



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Mexarrend

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+ HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

Calificación

Mexarrend LP
Mexarrend CP

HR BBB+
HR3

Programa Dual CP 2021

HR3

Observación

Negativa

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

Akira Hirata
Director Asociado de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@hrratings.com

Antonio Montiel
Analista Sr.
antonio.montiel@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras /
ABS
angel.garcia@hrratings.com

HR Ratings revisó a la baja las calificaciones de HR A a HR BBB+ y de HR2 a HR3, colocándolas en Observación Negativa para Mexarrend, sus Programas de CEBURS de CP y las emisiones vigentes a su amparo

La revisión a la baja y Observación Negativa de las calificaciones para Mexarrend¹ se basa en la estrategia de tesorería en términos de liquidez, en un contexto donde la Arrendadora busca el refinanciamiento para cumplir con el pago de US\$30.0m (aproximadamente P\$624.4m) del bono internacional emitido en 2017 el próximo 11 de octubre. Cabe resaltar que la Arrendadora cuenta con líneas de fondeo disponibles por un monto de P\$5,485.9m al segundo trimestre de 2022 (2T22), que se conforman por dos líneas de almacenamiento con instituciones bancarias y una línea de crédito con una institución financiera internacional, aunado al saldo disponible del Programa de Certificados Bursátiles. Aunque la Arrendadora cuenta con líneas disponibles suficientes para solventar sus obligaciones, la calificación contempla que los procesos para disponer los recursos no son de forma inmediata, y que se requiere la entrega de certificados de desembolso, la aprobación de los distintos fondeadores y la cesión de contratos de arrendamiento elegibles, misma que a la fecha del presente documento aún no se han concretado.

En línea con lo anterior, a pesar de que Mexarrend se encuentra llevando a cabo los procesos administrativos para la solicitud de los recursos, y ha incrementado sus niveles de efectivo a P\$608.7m al 2T22 (vs. P\$265.7m al 1T22), HR Ratings considera que el retraso en la formalización de la estrategia de liquidez ha incrementado los riesgos de liquidez de la Arrendadora. Al corte del 30 de agosto de 2022, Mexarrend cuenta con disponibilidades no restringidas por aproximadamente P\$400.0m. Adicionalmente, el próximo 29 de septiembre de 2022, se presenta el vencimiento de la emisión MEXAMX 01221 por P\$100.1m, la cual se planea refinanciar a través de nuevas emisiones de CEBURS de Corto Plazo. En este sentido, HR Ratings dará seguimiento a la evolución de la estrategia de fondeo y a la posición de liquidez de Mexarrend en los próximos meses.

Perfil de la Arrendadora

Mexarrend S.A.P.I. de C.V. se constituyó el 23 de julio de 1996 bajo la razón social de Docuformas S.A.P.I. de C.V. (Docuformas), la cual, a finales de 2019, cambió su denominación social a Mexarrend y simplificó su estructura corporativa mediante la fusión de anteriores subsidiarias. Mexarrend es una arrendadora de una gama de productos diversificados, entre los cuales se encuentran equipos de transporte, equipos industriales, equipos médicos, entre otros. Asimismo, cuenta con una línea de negocio de préstamos de capital de trabajo, así como con una división denominada Mexarrend Corporativo, cuyo modelo de negocio consiste en originar portafolio para su posterior fondeo sin recurso, cuyo objetivo es eliminar el riesgo de crédito. Cabe resaltar que, durante 2022, Mexarrend y Zinobe², una Fintech de Colombia que ofrece créditos de consumo y empresariales, anunciaron un acuerdo para combinarse y crear Tangelo, cuya integración legal se encuentra en proceso de aprobación de las autoridades.

¹ Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (Mexarrend y/o la Arrendadora).

² Zinobe S.A.S. (Zinobe).



**Credit
Rating
Agency**

Mexarrend
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 en el reporte de calificación del 21 de abril de 2022.

Balance: Mexarrend (En millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
ACTIVO	10,596.0	10,521.4	11,564.2	11,914.5	12,220.8	12,564.7	11,131.0	12,182.5
Disponibilidades	2,082.3	835.4	596.6	585.6	643.4	698.8	727.4	608.7
Derivados	0.0	156.2	328.5	215.6	141.4	92.8	155.8	195.1
Cartera de Crédito Neta	6,033.0	6,494.1	7,505.5	7,905.9	8,150.0	8,402.9	7,398.6	8,130.7
Cartera de Crédito Total	6,237.5	6,793.0	7,805.5	8,259.0	8,547.5	8,850.6	7,703.7	8,438.7
Cartera de Crédito Vigente	5,784.5	6,202.3	7,151.5	7,573.3	7,845.3	8,131.2	7,054.5	7,721.1
Créditos Comerciales y Arrendamiento Financiero	5,784.5	6,202.3	7,151.5	7,313.3	7,480.1	7,650.2	7,054.5	7,721.1
Créditos de Consumo	0.0	0.0	0.0	260.0	365.2	481.0	0.0	0.0
Cartera de Crédito Vencida	453.0	590.7	654.1	685.7	702.1	719.4	649.2	717.6
Créditos Comerciales y Arrendamiento Financiero	453.0	590.7	654.1	670.7	685.9	701.5	649.2	717.6
Créditos de Consumo	0.0	0.0	0.0	15.0	16.2	17.8	0.0	0.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-204.5	-298.9	-300.0	-353.1	-397.4	-447.7	-305.1	-308.0
Otras Cuentas por Cobrar	3.9	7.9	8.2	8.5	8.9	9.2	5.1	15.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo	1,637.0	1,921.4	2,008.7	2,085.5	2,167.9	2,253.6	1,812.7	2,068.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	32.7	38.4	40.2	41.1	42.2	43.2	36.3	41.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	1,604.2	1,883.0	1,968.5	2,044.3	2,125.8	2,210.4	1,776.5	2,027.4
Inversiones Permanentes	59.9	79.7	73.9	75.9	77.9	79.9	82.0	71.8
Impuestos por Recuperar (IVA y otros)	279.5	282.6	193.9	203.3	209.4	215.9	193.4	217.4
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	105.1	318.6	382.1	352.5	325.1	299.9	317.5	426.4
Otros Activos	395.3	425.5	466.7	481.7	496.7	511.7	438.4	448.3
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles ¹	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2
Otros Activos a corto y largo plazo ²	161.1	191.2	232.5	247.5	262.5	277.5	204.2	214.1
PASIVO	9,164.0	9,051.5	9,664.1	9,882.4	10,042.0	10,201.8	9,335.9	10,214.3
Pasivos Bursátiles	6,763.3	7,268.9	7,849.4	7,898.1	6,597.7	4,778.8	7,283.2	8,478.2
Prestamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,210.6	833.9	1,166.9	1,393.8	2,827.6	4,778.8	1,148.5	861.8
Derivados	135.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	1,054.6	948.7	647.9	590.6	616.7	644.2	904.2	874.2
Impuestos a la Utilidad por Pagar	8.0	18.6	22.9	25.8	29.0	32.7	15.3	24.9
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	1,046.6	930.1	625.0	564.8	587.7	611.6	888.9	849.4
CAPITAL CONTABLE	1,432.0	1,469.8	1,900.1	2,032.2	2,178.8	2,362.9	1,795.1	1,968.2
Participación Controladora	1,432.0	1,469.8	1,900.1	2,032.2	2,178.8	2,362.9	1,795.1	1,968.2
Capital Social	1,322.8	1,322.8	1,530.4	1,530.4	1,530.4	1,530.4	1,530.4	1,530.4
Capital Ganado	109.2	147.0	369.7	501.8	648.4	832.5	264.7	437.8
Resultado de Ejercicios Anteriores	180.1	184.2	277.1	419.9	542.6	681.7	277.1	423.5
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-75.0	-130.1	-50.2	-40.9	-33.3	-27.1	-28.6	-40.5
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	122.7	139.0	177.9	16.2	54.8
Cuentas de Orden: Portafolio Total	8,518.7	9,376.0	10,262.3	10,819.3	11,197.2	11,594.3	10,304.0	11,574.0
Cartera de Crédito y Arrendamientos Financieros	5,784.5	6,202.3	7,151.5	7,573.3	7,845.3	8,131.2	7,054.5	7,721.1
Valor de Contratos de Arrendamiento Puro	2,281.2	2,256.0	1,460.5	1,101.6	876.7	898.7	2,014.3	696.3
Portafolio Administrado	0.0	327.0	996.3	1,458.7	1,773.0	1,845.0	586.0	2,439.0
Portafolio Vencido	453.0	590.7	654.1	685.7	702.1	719.4	649.2	717.6

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 bajo un escenario base.

¹ Lista de clientes, crédito mercantil, licencias de softwares, entre otros.

² Pagos anticipados, depósitos en garantía y gastos de desarrollo de sistemas.

³ IVA por pagar, intereses por pagar, proveedores, pasivo por derecho de uso, partes relacionadas, otros.



Credit
Rating
Agency

Mexarrend

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Resultados: Mexarrend (En millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses ¹	1,474.2	1,506.0	2,126.6	2,607.0	2,751.0	2,821.2	895.3	1,522.9
Gastos por Intereses y por Costos de Arrendamiento ²	876.9	1,044.9	1,485.6	1,867.7	1,941.3	1,952.7	636.3	1,205.7
Margen Financiero	597.2	461.1	641.1	739.3	809.7	868.4	259.0	317.2
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	88.7	71.0	2.0	61.8	53.3	59.4	4.0	12.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	508.5	390.1	639.1	677.4	756.4	809.1	255.0	305.2
Gastos de Venta, Generales y de Administración	234.4	222.1	271.2	312.6	340.6	353.9	114.7	147.4
Resultado de la Operación	274.1	168.0	367.9	362.9	413.8	453.1	140.3	157.8
Otros Ingresos y Gastos de Financiamiento ³	-337.2	-259.2	-315.5	-261.5	-248.4	-236.0	-161.7	-138.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-63.0	-91.2	52.4	101.4	165.4	217.1	-21.4	18.9
Impuestos a la Utilidad Causados	-67.1	-184.2	-90.4	-21.3	26.4	39.1	-37.6	-35.9
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	122.7	139.0	177.9	16.2	54.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 bajo un escenario base.

¹ Intereses de Arrendamiento Capitalizable, Ingresos por Operaciones de Crédito, Ingresos por Arrendamiento Operativo, Ingresos de Portafolio Administrado, entre otros.

² Gasto por Intereses, Costo por equipo en Arrendamiento, Costo por Servicios de Mantenimiento, entre otros.

³ Pérdida Cambiaria (neta), Ingresos y Gastos por Intereses, Efecto de Valuación de Instrumentos Financieros, Gasto por Primas de Instrumentos Financieros, entre otros.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Índice de Morosidad	5.3%	6.3%	6.4%	6.3%	6.3%	6.2%	6.3%	6.2%
Índice de Morosidad Ajustado	5.7%	6.3%	6.4%	6.4%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%
Índice de Eficiencia	39.2%	48.2%	42.0%	42.3%	42.1%	40.8%	47.6%	43.1%
MIN Ajustado	6.1%	3.8%	6.3%	6.2%	6.7%	6.9%	4.2%	6.5%
ROA Promedio	0.0%	0.8%	1.3%	1.0%	1.2%	1.4%	0.9%	1.6%
Índice de Capitalización	14.7%	15.7%	18.3%	18.9%	19.7%	20.7%	17.8%	18.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	5.3	7.9	5.4	5.0	4.8	4.5	6.5	5.1
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.2	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.2	1.1
Spread de Tasas	4.2%	2.9%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	2.7%	2.8%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.



**Credit
Rating
Agency**

Mexarrend
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Flujos de Efectivo: Mexarrend (En millones de Pesos)

Escenario Base	2019	2020	2021	Anual			Acumulado	
				2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	122.7	139.0	177.9	16.2	54.8
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	287.7	208.0	195.0	158.5	157.1	167.3	4.0	12.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	199.0	137.0	193.0	96.7	103.8	107.9	0.0	0.0
Provisiones	88.7	71.0	2.0	61.8	53.3	59.4	4.0	12.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	210.4	-291.8	-172.4	113.0	74.1	48.6	0.3	133.5
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-1,736.8	-532.0	-1,013.5	-462.2	-297.4	-312.3	-908.5	-637.1
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-0.9	-3.9	-0.3	-0.3	-0.3	-0.4	2.8	-4.8
Cambio en Inversiones Permanentes en Acciones	-59.9	-19.8	5.8	-2.0	-2.0	-2.0	-2.3	-1.2
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	-93.3	-3.1	88.7	-9.4	-6.1	-6.5	89.2	-0.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	39.3	-213.5	-63.5	29.7	27.4	25.2	1.1	-35.9
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-136.7	-30.2	-41.3	-15.0	-15.0	-15.0	-12.9	18.5
Cambio Pasivos Bursátiles	2,950.5	505.6	580.5	48.7	-1,300.4	-1,818.9	14.3	628.8
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-5.1	-376.7	333.0	226.9	1,433.8	1,951.2	314.6	-305.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	493.8	-116.5	-305.1	-80.2	22.9	23.9	-41.2	201.3
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	-165.1	10.6	4.3	2.9	3.2	3.6	-3.4	-2.1
Cambio en Instrumentos de Cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-7.4	-55.1	79.9	9.3	7.6	6.2	101.5	9.7
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,488.8	-1,126.4	-503.9	-118.7	-52.1	-96.3	-444.5	5.5
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-768.5	-421.5	-280.3	-173.5	-186.2	-193.6	108.7	-60.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-11.4	-5.7	-1.7	-2.9	-3.1	-3.2	2.2	-1.2
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	-757.1	-415.8	-278.5	-170.6	-183.2	-190.4	106.6	-58.8
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-768.5	-421.5	-280.3	-173.5	-186.2	-193.6	108.7	-60.0
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo / Aportaciones de Capital	0.0	-0.0	207.6	0.0	0.0	0.0	207.6	-0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	0.0	-0.0	207.6	0.0	0.0	0.0	207.6	-0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,012.2	-1,246.9	-238.8	-11.0	57.8	55.3	-107.9	12.2
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	1,070.1	2,082.3	835.4	596.6	585.6	643.4	835.4	596.6
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	2,082.3	835.4	596.6	585.6	643.4	698.7	727.4	608.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	122.7	139.0	177.9	16.2	54.8
+ Estimaciones Preventivas	88.7	71.0	2.0	61.8	53.3	59.4	0.0	0.0
+ Depreciación y Amortización	199.0	137.0	193.0	96.7	103.8	107.9	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	-37.3	0.0	-0.9	-8.7	-8.9	-9.1	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-0.9	-3.9	-0.3	-0.3	-0.3	-0.4	2.8	-4.8
+Cambios en Cuentas por Pagar	493.8	-116.5	-305.1	-80.2	22.9	23.9	-41.2	201.3
FLE	747.5	180.5	31.4	212.0	309.8	359.6	-22.2	251.2

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.



**Credit
Rating
Agency**

Mexarrend
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 en el reporte de calificación del 21 de abril de 2022.

Balance: Mexarrend (En millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
ACTIVO	10,596.0	10,521.4	11,564.2	11,889.3	11,784.9	11,783.8	11,131.0	12,182.5
Disponibilidades	2,082.3	835.4	596.6	442.8	481.9	529.0	727.4	608.7
Derivados	0.0	156.2	328.5	715.6	469.5	308.0	155.8	195.1
Cartera de Crédito Neta	6,033.0	6,494.1	7,505.5	7,470.4	7,562.6	7,668.9	7,398.6	8,130.7
Cartera de Crédito Total	6,237.5	6,793.0	7,805.5	7,863.1	7,948.0	8,043.5	7,703.7	8,438.7
Cartera de Crédito Vigente	5,784.5	6,202.3	7,151.5	7,045.3	7,145.2	7,263.2	7,054.5	7,721.1
Créditos Comerciales y Arrendamiento Financiero	5,784.5	6,202.3	7,151.5	7,045.3	7,145.2	7,263.2	7,054.5	7,721.1
Créditos de Consumo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cartera de Crédito Vencida	453.0	590.7	654.1	817.8	802.7	780.2	649.2	717.6
Créditos Comerciales y Arrendamiento Financiero	453.0	590.7	654.1	817.8	802.7	780.2	649.2	717.6
Créditos de Consumo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-204.5	-298.9	-300.0	-392.6	-385.4	-374.6	-305.1	-308.0
Otras Cuentas por Cobrar	3.9	7.9	8.2	12.0	12.5	13.0	5.1	15.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo	1,637.0	1,921.4	2,008.7	2,027.6	2,047.5	2,067.6	1,812.7	2,068.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	32.7	38.4	40.2	40.2	40.3	40.3	36.3	41.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	1,604.2	1,883.0	1,968.5	1,987.4	2,007.3	2,027.3	1,776.5	2,027.4
Inversiones Permanentes	59.9	79.7	73.9	71.9	70.9	72.9	82.0	71.8
Impuestos por Recuperar (IVA y otros)	279.5	282.6	193.9	192.7	194.8	197.5	193.4	217.4
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	105.1	318.6	382.1	464.5	428.4	395.2	317.5	426.4
Otros Activos	395.3	425.5	466.7	491.7	516.7	531.7	438.4	448.3
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles ¹	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2
Otros Activos a corto y largo plazo ²	161.1	191.2	232.5	257.5	282.5	297.5	204.2	214.1
PASIVO	9,164.0	9,051.5	9,664.1	10,233.9	10,160.3	10,058.5	9,335.9	10,214.3
Pasivos Bursátiles	6,763.3	7,268.9	7,849.4	8,253.4	6,729.6	4,744.1	7,283.2	8,478.2
Prestamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,210.6	833.9	1,166.9	1,456.5	2,884.1	4,744.1	1,148.5	861.8
Derivados	135.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	1,054.6	948.7	647.9	524.1	546.6	570.3	904.2	874.2
Impuestos a la Utilidad por Pagar	8.0	18.6	22.9	15.0	16.9	19.0	15.3	24.9
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	1,046.6	930.1	625.0	509.0	529.7	551.2	888.9	849.4
CAPITAL CONTABLE	1,432.0	1,469.8	1,900.1	1,655.4	1,624.6	1,725.3	1,795.1	1,968.2
Participación Controladora	1,432.0	1,469.8	1,900.1	1,655.4	1,624.6	1,725.3	1,795.1	1,968.2
Capital Social	1,322.8	1,322.8	1,530.4	1,530.4	1,530.4	1,530.4	1,530.4	1,530.4
Capital Ganado	109.2	147.0	369.7	125.0	94.2	194.9	264.7	437.8
Resultado de Ejercicios Anteriores	180.1	184.2	277.1	419.9	229.1	220.7	277.1	423.5
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-75.0	-130.1	-50.2	-104.1	-126.5	-103.1	-28.6	-40.5
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	-190.8	-8.4	77.3	16.2	54.8
Cuentas de Orden: Portafolio Total	8,518.7	9,376.0	10,262.3	10,300.6	10,411.9	10,536.9	10,304.0	11,574.0
Cartera de Crédito y Arrendamientos Financieros	5,784.5	6,202.3	7,151.5	7,045.3	7,145.2	7,263.2	7,054.5	7,721.1
Valor de Contratos de Arrendamiento Puro	2,281.2	2,256.0	1,460.5	1,249.4	1,287.6	1,269.5	2,014.3	696.3
Portafolio Administrado	0.0	327.0	996.3	1,188.1	1,176.3	1,224.0	586.0	2,439.0
Portafolio Vencido	453.0	590.7	654.1	817.8	802.7	780.2	649.2	717.6

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 bajo un escenario de estrés.

¹ Lista de clientes, crédito mercantil, licencias de softwares, entre otros.

² Pagos anticipados, depósitos en garantía y gastos de desarrollo de sistemas.

³ IVA por pagar, intereses por pagar, proveedores, pasivo por derecho de uso, partes relacionadas, otros.



Credit
Rating
Agency

Mexarrend

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Resultados: Mexarrend (En millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses ¹	1,474.2	1,506.0	2,126.6	2,452.1	2,601.5	2,611.9	895.3	1,522.9
Gastos por Intereses y por Costos de Arrendamiento ²	876.9	1,044.9	1,485.6	1,905.3	2,003.7	1,965.2	636.3	1,205.7
Margen Financiero	597.2	461.1	641.1	546.8	597.7	646.7	259.0	317.2
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	88.7	71.0	2.0	127.9	1.6	-10.8	4.0	12.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	508.5	390.1	639.1	418.9	596.1	657.5	255.0	305.2
Gastos de Venta, Generales y de Administración	234.4	222.1	271.2	300.2	325.6	329.0	114.7	147.4
Resultado de la Operación	274.1	168.0	367.9	116.8	268.5	326.4	140.3	157.8
Otros Ingresos y Gastos de Financiamiento ³	-337.2	-259.2	-315.5	-307.6	-276.9	-249.2	-161.7	-138.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	-63.0	-91.2	52.4	-190.8	-8.4	77.3	-21.4	18.9
Impuestos a la Utilidad Causados	-67.1	-184.2	-90.4	0.0	0.0	0.0	-37.6	-35.9
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	-190.8	-8.4	77.3	16.2	54.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 bajo un escenario de estrés.

¹ Intereses de Arrendamiento Capitalizable, Ingresos por Operaciones de Crédito, Ingresos por Arrendamiento Operativo, Ingresos de Portafolio Administrado, entre otros.

² Gasto por Intereses, Costo por equipo en Arrendamiento, Costo por Servicios de Mantenimiento, entre otros.

³ Pérdida Cambiaria (neta), Ingresos y Gastos por Intereses, Efecto de Valuación de Instrumentos Financieros, Gasto por Primas de Instrumentos Financieros, entre otros.

Metricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Índice de Morosidad	5.3%	6.3%	6.4%	7.9%	7.7%	7.4%	6.3%	6.2%
Índice de Morosidad Ajustado	5.7%	6.3%	6.4%	8.3%	7.8%	7.4%	6.3%	6.3%
Índice de Eficiencia	39.2%	48.2%	42.0%	54.9%	54.5%	50.9%	47.6%	43.1%
MIN Ajustado	6.1%	3.8%	6.3%	3.9%	5.4%	6.0%	4.2%	6.5%
ROA Promedio	0.0%	0.8%	1.3%	-1.6%	-0.1%	0.7%	0.9%	1.6%
Índice de Capitalización	14.7%	15.7%	18.3%	15.6%	15.4%	16.4%	17.8%	18.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	5.3	7.9	5.4	5.6	6.2	6.0	6.5	5.1
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	1.1
Spread de Tasas	4.2%	2.9%	3.5%	2.2%	3.0%	3.4%	2.7%	2.8%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.



**Credit
Rating
Agency**

Mexarrend

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Flujos de Efectivo: Mexarrend (En millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	-190.8	-8.4	77.3	16.2	54.8
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:								
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	287.7	208.0	195.0	224.2	102.9	91.4	4.0	12.0
Provisiones	199.0	137.0	193.0	96.3	101.3	102.3	0.0	0.0
	88.7	71.0	2.0	127.9	1.6	-10.8	4.0	12.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	210.4	-291.8	-172.4	-387.0	246.1	161.5	0.3	133.5
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-1,736.8	-532.0	-1,013.5	-92.8	-93.8	-95.5	-908.5	-637.1
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-0.9	-3.9	-0.3	-3.8	-0.5	-0.5	2.8	-4.8
Cambio en Inversiones Permanentes en Acciones	-59.9	-19.8	5.8	2.0	1.0	-2.0	-2.3	-1.2
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	-93.3	-3.1	88.7	1.2	-2.1	-2.7	89.2	-0.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	39.3	-213.5	-63.5	-82.4	36.1	33.3	1.1	-35.9
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-136.7	-30.2	-41.3	-25.0	-25.0	-15.0	-12.9	18.5
Cambio Pasivos Bursátiles	2,950.5	505.6	580.5	404.0	-1,523.8	-1,985.5	14.3	628.8
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-5.1	-376.7	333.0	289.6	1,427.6	1,860.0	314.6	-305.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	493.8	-116.5	-305.1	-115.9	20.7	21.5	-41.2	201.3
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	-165.1	10.6	4.3	-7.9	1.9	2.1	-3.4	-2.1
Cambio en Instrumentos de Cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-7.4	-55.1	79.9	-53.9	-22.4	23.5	101.5	9.7
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,488.8	-1,126.4	-503.9	-71.9	65.7	0.7	-444.5	5.5
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-768.5	-421.5	-280.3	-115.3	-121.2	-122.3	108.7	-60.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-11.4	-5.7	-1.7	-2.0	-2.1	-2.1	2.2	-1.2
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	-757.1	-415.8	-278.5	-113.3	-119.1	-120.3	106.6	-58.8
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-768.5	-421.5	-280.3	-115.3	-121.2	-122.3	108.7	-60.0
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo / Aportaciones de Capital	0.0	-0.0	207.6	0.0	0.0	0.0	207.6	-0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	0.0	-0.0	207.6	0.0	0.0	0.0	207.6	-0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,012.2	-1,246.9	-238.8	-153.8	39.1	47.0	-107.9	12.2
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	1,070.1	2,082.3	835.4	596.6	442.8	481.9	835.4	596.6
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	2,082.3	835.4	596.6	442.8	481.9	529.0	727.4	608.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.
*Proyecciones realizadas a partir del 1T22 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	4.1	93.0	142.8	-190.8	-8.4	77.3	16.2	54.8
+ Estimaciones Preventivas	88.7	71.0	2.0	127.9	1.6	-10.8	4.0	12.0
+ Depreciación y Amortización	199.0	137.0	193.0	96.3	101.3	102.3	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	-37.3	0.0	-0.9	-35.3	-8.9	0.0	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-0.9	-3.9	-0.3	-3.8	-0.5	-0.5	2.8	-4.8
+Cambios en Cuentas por Pagar	493.8	-116.5	-305.1	-115.9	20.7	21.5	-41.2	201.3
FLE	747.5	180.5	31.4	-121.6	105.9	189.7	-18.2	263.2

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

Glosario de Arrendadoras

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Derivados + Cartera de Crédito Neta + Equipo en Arrendamiento Puro – Estimaciones Preventivas

Activos Sujetos a Riesgo. Disponibilidades + Derivados + Cartera de Crédito Neta + Equipo en Arrendamiento Puro.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Vigente a Deuda Neta. (Cartera de Crédito Vigente + Equipo en Arrendamiento Puro) / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Deuda Neta. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles – Disponibilidades – Inversiones en Valores

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Partidas sin Movimientos en Efectivo + Cambios en Activos Operativos + Cambios en Pasivos Operativos.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración y Gastos de Ventas 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración y Gastos de Ventas 12m / Activos Productivos Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cuentas por Cobrar Vencida / Portafolio Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cuentas por Cobrar Vencida + Castigos 12m) / (Portafolio Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles.

Portafolio Total. Cuentas por Cobrar Vigentes + Cuentas por Cobrar Vencida + Valor de Contratos de Arrendamiento Puro + Portafolio Administrado.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Portafolio Total Vigente Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



Credit
Rating
Agency

Mexarrend
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Operaciones

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com

Hoja 9 de 10

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



**Credit
Rating
Agency**

Mexarrend
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB+
HR3

Instituciones Financieras
7 de septiembre de 2022

A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Contraparte: HR A / Perspectiva Estable / HR2 Programa Dual CP 2021: HR2
Fecha de última acción de calificación	Contraparte: 21 de abril de 2022 Programa Dual CP 2021: 21 de junio de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T19 – 2T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).