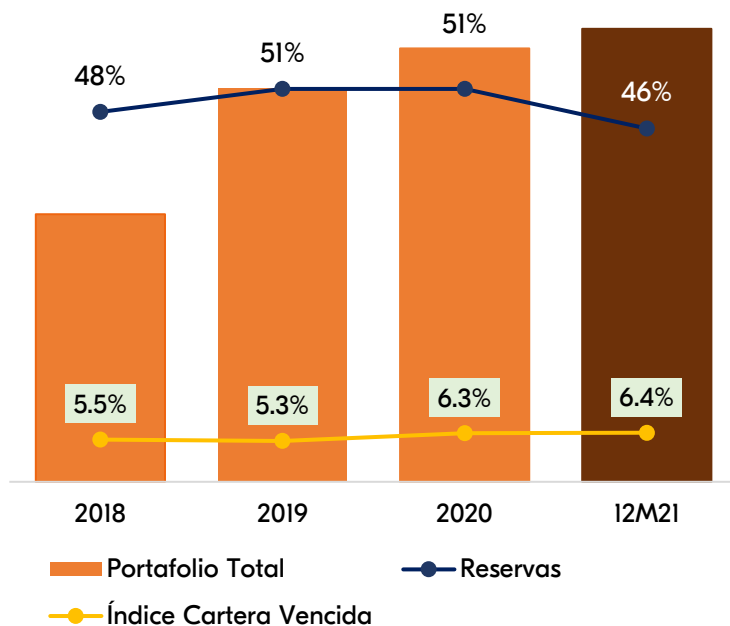
en millones de pesos



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

Índice de Cartera Vencida

en millones de pesos

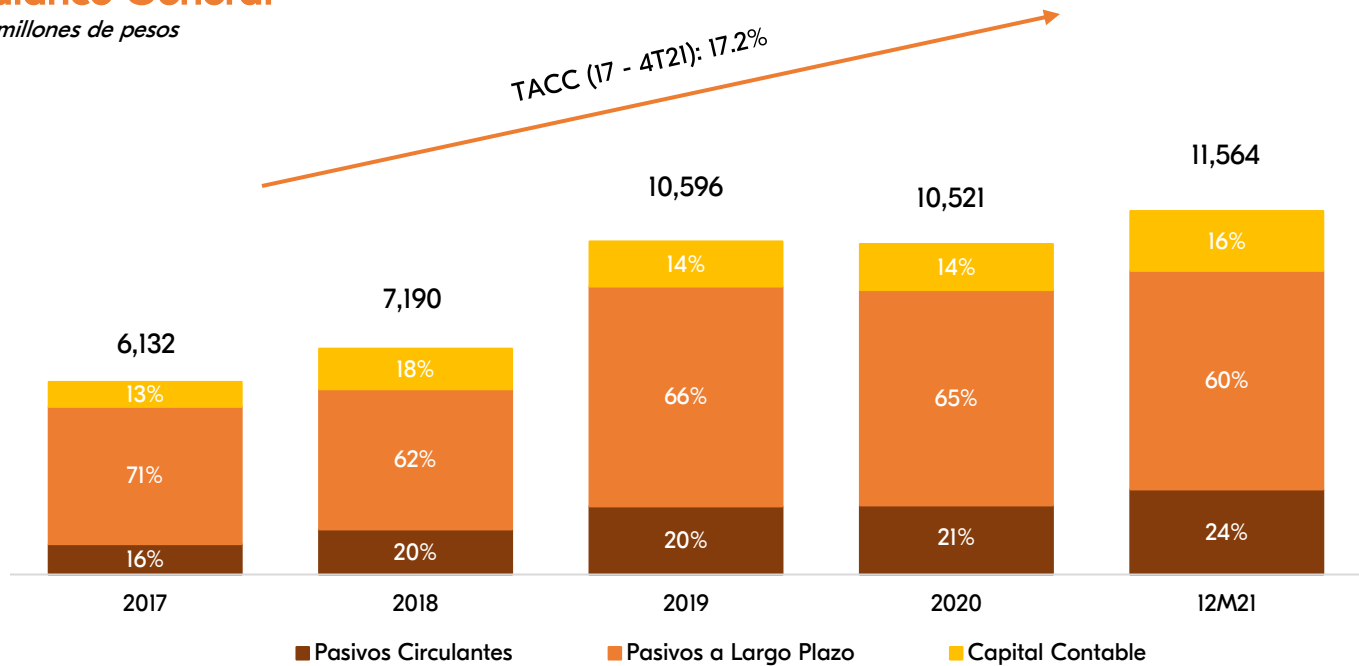


La cartera vencida al 31 de diciembre de 2021 tuvo un comportamiento estable a comparación del cierre de 2020, representando el 6.4% de la Cartera Total, lo que refleja un buen desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de originación con la Cartera Administrada.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$300 millones de pesos, lo que representa el 46% 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 31 de diciembre de 2021 tuvieron un incremento con respecto al cierre del 31 de diciembre de 2020 de 9.9%, sumando \$11,564 millones de pesos. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$1,012 millones de pesos al cierre de diciembre de 2021 comparado con el mismo trimestre de 2020.

El pasivo total de la Compañía aumentó 6.8% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$9,664 millones de pesos. Los pasivos a corto plazo incrementaron un 23%, mientras que los de largo plazo se mantuvieron prácticamente iguales. 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. Con respecto a este punto, y como lo hemos manejado en el pasado, hemos analizado alternativas de refinanciamiento tanto localmente como con fondeadores internacionales.

Mexarrend muestra un perfil de deuda adecuado con aproximadamente el 72% 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

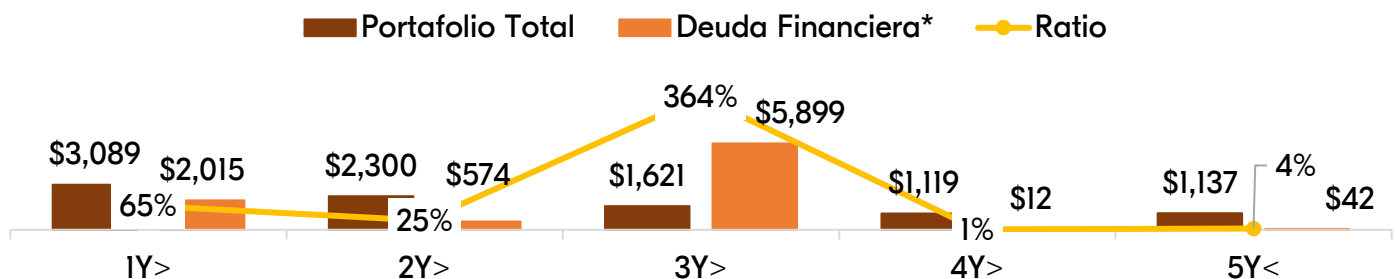
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés). 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 31 de diciembre 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.

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 \$597 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 \$9,266 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$8,542 millones de pesos, mostrando una cobertura adecuada y fortaleza en 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.

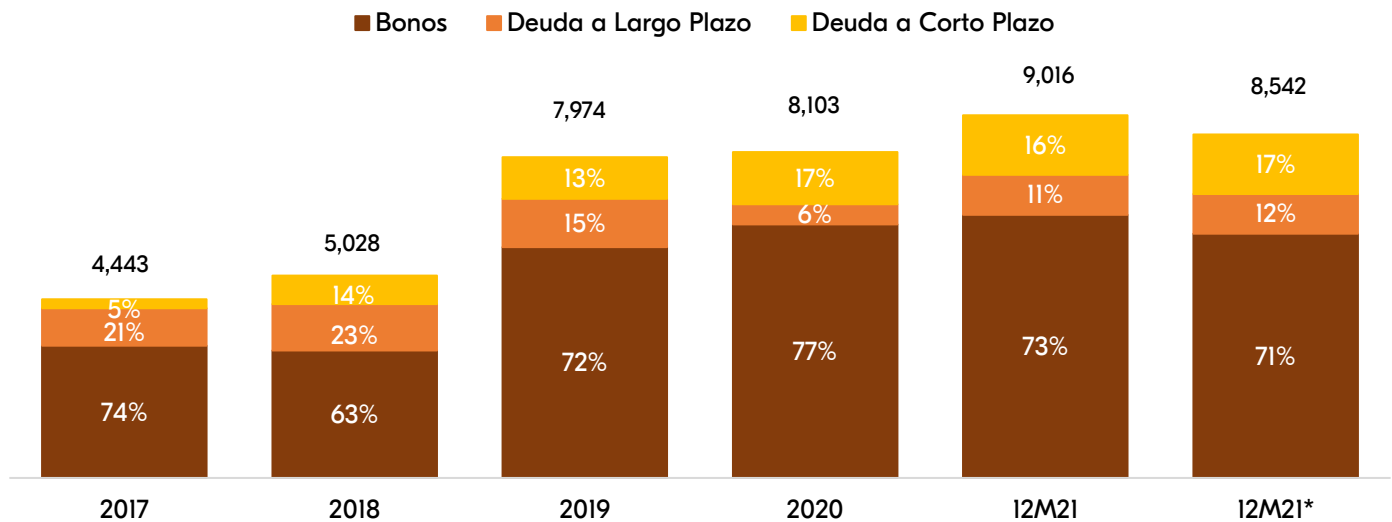
Los vencimientos de deuda con un plazo menor a un año que se muestran en la gráfica anterior representan, en su mayoría (aproximadamente \$1,300 millones de pesos), el programa de CEBUREs a corto plazo, en el cual participamos desde 2006 y hemos sido capaces de renovar de manera continua y tenemos vencimientos repartidos de manera mensual durante el año. 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.

Se han comunicado al mercado las diferentes líneas de crédito que ha asegurado la Compañía durante los últimos trimestres (considerando el entorno volátil en el que nos encontramos), mostrando 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)

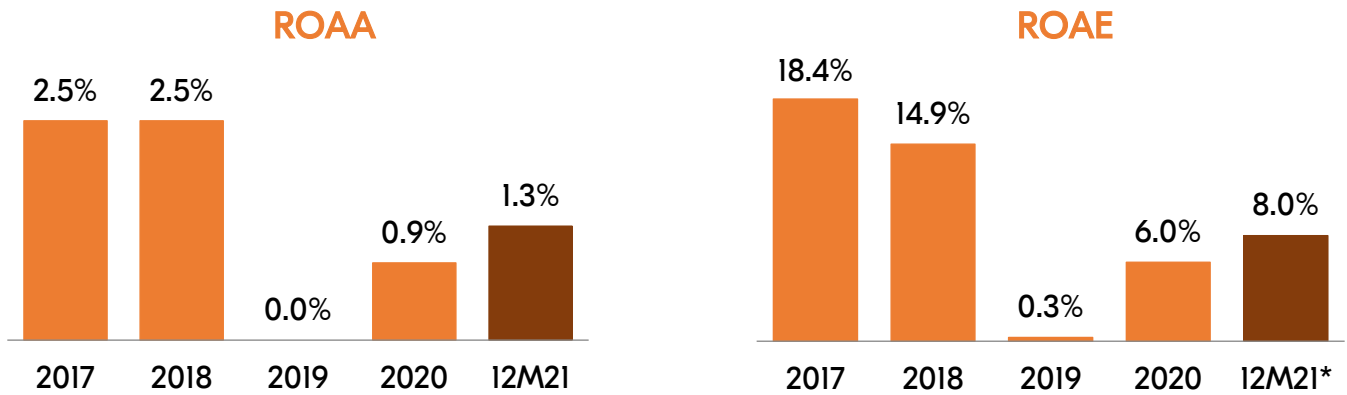
en millones de pesos



*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 23% 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 de 2022. Durante 2020 y 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 \$8,542 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 71% de nuestras obligaciones financieras totales.

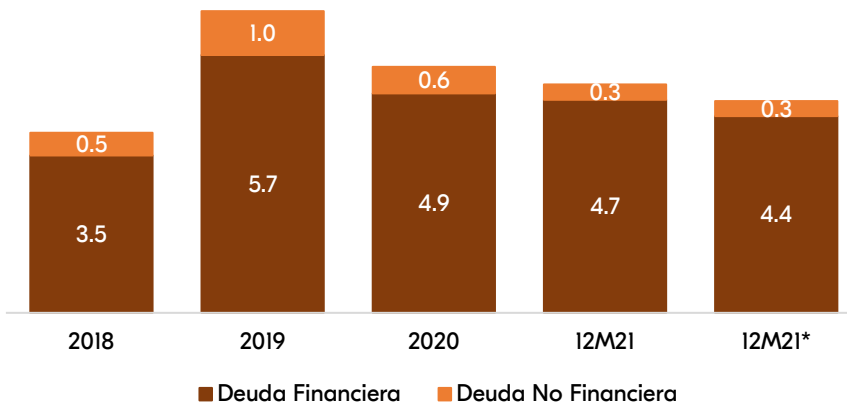
Indicadores Financieros



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

Al cierre de diciembre de 2021, el ROAA y el ROAE* fueron de 1.3% y 8.0%, respectivamente (considerando el efecto de las coberturas cambiarias para el ROAE). Lo anterior muestra una tendencia positiva a pesar de la lenta reactivación económica derivado de la pandemia de COVID-19.

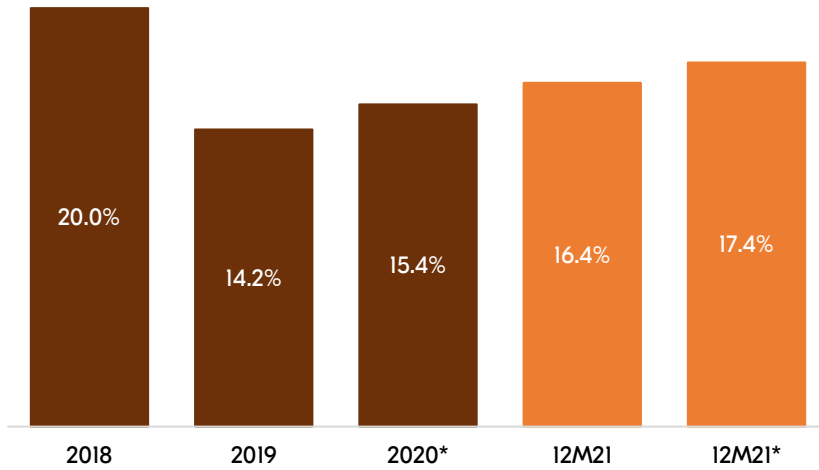
Índice de Apalancamiento



El índice de apalancamiento financiero al cuarto 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.

**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 capitalización al cierre del 4T21 fue de 16.4%, considerando el efecto del ORI en la cuenta de capital. Aislado dichos efectos, el índice de capitalización asciende a 17.4%.

El resultado del año sigue reflejando el uso de los recursos obtenidos por el bono emitido en julio del 2019, donde la utilidad del nuevo portafolio se irá presentando gradualmente en los próximos trimestres, así como el eficiente uso de nuestras líneas de crédito que van de acuerdo con la originación.

Calificaciones Crediticias Globales y Locales


Global

	2019	2020	2021
S&P Global	BB-	B	B
FitchRatings	BB-	B+	B+

Local (Largo Plazo)

	2019	2020	2021
 HR Ratings	HR A	HR A	HR A
FitchRatings	BBB+	BBB+	BBB+

Local (Corto Plazo)

	2019	2020	2021
 HR Ratings	HR2	HR2	HR2
FitchRatings	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)

Administrador Primario

	2019	2020	2021
 HR Ratings	N/A	HR AP3+	HR AP3+

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.

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 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](#)

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.

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

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

Profundizando en la búsqueda y promoción de la equidad de género, Mexarrend llevó a cabo su 1er 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: [1er Panel de Mujeres](#)

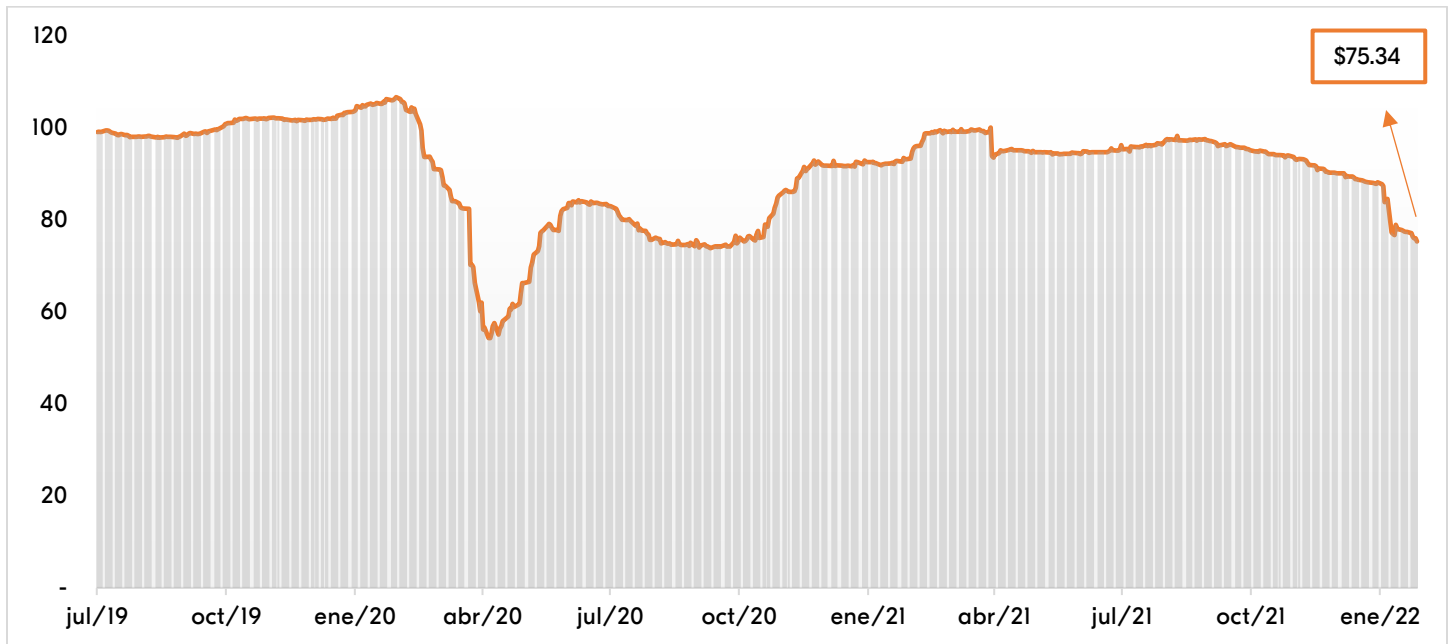
Durante el mes de junio, Mexarrend anunció el lanzamiento de su primer producto sustentable: Value Green Lease. Durante 2021, se cerraron las primeras operaciones para financiar activos productivos responsables con el medio ambiente resaltando la posición de Mexarrend de ser un agente positivo de cambio en el tema de sostenibilidad.

De igual forma, 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.

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 únicamente el 2% de nuestras operaciones generadas desde febrero de 2020 a diciembre 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.

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 18 de febrero 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 31 de diciembre de 2021

millones de pesos

INGRESOS	4T20	4T21	Var. %	12M20	12M21	Var. %
Intereses en Arrendamiento Capitalizable	319	578	81.2	1,219	1,787	46.6
Financiamiento de Equipo	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento Operativo y Otros	73	114	56.2	287	340	18.5
Total Ingresos	392	692	76.5	1,506	2,127	41.2
COSTOS						
Costos por Intereses	234	399	70.5	908	1,293	42.4
Costo por Operaciones de Crédito	-	-	-	-	-	-
Depreciación de Arrendamiento Operativo	39	74	89.7	137	193	40.9
Costos Totales	273	473	73.3	1,045	1,486	42.2
UTILIDAD BRUTA	119	219	84.0	461	641	39.0
Gastos de Ventas	11	13	18.2	38	46	21.1
Gastos Administrativos	45	80	77.8	184	225	22.3
Estimación de Cuentas Incobrables	18	(6)	(133.3)	71	2	(97.2)
Gastos Operativos	74	87	17.6	293	273	(6.8)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	45	132	193.3	168	368	119.1
Otros (Ingresos) Gasto, Neto	5	2	(60.0)	11	9	(18.2)
Ingresos por Intereses	(6)	(5)	16.7	(63)	(16)	74.6
Gastos por Intereses	26	32	23.1	164	100	(39.0)
Utilidad o Pérdida Cambiaria Neta	(757)	1	100.1	363	161	(55.6)
Valuación de los Instrumentos Financieros Derivados	792	(11)	(101.4)	(384)	(198)	48.4
Primas de Instrumentos Financieros Derivados	40	48	20.0	165	252	52.7
Gastos Extraordinarios	-	-	-	-	(1)	-
Participación en Resultados de Asociada	3	8	166.7	3	8	166.7
Resultado Integral de Financiamiento	98	73	(25.5)	248	306	23.4
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(58)	57	198.3	(91)	53	158.2
Impuestos a la Utilidad	(81)	(31)	61.7	(184)	(90)	51.1
UTILIDAD NETA	23	88	282.6	93	143	53.8

Balance General

Al 31 de diciembre de 2021

millones de pesos

ACTIVOS	12M20	12M21	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	835	597	(28.6)
Cuentas por Cobrar	1,897	2,176	14.7
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(299)	(300)	0.3
Impuestos por Recuperar	283	194	(31.4)
Deudores Diversos	8	8	-
Otros Activos	159	185	16.4
Activos para Venta	-	10	-
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2,883	2,870	(0.5)
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	1,921	2,009	4.6
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	4,896	5,629	15.0
Otros Activos	112	112	-
Derivados	156	328	110.3
Impuestos Diferidos	319	382	19.7
Activos Intangibles	234	234	-
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	7,638	8,694	13.8
ACTIVOS TOTALES	10,521	11,564	9.9
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción Actual de la Deuda a Largo Plazo	1,248	2,055	64.7
Cuentas por Pagar	54	11	(79.6)
Acreeedores Varios	867	610	(29.6)
Acreeedores Partes Relacionadas	8	4	(50.0)
Impuestos a la Utilidad y Otros Impuestos	19	23	21.1
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,196	2,703	23.1
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a Largo Plazo	6,855	6,961	1.5
Impuesto a la Utilidad Diferido	-	-	-
Derivados	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	6,855	6,961	1.5
TOTAL PASIVOS	9,051	9,664	6.8
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital Social	1,323	1,530	15.6
Utilidades Retenidas	184	277	50.5
Otros Resultados Integrales (Valuación Instrumentos Derivados)	(130)	(50)	61.5
Utilidad Neta del Año Actual	93	143	53.8
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,470	1,900	29.3
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	10,521	11,564	9.9

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**