



# MEXARREND®

## LEASING INNOVATION

### Mexarrend Reporta Resultados del 3er Trimestre 2019

Ciudad de México, 13 de noviembre de 2019 – Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al tercer trimestre de 2019 ("3T19"), así como los resultados acumulados del año al cierre del 30 de septiembre de 2019 ("9M19"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") y son presentadas en pesos mexicanos ("\$").

#### CONFERENCIA

Día: Jueves 14 de noviembre de 2019  
Hora: 10:30am (Hora de México) /  
11:30am (ET)  
ID Conferencia: 13696272  
Toll Free: +1-877-407-3982  
Toll/International: +1-201-493-6780  
Toll Free: México: 01-800-522-0034

#### INFORMACIÓN DE CONTACTO

Eduardo Limón  
[Eduardo.limon@mexarrend.mx](mailto:Eduardo.limon@mexarrend.mx)  
Mariana Mangas  
[Mariana.mangas@mexarrend.mx](mailto:Mariana.mangas@mexarrend.mx)  
Relación con inversionistas  
[ri@mexarrend.mx](mailto:ri@mexarrend.mx)

## Desempeño Financiero 3T19 / 9M19

- ❖ Los ingresos totales en el 3T19 fueron de \$387 millones, manteniéndose en el mismo nivel que en el 3T18. Para el 9M19, los ingresos totales fueron de \$1,060 millones vs \$1,028 millones en el 9M18, lo que representa un aumento del 3%. El limitado incremento en ingreso que se muestra en los resultados, se debe a la decisión de la Compañía de disminuir el ofrecimiento de financiamiento de equipo en el transcurso del año, donde el ingreso se reconocía de manera anticipada por la naturaleza del producto. Esta línea presentó una disminución, pasando de \$403 millones en 9M18 a \$50 millones en 9M19 y representando solamente \$4 millones para el 3T19.
- ❖ La línea de ingresos por interés en arrendamiento de capital presentó un incremento de 87.0% en el trimestre y de 71.9% en 9M19 con respecto al año anterior, demostrando la fortaleza en la colocación del producto. El arrendamiento operativo presentó también un crecimiento importante en el trimestre de 68.8%.
- ❖ El costo de ventas disminuyó 9.1% en el trimestre y 9.0% en el periodo acumulado, debido principalmente a una menor actividad en la línea de negocios de financiamiento de equipos.
- ❖ Como consecuencia, la utilidad bruta aumentó 18.5% de \$124 millones en el 3T18 a \$ 147 millones en el 3T19. Para 9M19, la ganancia bruta aumentó 30.6% o \$101 millones frente a 9M18. El crecimiento en utilidad bruta refleja la escalabilidad de nuestro modelo de negocio e irá mejorando en el futuro.
- ❖ Los resultados de la operación presentan una tendencia positiva como resultado del aumento del portafolio y eficiencia en los costos y gastos. En el 3T19 la utilidad de operación creció 35.8% y el margen de operación aumentó de 13.7% en el 3T18 a 18.6% en el 3T19. Asimismo, en el resultado acumulado a 9M19 se presentó un crecimiento de 47.5% con una expansión en el margen de 13.5% a 19.3%, superior a 600 puntos base.
- ❖ En el 3T19 se presentó una pérdida neta de \$150 millones en comparación a una utilidad neta de \$70 millones durante el mismo período del año anterior. La disminución que presenta la utilidad durante el 3T19 se debe a los gastos extraordinarios originados por la cancelación del bono de 2022 y la cobertura correspondiente, que ascendieron a \$140 millones de pesos en el periodo. Asimismo, hay un efecto de *negative carry* por los recursos adicionales obtenidos con el nuevo bono. Para 9M19, se presentó una pérdida neta de \$97 millones en comparación con una utilidad neta de \$172 millones 9M18.

- ❖ La cartera total alcanzó \$7,805 millones al 30 de septiembre de 2019, un aumento de \$1,890 millones o 31.9% en comparación con el mismo período de 2018, mientras que la cartera de bienes raíces aumentó 50% a \$999 millones. Esto refleja una buena ejecución en la identificación de nuevos clientes en nuestro portafolio.
- ❖ El total de activos de la Compañía al cierre del período fue de \$10,922 millones en comparación con \$6,798 millones al cierre de septiembre de 2018, lo que representa un aumento de 60.6% que se explica en gran medida por el efectivo adicional obtenido con la emisión del bono. Nuestro índice de cartera vencida se ha mantenido estable en 5.3% a pesar del entorno económico actual, reflejando nuestra sólida estrategia de arrendamiento.
- ❖ La deuda financiera aumentó \$4,272 millones, reflejando un aumento en el apalancamiento financiero de la Compañía de 4.1x al cierre de septiembre 2018 a 6.7x al cierre de septiembre 2019 como resultado de la emisión de julio. Sin embargo, la Compañía tiene efectivo en caja de \$2,932 millones correspondientes a los recursos del bono que se estarán colocando en los próximos meses, lo que nos posiciona de manera favorable para el crecimiento y consolidación en los próximos años.

## Eventos Relevantes

### Oferta de Compra exitosa

El 8 de julio de 2019, Docuformas, ahora Mexarrend, anunció una oferta pública por sus notas internacionales con vencimiento en 2022. La oferta pública fue bien recibida con una participación de los inversionistas del 80% (99% de la cual se presentó antes de la fecha determinada). Con lo anterior, el 29 de julio de 2019, Docuformas prepagó US \$120 millones de dicho bono.

### Nueva Emisión de Bonos Internacionales

El 19 de julio Docuformas, ahora Mexarrend, anunció la exitosa emisión de bonos internacionales por un monto de \$300 millones de dólares, con un cupón del 10.25% con fecha de vencimiento el 24 de julio de 2024. Esta oferta se suscribió de manera significativa debido a la fortaleza financiera de la Compañía y su favorable perspectiva de crecimiento. Los ingresos del bono se utilizaron para pagar por adelantado parcialmente el bono de 2022, anticipar el pago de deudas a corto plazo y principalmente para financiar el crecimiento de nuestro portafolio.

Con respecto al nuevo bono que se emitió en los mercados internacionales en el mes de julio, se consideran los gastos relacionados a la emisión del mismo, los cuales se amortizarán durante la vida del instrumento. Dicho bono está cubierto al 100% contra variaciones en el tipo de cambio durante su vigencia tanto en principal como en los pagos semestrales de cupón.

## Fusión de Docuformas y sus Subsidiarias

El 1 de noviembre de 2019 surtió efectos la fusión entre Docuformas, como sociedad fusionante, y sus subsidiarias Analistas de Recursos Globales, S.A.P.I. de C.V., ARG Fleet Management, S.A.P.I. de C.V., Rentas y Remolques de México, S.A. de C.V., Mexarrend, S.A. de C.V., y Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V. (conjuntamente, las “Subsidiarias”), como sociedades fusionadas (la “Fusión”). Esto mejorará la eficiencia de operación de la entidad fusionada.

## Cambio de Nombre a Mexarrend

En la misma fecha de la fusión, surtió efectos el cambio de la denominación social de Docuformas a “Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.”. La estructura accionaria actual y financiera no se verá afectada ni modificada.

Con la fortaleza, reputación e historia de Docuformas, se busca transformar la marca a Mexarrend para mostrar esta nueva etapa de la Compañía, buscando un crecimiento más acelerado pero conservando el rigor en los procesos de estructuración y riesgos. Asimismo, buscamos estar más cerca de nuestros clientes, manteniendo nuestros valores que llevamos más de 20 años transmitiendo de manera exitosa al mercado. Además, Mexarrend, el nombre de la empresa independiente de arrendamiento que fue adquirida, refleja la esencia de la empresa - arrendamiento en México - a diferencia de el nombre anterior, Docuformas.

## Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros (en millones de pesos)	3T18	3T19	Var.%	9M18	9M19	Var.%
Total Ingresos	388	387	0%	1,028	1,060	3%
Costo de Ingresos	264	240	-9%	698	629	-10%
Utilidad Bruta	124	147	19%	330	431	31%
Margen Bruto (%)	32%	38%	19%	32%	41%	
Gastos operativos	71	75	6%	191	226	18%
Utilidad de Operación	53	72	36%	139	205	49%
Margen de Operación (%)	14%	19%		14%	19%	
Resultado Integral de Financiamiento	-34	99	NA	-75	173	NA
Gastos extraordinarios (no recurrentes)		140			140	
Utilidad antes de Impuestos	87	-167	NA	214	-108	NA
Impuestos	17	-17	NA	42	-11	
Utilidad Neta	70	-150	NA	172	-97	NA
Margen Utilidad Neta %	18%	-39%	NA	17%	-9%	NA

Indicadores Operativos (en millones de pesos)	9M18	9M19	Var.%
Portafolio Total	5,915	7,805	32%
Arrendamiento	5,169	7,020	36%
Crédito y Factoraje	677	718	6%
Servicios	69	67	-3%
Índice Cartera Vencida	5.50%	5.30%	-20pb
Bienes Raíces	666	999	50%
Activos Netos	6,581	8,804	34%

Razones Financieras	9M18	9M19	Var.%
R O A A (anualizado)	4.10%	-1.50%	-560pb
R O A E (anualizado)	25.00%	-11.10%	-361pb
Deuda Financiera / Capital	4.1	6.7	2.6x
Capitalización (Capital / Activos Totales)	15.60%	11.70%	-390pb
Capital/ Portafolio Total	18.00%	16.40%	-160pb
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total	87.40%	89.90%	250pb
Portafolio Total / Deuda Financiera	1.4	0.9	-0.5x
Activo Circulante / Pasivos Circulante	2.5	2.4	-0.1x

## Mensaje del Director General

Los resultados del tercer trimestre demuestran la resiliencia de nuestro modelo de negocio, al lograr resultados operativos sólidos ante un ambiente de incertidumbre en el país. Comparado con el 2018, los ingresos totales crecieron un 3% a \$1,060 millones de pesos en 9M19, los activos totales crecieron 61% para alcanzar \$10,922 millones de pesos y la utilidad operativa incrementó 37.7% durante el tercer trimestre o 50% en lo que va del año, lo que demuestra el apalancamiento operativo y control de gastos que hemos logrado. Asimismo, el índice de cartera vencida se mantuvo en un estable 5.3%, lo cual es evidencia de nuestra prudente estrategia de originación.

Cabe mencionar que la utilidad neta y los múltiplos financieros del trimestre se vieron afectados por los gastos no recurrentes derivados de la emisión de las notas internacionales 2024 y la cancelación parcial del bono de 2022, así como un efecto de *negative carry* por los recursos adicionales. Sin embargo, estos son impactos extraordinarios que no se verán reflejados en los próximos resultados de la Compañía.

El pasado 1 de noviembre se concluyó la fusión de Docuformas con sus subsidiarias, así como el cambio en denominación social a Mexarrend S.A.P.I. de C.V. Este cambio no implica un cambio en la estructura accionaria y financiera pero sí está ligado con una estrategia de innovación y mejora. Estamos haciendo inversiones en tecnología y procesos internos con el objetivo de dar soluciones eficientes a nuestros clientes, así como de lograr un mayor apalancamiento operativo que se traduzca en mejores márgenes y estabilidad para nuestros tenedores de bonos.

En línea con estos cambios, y como se anunció el pasado 2 de octubre, Abelardo Loscos se unió a la Compañía como Director General Adjunto de Administración y Finanzas. Con su experiencia en el sector, Abelardo estará enfocado en lograr un crecimiento controlado con un estricto control de riesgos y costos.

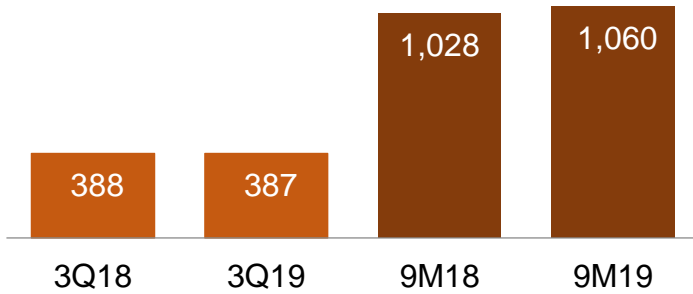
La segunda mitad del 2019 sido de gran importancia estratégica para Mexarrend. Tras la emisión del bono el 19 de julio por \$300 millones de dólares, estamos en una situación muy favorable para enfrentar el cierre de año y el 2020, con una fuerte posición en caja, sin amortizaciones importantes próximas y bien capitalizados. Vemos el 2020 con optimismo dada la fortaleza de nuestro modelo y nuestra posición financiera, y estamos convencidos, como se ha probado en el pasado, que situaciones de incertidumbre como la actual traen buenas oportunidades en el sector donde participamos, lo cual estamos empezando a ver conforme empieza a incrementar y fortalecerse la demanda por nuestros productos.

Alejandro Monzó  
CEO de Mexarrend

## Revisión del Estado de Resultados

en millones de pesos

### Ingresos



### Ingresos por Línea de Negocio

La línea de ingresos por interés en arrendamiento de capital presentó un incremento de 87.0% en el trimestre y de 71.9% en los 9M19 con respecto al año anterior, llegando a los \$741 millones.

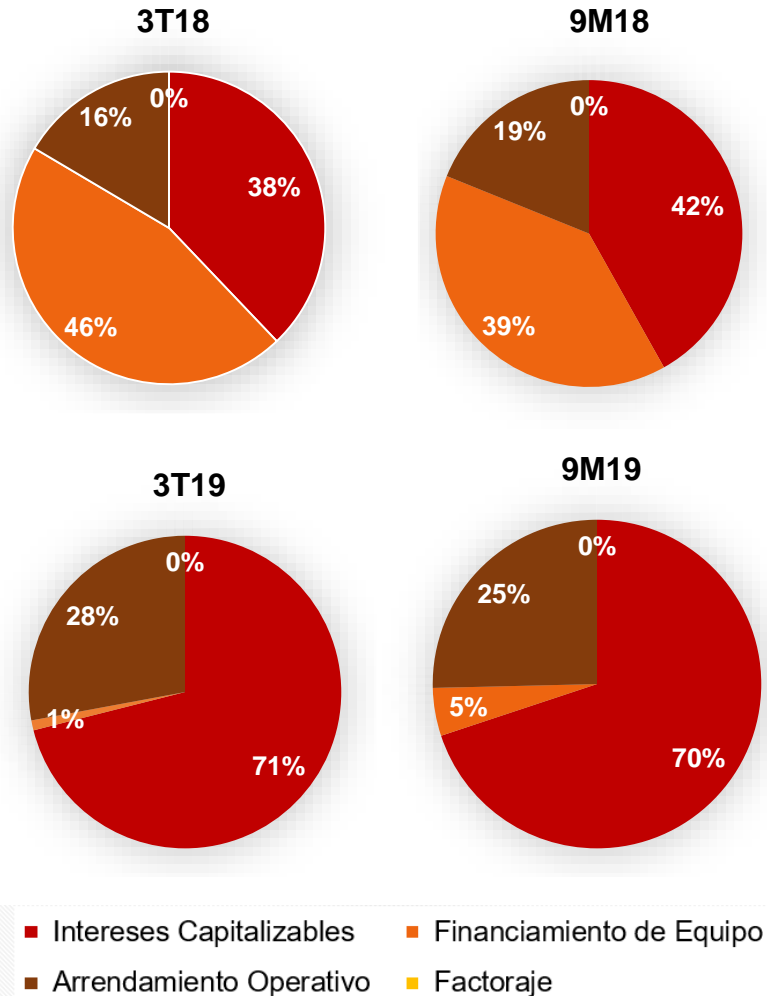
El arrendamiento operativo presentó también un crecimiento importante en el trimestre de 68.8%.

En el tercer trimestre la línea de financiamiento de equipo disminuyó significativamente, lo anterior por el mayor enfoque de nuestra área comercial en el arrendamiento de capital y el arrendamiento operativo, reflejando un ingreso de solamente \$4 millones de pesos en el periodo.

### Ingresos Totales

Los ingresos totales fueron de \$1,060 millones en los 9M19 contra \$1,028 millones en el 9M18, un aumento del 3%.

Los ingresos del 3T19 con respecto al 3T18 se mantuvieron estables, principalmente por el efecto de la decisión de disminuir la composición de financiamiento de equipo en el portafolio, que tenía un efecto de reconocimiento acelerado del ingreso por la naturaleza del producto; lo anterior fue compensado por el fuerte crecimiento en otras líneas de negocio.

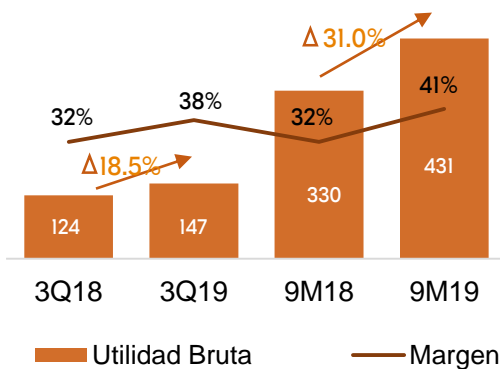


## Costo de Ventas

El costo de ventas disminuyó 9.0% comparando el 3T19 con el 3T18, pasando de \$264 millones a \$240 millones. Comparando las cifras acumuladas al cierre de septiembre, se presentó una disminución de 9.9%, que representa \$69 millones, debido principalmente a una disminución en la línea de negocios de financiamiento de equipos, los beneficios de escala y un aumento en el poder de fijación de precio.

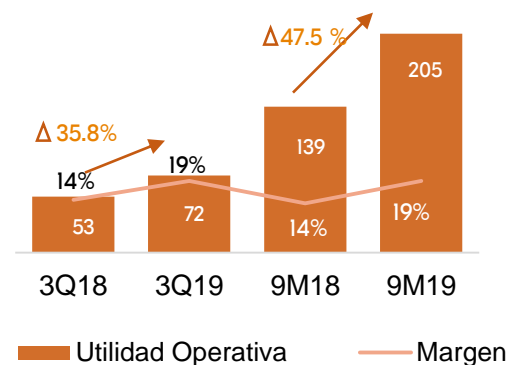
### Utilidad Bruta

en millones de pesos



### Utilidad de Operación

en millones de pesos



La utilidad bruta sigue fortaleciéndose a través del aumento en los ingresos y la disminución de costos, impactando de manera positiva tanto la utilidad como el margen correspondiente.

En el 3T19, la ganancia bruta fue de \$ 147 millones, un aumento del 18.5% o \$23 millones en comparación con el 3T18. Para el período 9M19, la ganancia bruta aumentó \$101 millones o 31.0% frente a los 9M18. El margen bruto durante el mismo período aumentó de 32.0% a 40.7%.

Los resultados de la operación presentan una tendencia positiva como resultado del aumento del portafolio y eficiencia en los costos y gastos. En el 3T19 la utilidad de operación creció 35.8% y el margen de operación aumentó de 13.7% en el 3T18 a 18.9% en el 3T19. Asimismo, en el resultado acumulado de 9M19 se presentó un crecimiento de 47.5% con una expansión en el margen de 13.51% a 19.3%, superior a 600 puntos base.

Lo anterior es resultado de una política de control de gastos en la empresa y demuestra el apalancamiento operativo de la misma, ya que la estructura de la empresa está preparada para absorber el crecimiento del portafolio.

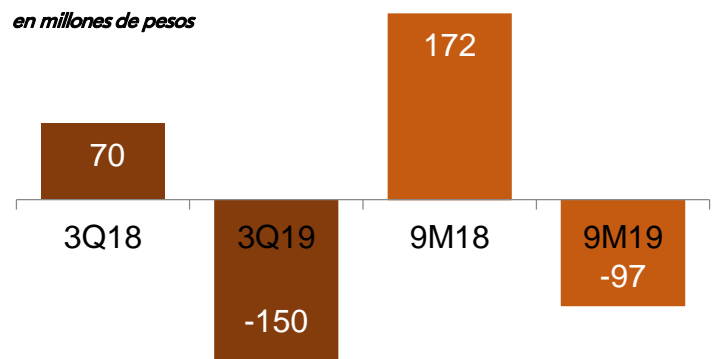


## Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento de la Compañía tuvo impactos extraordinarios durante el 3T19, derivados de la emisión de las notas internacionales 2024 y la oferta de adquisición de las notas 2022. Los efectos mencionados tienen impacto como gasto en la Compañía, los cuales presentan efectos contables y no tienen impacto en el flujo de la empresa.

## Utilidad Neta

Para el cierre de 9M19, se presentó una pérdida neta de \$97 millones en comparación a una utilidad de \$172 millones del mismo período del año anterior. La pérdida del 3T19 fue de \$150 millones vs una utilidad \$70 millones durante el mismo periodo del año pasado.



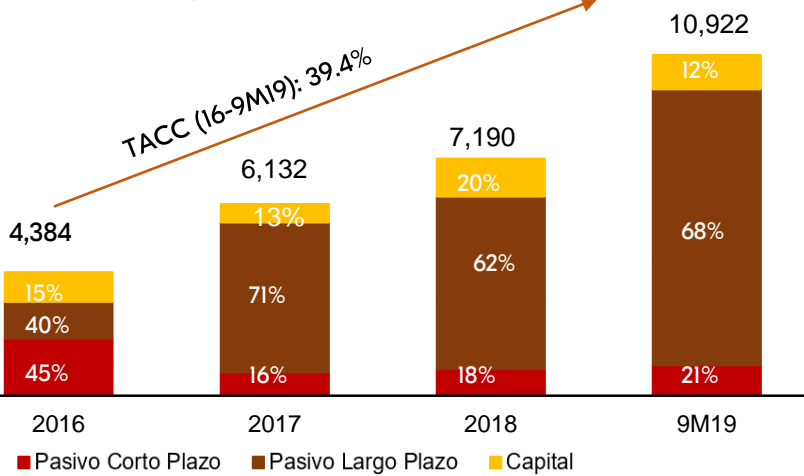
La disminución en la utilidad neta en el 3T19 fue originada principalmente por impactos no recurrentes en resultados derivados de la emisión de las notas internacionales 2024 y la cancelación parcial del bono de 2022. Dichos gastos extraordinarios ascendieron a \$140 millones, que se explican por los siguientes conceptos: (i) aceleración de la amortización de los gastos pendientes de la emisión del bono de 2022 (\$74 millones); (ii) la ejecución del *unwind* de las coberturas proporcionales del bono 2022 (\$66 millones).

Adicional a lo anterior, se presenta un efecto por el *negative carry* de los recursos adicionales obtenidos por la emisión del bono 2024 de aproximadamente \$75 millones en el período.

Estos gastos son extraordinarios, ya que no están relacionados con la operación de la Compañía y se generaron por la estrategia de manejo de pasivos de Mexarrend.

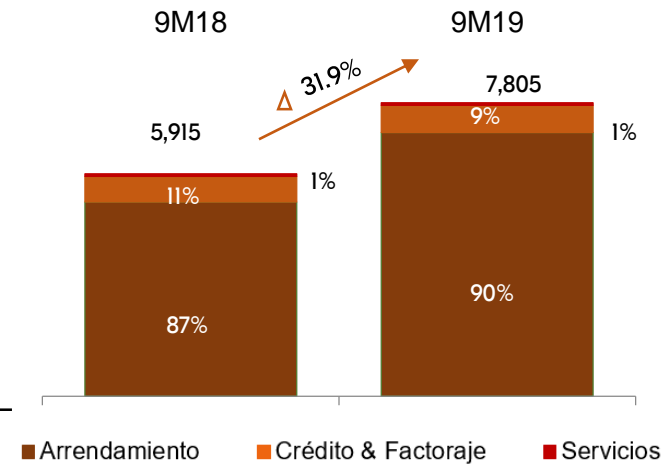
### Análisis del Balance

en millones de pesos



### Portafolio por Línea de Negocio

en millones de pesos



## Balance General y Cartera por Línea de Negocio

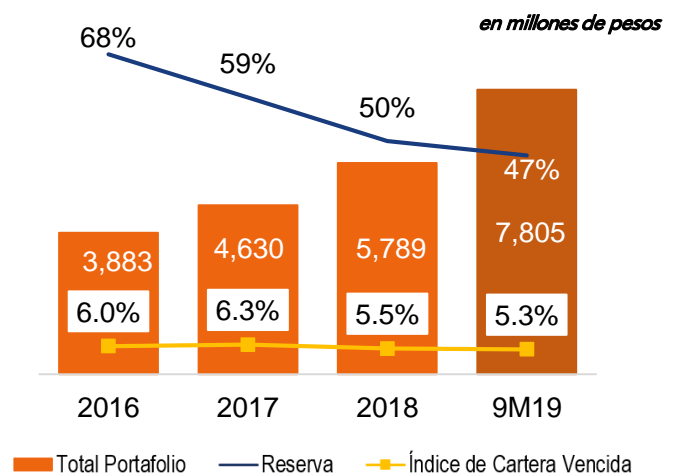
Los activos totales al 30 de septiembre de 2019 aumentaron en \$3,732 millones con respecto al trimestre anterior, lo que representa un incremento de 60.7% para finalizar en \$ 10,922 millones.

El pasivo total creció 68.1% a \$9,640 millones, con mayor incremento en los pasivos a largo plazo, que presentaron un incremento de 69.9% explicado por la emisión del nuevo bono. Lo anterior posiciona a la Compañía con un perfil de deuda adecuado para los próximos 5 años.

Al cierre de septiembre de 2019, la cartera total creció un 31.9% anual a \$7,805 millones, lo que indica una mayor originación, en línea con la estrategia de la Compañía de estructurar soluciones financieras que generen valor con base a los activos de nuestros clientes.

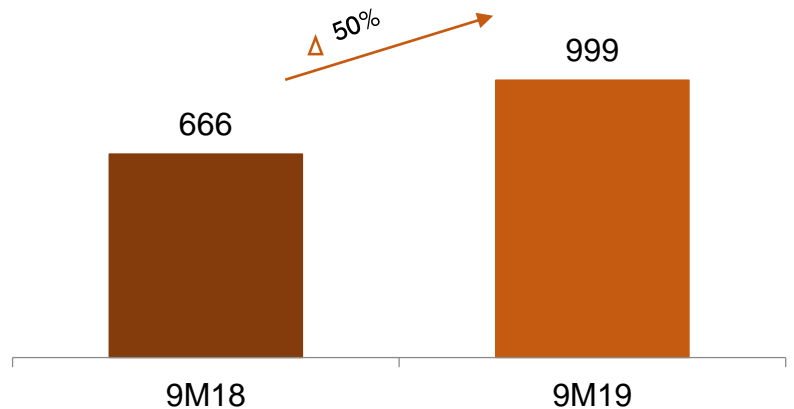
## Índice de Cartera Vencida

La cartera vencida al 30 de septiembre de 2019 ascendía a \$ 410 millones o 5.3% de la cartera total, representando una mejora con respecto a septiembre 2018 (5.5%) y el cierre de 2017 (6.3%). La reserva para pérdidas fue de \$193 millones, lo que representa el 47% del monto de la cartera vencida. La reserva de pérdidas disminuyó desde 2017 como consecuencia del ajuste de la NIIF 9. Mexarrend cerró el 3T19 con un balance fuerte, alcanzando una razón Portafolio Total/Deuda Financiera de 0.9x vs. 1.4x en el 3T18.



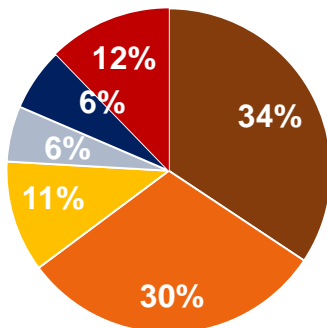
## Bienes Raíces

Al 30 de septiembre de 2019, los activos inmobiliarios alcanzaron \$999 millones en comparación con \$666 millones al 30 de septiembre de 2018, lo que representa un crecimiento de 50%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario.



*en millones de pesos*

## Portafolio por Industria



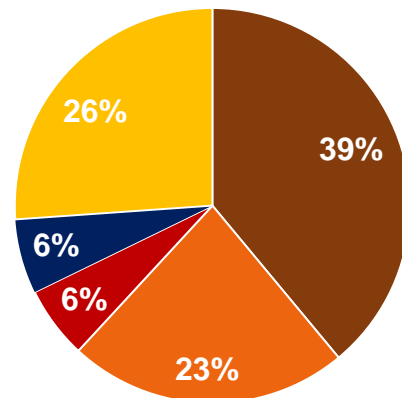
- Industrial
- Consumo
- Médico
- Materiales
- Tecnología de la información
- Otros

Tenemos una cartera diversificada en las principales industrias del país. En la gráfica se muestran las industrias conforme a la Clasificación Industrial Global Estándar (“GICS” por sus siglas en inglés) que se muestra con mayor detalle en la siguiente página.

## Portafolio por Región

Un porcentaje relevante de los clientes de Mexarrend se encuentran en la Ciudad de México y área metropolitana, que incluye el Estado de México.

Nuestra fuerza de ventas ha venido desarrollando el portafolio de clientes a lo largo del país desde nuestras oficinas centrales y actualmente se cuenta con una oficina de representación en Monterrey para atender de mejor manera a la región norte del país.



- Ciudad de México
- Estado de México
- Nuevo León
- Jalisco
- Otros

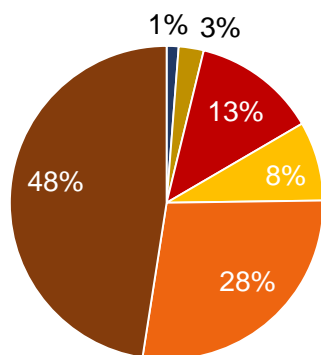
## Composición de Clientes del Portafolio de Mexarrend

Comenzando el 3T18, Mexarrend incorporó la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS\* por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. Como resultado, a continuación se presenta un análisis más detallado del portafolio, al cierre de septiembre de 2019.

en millones de pesos

Sector	3T18	3T19	3T18	3T19	Industria	3T18	3T19	3T18	3T19
	\$	\$	%	%		\$	\$	%	%
Industria	1,987	2,679	34%	34.3%	Bienes de Capital	684	1171	12%	15.0%
					Servicios Comerciales y Profesionales	467	615	8%	7.9%
					Transporte	836	893	14%	11.4%
Consumo	1,463	2,379	25%	30.5%	Automóviles y Componentes	127	113	2%	1.5%
					Bienes Duradero y Confección	443	1044	7%	13.4%
					Servicios al Consumidor	392	423	7%	5.4%
					Medios	177	354	3%	4.5%
					Ventas al menudeo	324	444	5%	5.7%
Salud	772	867	13%	11%	Equipo y Servicios Médicos	759	835	13%	10.7%
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	13	31	0%	0.4%
Materiales	526	433	9%	5.5%	Materiales	526	433	9%	5.5%
Tecnología de la Información	465	492	8%	6.3%	Software & Servicios	417	458	7%	5.9%
					Tecnología, Hardware & Equipo	47	34	1%	0.4%
					Semiconductores & Equipo de Semiconductores 1		0	0%	0.0%
Otros	701	955	12%	12%	Servicios de Telecomunicación	294	234	5%	3.0%
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	184	212	3%	2.7%
					Bienes Raíces	95	180	2%	2.3%
					Servicios Financieros Diversificados	48	131	1%	1.7%
					Venta de Alimentos y Productos	47	165	1%	2.1%
					Seguro	25	19	0%	0.2%
					Energía	6	8	0%	0.1%
					Servicios	1		0%	0.0%
					Bancos	1	1	0%	0.0%
					Productos del Hogar y Personales	0	5	0%	0.1%
<b>Total</b>	<b>5,914</b>	<b>7,804</b>	<b>100%</b>			<b>5,914</b>	<b>7,804</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Distribución de Cartera por Tamaño de Operación



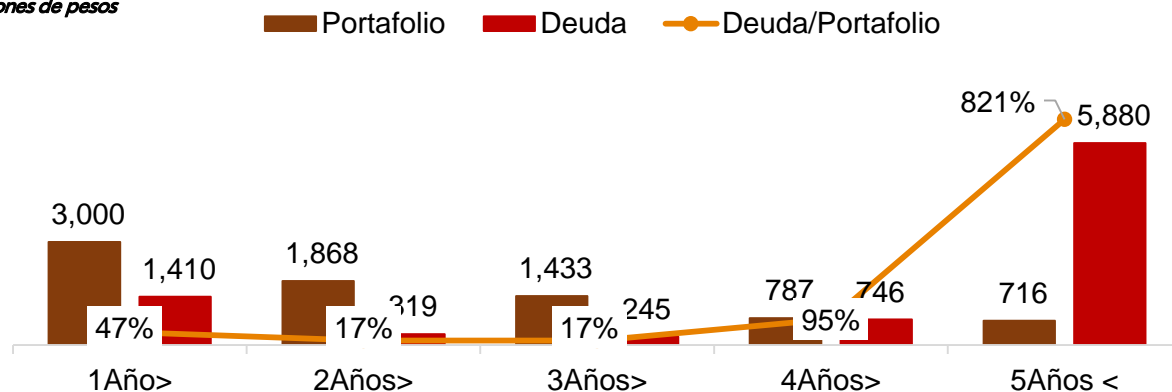
Tamaño de Operación	N° Clientes	%
> 100	11	1%
50 - 100	23	3%
10 - 50	114	13%
5 - 10	73	8%
1 - 5	247	28%
< 1	424	48%
<b>TOTAL</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>

- > 100    ■ 50 - 100    ■ 10 - 50
- 5 - 10    ■ 1 - 5    ■ < 1

Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineado con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Es importante mencionar que el 97% de los clientes tienen contratos de transacciones inferiores a los \$50 millones, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

### Portafolio vs Deuda Financiera

en millones de pesos

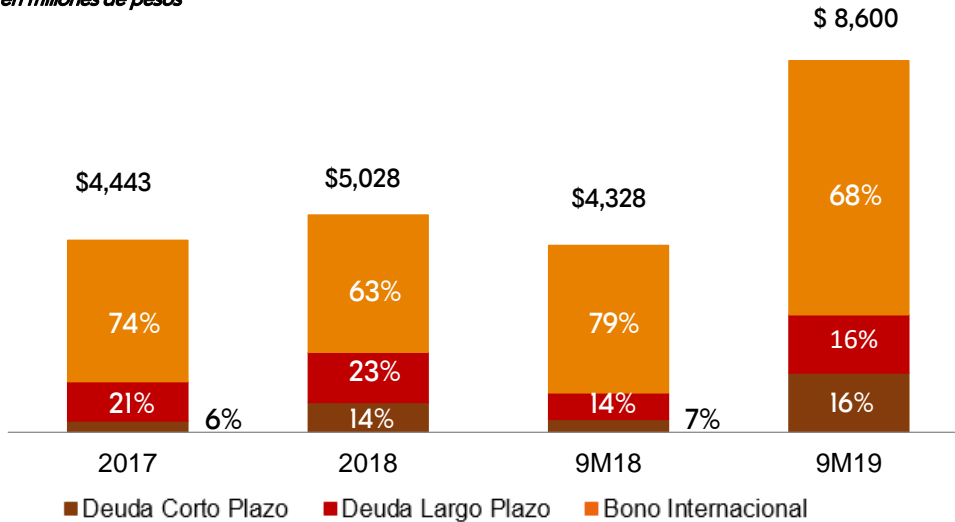


La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$7,805 millones, que compara favorablemente con la amortización total de la deuda financiera neta de la Compañía de \$5,668 millones, lo que muestra una cobertura adecuada y fortaleza en el balance.

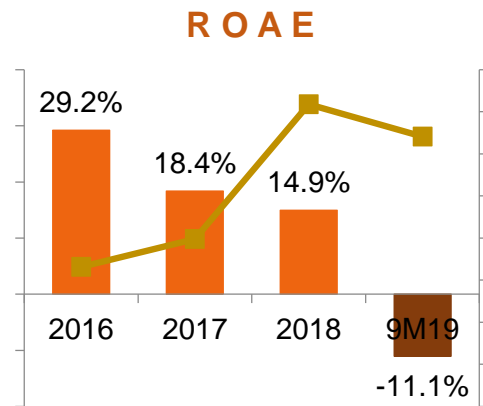
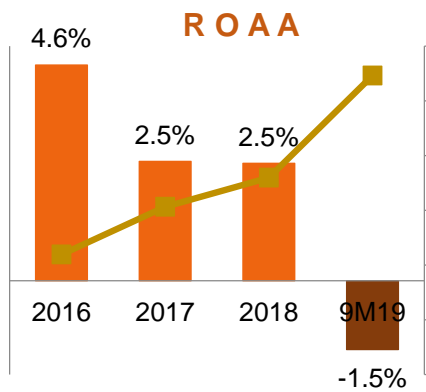
Con la emisión del bono en el mes de julio de 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. Mexarrend está comprometido en administrar los pasivos de una manera activa, buscando las mejores condiciones en costo y plazo en los mercados.

## Composición de la Deuda Financiera (CP, LP y Bono Internacional 2024)

en millones de pesos



## Indicadores Financieros



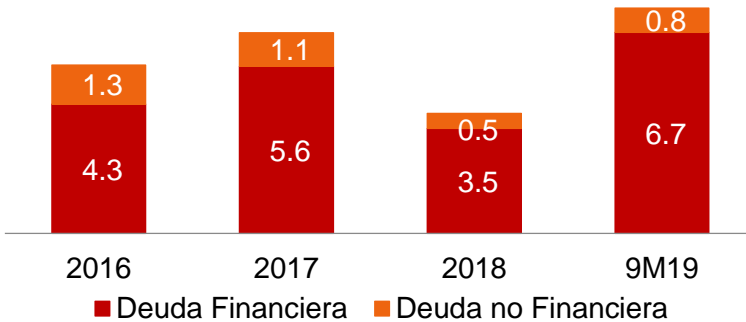
ROAA Activos MXN millones

ROAE Capital MXN millones

En 9M19, el ROAA y el ROAE fueron de -1.5% y -11.1%, respectivamente. Lo anterior muestra una disminución en comparación con los mismos periodos de 2018 y 2017, que se explica principalmente por los gastos extraordinarios que se presentaron en el trimestre con relación a la cancelación del bono 2022 y emisión del bono 2024. Si normalizamos estos resultados, netos de los efectos extraordinarios, se alcanza un ROAA de 1.7% y un ROAE de 11.8%, los cuales son menores a los presentados en 2017 y 2018 debido a aumentos en la base de activos y patrimonio para dichos cálculos, como resultado de las aportaciones recientes relacionadas al fondeo de la Compañía.

en millones de pesos

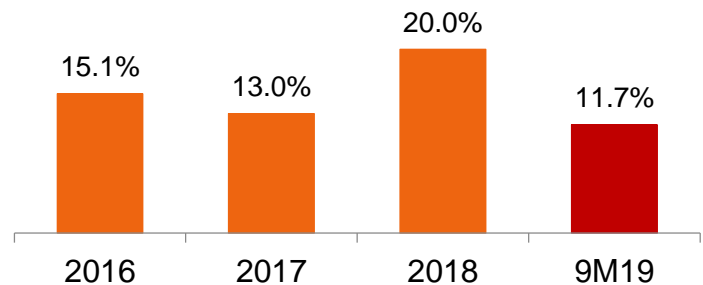
### Índice de Apalancamiento



El índice de apalancamiento al 9M19 fue de 6.7x para la deuda financiera (4.4x considerando deuda financiera neta) relacionado a la emisión del bono de julio 2024.

El índice de capitalización fue de 11.7% en 9M19, el cual se ve deteriorado principalmente porque se está llevando a cabo el proceso de colocación de los recursos de las notas internacionales y aún no se ven reflejadas las utilidades en el capital de la nueva generación de dicho portafolio.

### Índice de Capitalización



### Calificación Crediticia Global

	2017	3Q19
S&P Global	B+	BB-
Fitch Ratings	B+	BB-

### Local

	2017	3Q19
HR Rating	HR A-	HR A-

**S&P Global**

**FitchRatings**

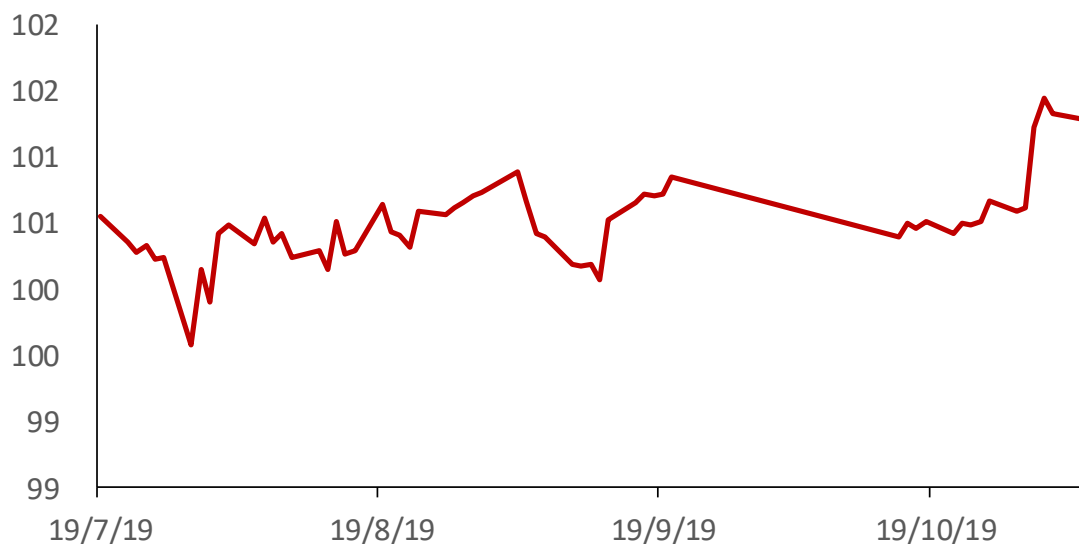


## Sustentabilidad

Como parte del plan de creación de valor de Docuformas, ahora Mexarrend, se irán incorporando las mejores prácticas sustentables y de gobierno corporativo en la organización. Se ha diseñado un plan detallado para ir avanzando en estos temas en los próximos trimestres, comprometidos con el desarrollo de México a través del apoyo a las empresas pequeñas y medianas. En esta sección iremos reportando dichos avances en futuros reportes.

## Desempeño del Bono (BMV: DOCUFOR)

A continuación se muestra el desempeño del bono emitido en julio de 2019 a un plazo de 5 años (2024) por US\$300 millones y cupón de 10.25%.



Fuente: Bloomberg con información al cierre del mercado del 8 de noviembre de 2019.



## ¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?

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

### Ingresos Totales

- **Intereses en arrendamiento de capital** → incluye interés acumulado en los pagos de arrendamiento de capital y ventas de la cartera.
- **Financiamiento del 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.
- **Factoraje** → interés por factoraje.

### Costos

- **Gasto por intereses** → incluye los costos de fondeo de los activos arrendados bajo todo nuestro capital, arriendos operativos, renta de servicios de transporte y otros servicios relacionados.
- **Gasto de financiamiento de equipo** → incluye el costo del equipo que fue comprado como parte de nuestro negocio de financiamiento de equipo.
- **Depreciación de activos bajo arriendos 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 su negocio de alquiler.

### Balance General (activos)

- **Cuentas por cobrar** → la inversión neta en arrendamiento.
- **Otros activos** → principalmente depósitos de garantía.
- **Inmuebles, mobiliario y equipo – neto** → incluye las propiedades del negocio de Bienes Raíces derivadas de ICI y otros equipos de la Compañía.

### Balance General (pasivos)

- **Porción circulante de la deuda a largo plazo** → solamente incluye pago del capital de la deuda financiera a largo plazo durante 1 año.
- **Acreeedores diversos** → provisión para IVA y otros artículos.
- **Deuda a largo plazo** → solamente incluye el pago principal de la deuda financiera a más de 1 año.

## Estados de Resultados Consolidados

Al 30 de septiembre de 2019

*en millones de pesos*

<b>INGRESOS</b>	<b>3T18</b>	<b>3T19</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19</b>
Intereses en arrendamiento capitalizable	147	275	431	741
Financiamiento de equipo	177	4	403	50
Arrendamiento operativo	64	108	194	269
Factoraje	0	0	0	0
<b>Total Ingresos</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>1,028</b>	<b>1,060</b>
<b>COSTOS</b>				
Costos por intereses	133	171	387	442
Costos por financiamiento de equipo	109	0	255	51
Depreciación de arrendamiento operativo	22	69	56	136
<b>Costos totales</b>	<b>264</b>	<b>240</b>	<b>698</b>	<b>629</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>124</b>	<b>147</b>	<b>330</b>	<b>431</b>
Gastos de ventas	7	5	20	38
Gastos administrativo	47	55	129	142
Estimación cuentas incobrables	17	15	42	46
<b>Gastos Operativos</b>	<b>71</b>	<b>75</b>	<b>191</b>	<b>226</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>53</b>	<b>72</b>	<b>139</b>	<b>205</b>
Ingresos por intereses	(8)	(51)	(20)	(78)
Gastos por intereses	14	96	38	153
Utilidad o perdida cambiaria neta	(152)	213	(127)	132
Valuación de los instrumentos financieros derivados	112	(246)	34	(121)
Gastos extraordinarios (no recurrentes)		227		227
<b>Resultado integral de Financiamiento</b>	<b>(34)</b>	<b>239</b>	<b>(75)</b>	<b>313</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>87</b>	<b>(167)</b>	<b>214</b>	<b>(108)</b>
Impuestos a la utilidad	17	(17)	42	(11)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>70</b>	<b>(150)</b>	<b>172</b>	<b>(97)</b>

## Balance General

Al 30 de septiembre de 2019

en millones de pesos

<b>ACTIVOS</b>	<b>9M18</b>	<b>9M19</b>
<b>Activos Circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	578	2,932
Cuentas por cobrar	2,423	2,031
Estimación preventiva para riesgos crediticios	183	193
Deudores de Impuestos	159	224
Deudores Varios	41	12
Deudores Terceros	5	47
Otros activos	39	47
Inventario	11	11
<b>Total activos circulantes</b>	<b>3,439</b>	<b>5,496</b>
<b>Activos a Largo Plazo</b>		
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	989	1,440
Cuentas por cobrar a largo plazo	2,035	3,423
Otros activos	170	220
Derivados	0	110
Activos intangibles	165	232
<b>Total activos a largo plazo</b>	<b>3,359</b>	<b>5,426</b>
<b>Total activos</b>	<b>6,798</b>	<b>10,922</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos Circulantes</b>		
Porción actual de la deuda a largo plazo	296	1,369
Cuentas por pagar	144	135
Acreedores Varios	878	737
Acreedores Terceros	30	6
Impuestos a la utilidad y otros impuestos	42	9
<b>Total pasivos circulantes</b>	<b>1,390</b>	<b>2,256</b>
<b>Pasivos a Largo Plazo</b>		
Deuda a largo plazo	4,032	7,231
Impuesto a la utilidad diferido	133	153
Derivados	181	0
<b>Total pasivos a largo plazo</b>	<b>4,346</b>	<b>7,384</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>5,736</b>	<b>9,640</b>
<b>CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS</b>		
Capital social	855	1,323
Utilidades retenidas	194	180
Valuación de instrumentos financieros derivados	-159	-123
Utilidad neta del año actual	172	-97
<b>Total Capital contable y reservas</b>	<b>1,062</b>	<b>1,282</b>
<b>Total Pasivos y capital contable y reservas</b>	<b>6,798</b>	<b>10,922</b>



# MEXARREND®

## LEASING INNOVATION

### Acerca de Mexarrend

Mexarrend S.A.P.I. de C.V., antes Docuformas S.A.P.I de C.V., se ha convertido en una de las principales compañías de arrendamiento independiente en México en los últimos 21 años. La Compañía se especializa en ofrecer soluciones de financiamiento a pequeñas y medianas empresas (PYME) de rápido crecimiento y desatendidas para la adquisición de activos y equipos productivos para apoyar el crecimiento. Mexarrend proporciona fuentes de financiamiento confiables y competitivas a través de sus seis líneas de negocios principales: arrendamiento de capital, arrendamientos operativos, servicios de transporte, factoraje, financiamiento en efectivo y financiamiento de equipos.

*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. 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.*