



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados del 4to Trimestre 2019

Ciudad de México, 12 de febrero de 2020 — Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al cuarto trimestre de 2019 ("4T19"), así como los resultados acumulados del año al cierre del 31 de diciembre de 2019 ("12M19"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") y son presentadas en Pesos Mexicanos ("\$").

CONFERENCIA

Día: Martes 18 de febrero de 2020 Hora: 10:00am
(Hora de México) / 11:00am (ET)
ID Conferencia: 13698907
Toll Free: +1-877-407-3982
Toll/Internacional: +1-201-493-6780
Toll Free México: 01-800-522-0034

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Eduardo Limón
Eduardo.limon@mexarrend.mx
Mariana Mangas
Mariana.mangas@mexarrend.mx
Relación con inversionistas
ri@mexarrend.mx

Desempeño Financiero y Operativo 4T19 / 12M19

- ❖ Los ingresos totales en el 4T19 fueron de \$414.5 millones, presentando un crecimiento de 7.7% con respecto al 4T18. Para los 12M19, los ingresos totales fueron de \$1,474.2 millones en comparación a los \$1,350.1 millones generados en el año anterior, lo que representa un aumento del 9.2%. El incremento moderado en ingreso que se muestra en los resultados se debe a la decisión de la Compañía de disminuir la oferta de financiamiento de equipo en el transcurso del año, donde el ingreso se reconocía de manera anticipada por la naturaleza del producto. Esta línea disminuyó de \$432.4 millones en 12M18 a \$51.5 millones en 12M19, representando solamente \$2.3 millones para el 4T19.
- ❖ La línea de ingresos por interés en arrendamiento de capital presentó un incremento de 23.3% en el trimestre y de 40.5% en 12M19 con respecto al año anterior, demostrando la fortaleza en la colocación del producto. El arrendamiento operativo presentó un crecimiento importante en el año de 102.3%, que en parte se explica por la recuperación de activos de algunos contratos que se encontraban en proceso de cobro.
- ❖ El costo de ventas se mantuvo estable en el trimestre y disminuyó 9.2% 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 21.9% de \$134.9 millones en el 4T18 a \$164.3 millones en el 4T19. Para 12M19, dicha utilidad aumentó 55.7% o \$212.7 millones comparado con 12M18. El crecimiento en utilidad bruta refleja la escalabilidad de nuestro modelo de negocio y la capacidad de colocación.
- ❖ Los resultados de la operación presentan una tendencia positiva como resultado del aumento del portafolio y eficiencia en los costos y gastos. En el 4T19 la utilidad de operación creció 96.2% y el margen de operación aumentó de 13.1% en el 4T18 a 23.8% en el 4T19. Asimismo, en el resultado acumulado a 12M19 se presentó un crecimiento de 124.3%, con una expansión en margen de 10.0% a 20.5%.
- ❖ En el 4T19 se presentó una utilidad neta de \$88.6 millones en comparación a una pérdida neta de \$10.6 millones durante el mismo período del año anterior. El aumento del 4T19 se debe al incremento en intereses por contratos de arrendamiento, así como al crecimiento en arrendamiento operativo por operaciones de bienes raíces. Para 12M19, se presentó una pérdida neta de \$8.7 millones en comparación con una utilidad neta de \$166.6 millones en los 12M18. La pérdida neta anual del 2019 se deriva principalmente de los eventos extraordinarios reconocidos en el 3T19 que ascendieron a \$140.5 millones de pesos como resultado de la cancelación del bono emitido en octubre de 2017. Asimismo, hay un efecto de *negative carry* de aproximadamente \$100 millones de pesos en el año por los recursos adicionales obtenidos con el nuevo bono, los cuales se han venido colocando a lo largo de los últimos meses de acuerdo a lo esperado.
- ❖ La cartera total alcanzó \$8,518.8 millones al 31 de diciembre de 2019, un aumento de \$2,730.2 millones o 47.2% en comparación con el mismo período de 2018, mientras que la cartera de bienes raíces aumentó 80.5% a \$1,305.4 millones. Lo anterior para un total de activos productivos netos de \$9,824.2 millones; esto refleja una buena ejecución en la identificación de nuevos clientes en nuestro portafolio, cuidando nuestros procesos de aprobación y buscando siempre mantener la calidad de la cartera.
- ❖ El total de activos de la Compañía al cierre del período fue de \$10,714.8 millones en comparación con \$7,189.6 millones al cierre del 2018, lo que representa un aumento de 49.0% que se explica en gran medida por el efectivo adicional obtenido con la emisión del bono y el crecimiento del portafolio antes mencionado. Nuestro índice de cartera vencida se ha mantenido estable en 5.3% a pesar del entorno económico actual, reflejando nuestra sólida estrategia de arrendamiento e identificación de clientes.



- ❖ La deuda financiera aumentó \$2,945.5 millones, reflejado en un aumento en el apalancamiento financiero de la Compañía de 3.5x al cierre de diciembre 2018 a 5.7x al cierre de 2019 como resultado de la emisión del bono internacional que se llevó a cabo en el mes de julio. Sin embargo, la Compañía presenta al cierre del periodo efectivo en caja por \$2,082.3 millones, lo que representa un apalancamiento neto de 4.2x. Dichos recursos provenientes del bono, se terminarán de colocar en los próximos meses en línea con nuestro plan, lo que nos posiciona de manera favorable para el crecimiento y consolidación en los próximos años.
- ❖ Con respecto al 3T19, el índice de apalancamiento se redujo de 6.7x a 5.7x al cierre del 4T19. El índice de capitalización aumentó de 11.7% en el 3T19 a 13.0% al cierre del 2019. La mejora en estos índices es resultado de la utilidad neta que se generó en el 4T19 que compensó la pérdida neta generada por los gastos extraordinarios en el 3T19.

Eventos Relevantes de 2019

Los eventos relevantes de mayor importancia durante el año fueron los siguientes:

Oferta de Recompra exitosa (Julio 2019)

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 (Julio 2019)

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 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 del nombre anterior, Docuformas.



Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	4T18	4T19	Var.%	12M18	12M19	Var.%
Total Ingresos	385.0	414.5	7.7%	1,350.1	1,474.2	9.2%
Costo de Ingresos	250.2	250.2	(0.1)%	968.1	879.4	(9.2)%
Utilidad Bruta	134.8	164.3	21.9%	382.1	594.8	55.7%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>35.0%</i>	<i>39.6%</i>	<i>460pbs</i>	<i>28.3%</i>	<i>40.3%</i>	<i>1,205pbs</i>
Gastos de Operación	84.4	65.5	(22.4)%	247.2	292.3	18.2%
Utilidad de Operación	50.4	98.8	96.2%	134.9	302.5	124.3%
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>13.1%</i>	<i>23.8%</i>	<i>1,076pbs</i>	<i>10.0%</i>	<i>20.5%</i>	<i>1,053pbs</i>
Otros (ingresos), gastos, neto	9.3	5.4	(41.7)%	9.1	4.0	(56.0)%
Resultado Integral de Financiamiento	66.2	60.9	(8.0)%	(12.7)	233.7	NS
Gastos Extraordinarios (no recurrentes)	0.0	0.0	0.0%	0.0	140.5	NS
Utilidad antes de impuestos	(25.2)	32.5	NS	138.5	(75.6)	NS
Impuestos	(14.6)	(56.1)	NS	(28.2)	(66.9)	NS
Utilidad Neta	(10.6)	88.6	NS	166.6	(8.7)	NS
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>(2.8)%</i>	<i>21.4%</i>	<i>NS</i>	<i>12.3%</i>	<i>(0.6)%</i>	<i>NS</i>
Indicadores Operativos				12M18	12M19	Var.%
Portafolio Total				5,788.6	8,518.8	47.2%
Arrendamiento				4,938.7	7,789.7	57.7%
Crédito y Factoraje				784.4	668.8	(14.7)%
Servicios				65.4	60.2	(7.9)%
Índice Cartera Vencida				5.3%	5.3%	-
Bienes Raíces				723.1	1,305.4	80.5%
Activos Productivos Netos				6,511.7	9,824.2	50.9%
Razones Financieras				12M18	12M19	Var.%
R O A A (anualizado)				2.5%	(0.1)%	(260)pbs
R O A E (anualizado)				14.9%	(0.6)%	(1,550)pbs
Deuda Financiera / Capital				3.5x	5.7x	2.2x
Capitalización (Capital / Activos Totales)				20.0%	13.0%	(700)pbs
Capital/ Portafolio Total				24.8%	16.3%	(850)pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total				85.3%	91.4%	7%
Portafolio Total / Deuda Financiera				1.2x	1.1x	(0.1)x
Activo Circulante / Pasivos Circulante				2.5x	2.2x	(0.3)x

Mensaje del Director General

El 2019 fue un año de muchos retos y logros para Mexarrend. Los resultados tanto del trimestre como del año demuestran una solidez operativa y de ejecución incluso ante el ambiente de incertidumbre que se vivió en el país. En este período, tuvimos un incremento en ingresos de 9% para llegar a \$1,474 millones de pesos y un crecimiento en los activos productivos de la empresa de 51%. Nuestro estricto control en gastos y apalancamiento operativo en la estructura actual de Mexarrend nos permitió duplicar tanto la Utilidad de Operación como el margen respectivo. Nuestro enfoque es seguir creciendo de manera sustentable, respetando los procesos internos y de crédito, manteniendo como prioridad tener un portafolio sólido que proporcione soluciones financieras de valor a nuestros clientes. Lo anterior se refleja en un índice de cartera vencida que se mantuvo en 5.3%.

Como comentamos en nuestro último reporte, los resultados del tercer trimestre de 2019 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. El cuarto trimestre muestra número sólidos de crecimiento y rentabilidad con base en la operación normal de Mexarrend y estamos comprometidos en seguir trabajando para crecer de manera rentable.

Seguimos invirtiendo los recursos obtenidos de la emisión internacional en el mes de julio, lo que nos posiciona de manera favorable para seguir creciendo con un balance sólido. El perfil actual de vencimientos de la empresa presenta una brecha de liquidez favorable, siendo las amortizaciones más relevantes las del bono internacional en 2024. Estamos trabajando en diversificar nuestras fuentes de financiamiento, siempre cuidando los niveles de apalancamiento de la empresa y buscando mayor eficiencia en costos y plazos.

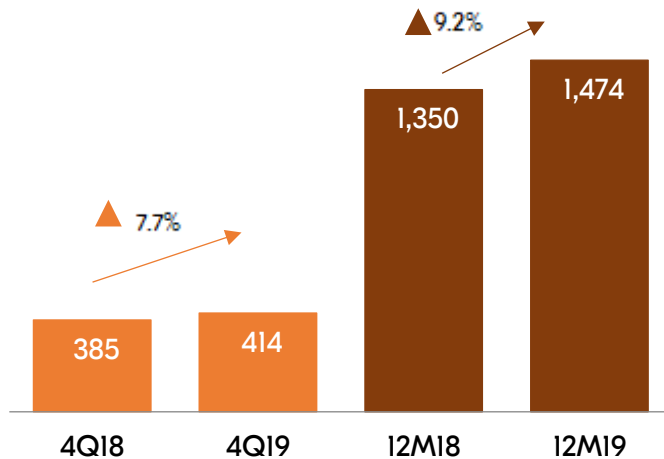
El proceso de fusión de las empresas que formaban Docuformas y el cambio de nombre a Mexarrend se concluyó de manera exitosa, manteniendo la reputación que la empresa ha construido a lo largo de 20 años. El cambio de nombre ha tenido un impacto positivo en el mercado, lo cual ha sido reconocido por nuestros clientes, inversionistas y proveedores.

Nuestra visión del 2020 es optimista, nuestro sector y el país siguen presentando una diversidad importante de oportunidades de crecimiento y proyectos de inversión de gran valor. Con la finalidad de seguir manteniendo nuestra competitividad en el mercado, seguimos trabajando en fortalecer nuestra plataforma tecnológica tanto interna como externa para seguir eficientizando nuestros procesos, siempre enfocados en mejorar la experiencia de nuestros clientes.

Alejandro Monzó
CEO de Mexarrend

Estado de Resultados

Ingresos Totales



Los ingresos totales ascendieron a \$1,474.2 millones en los 12M19 en comparación a los \$1,350.1 millones que se alcanzaron en 2018, representando un crecimiento del 9.2%.

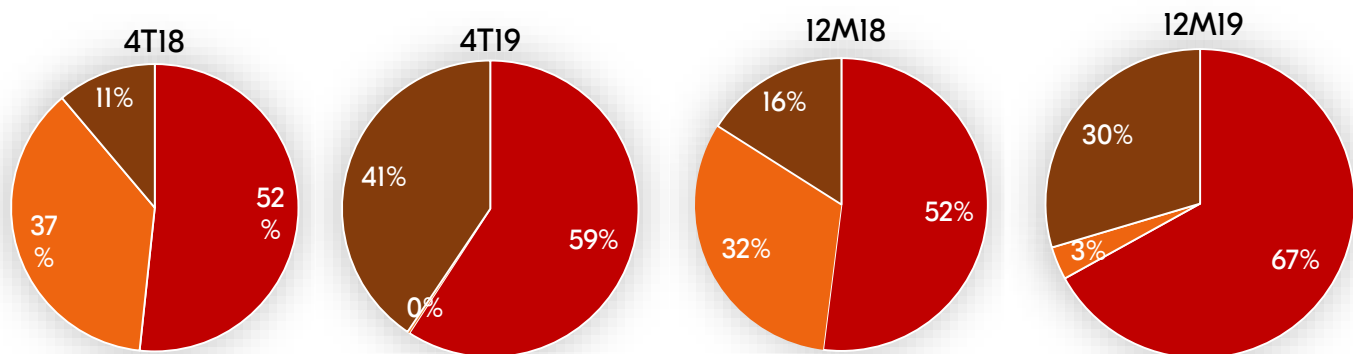
Los ingresos del 4T19 con respecto al 4T18 presentaron un crecimiento de 7.7%. El efecto en crecimiento en ingresos es menor al crecimiento del portafolio principalmente por el efecto de la disminución en la composición de los ingresos del financiamiento de equipo, que presentaba un efecto de reconocimiento acelerado del ingreso por la naturaleza del producto. Lo anterior fue compensado por el fuerte crecimiento en otras líneas de negocio.

Ingresos por Línea de Negocio

La línea de ingresos por interés en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 23.3% en el trimestre y de 40.5% en los 12M19 con respecto al año anterior, llegando a los \$986.3 millones de manera acumulada.

El arrendamiento operativo presentó también un crecimiento trimestral y anual importante de 280.7% y 102.3%, respectivamente, lo anterior se explica en parte por el reconocimiento de activos que se obtuvieron en el proceso de recuperación de cobranza relacionada con cuentas pendientes.

En el cuarto 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, en línea con nuestra estrategia, reflejando un ingreso de solamente \$2.3 millones de pesos en el período.

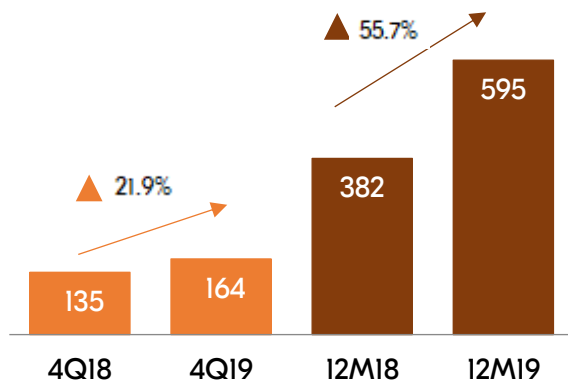


- Intereses en arrendamiento capitalizable
- Financiamiento de equipo
- Arrendamiento operativo

Costo de Ventas

El costo de ventas del trimestre se mantuvo en el mismo nivel que en el 4T18. Comparando las cifras acumuladas al cierre de diciembre, se presentó una disminución de 9.2%, debido principalmente a la disminución en la línea de negocios de financiamiento de equipos, los beneficios de escala y el poder mantener rentabilidad en los productos que ofrecemos.

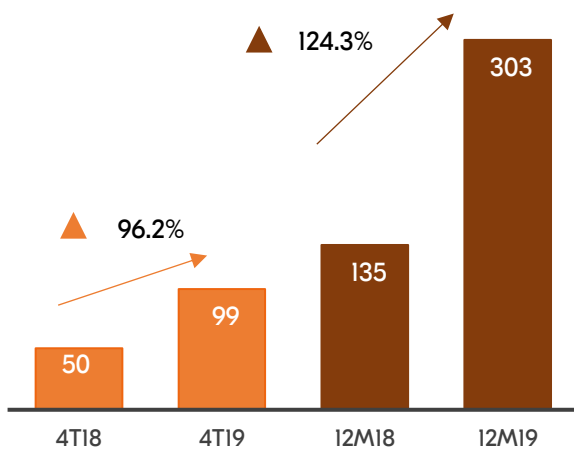
Utilidad Bruta



La utilidad bruta sigue fortaleciéndose a través del aumento en los ingresos y la disminución de costos, reflejándose en una mayor utilidad y margen brutos.

En el 4T19, la utilidad bruta fue de \$164.3 millones, un aumento del 21.9% en comparación con el 4T18. Para el período 12M19, la ganancia bruta aumentó \$212.7 millones o 55.7% frente a los 12M18. El margen bruto aumentó de 28.3% en 2018 a 40.3% en 2019.

Utilidad de Operación



Los resultados de la operación presentan una tendencia positiva como resultado del aumento del portafolio y eficiencia en los costos y gastos. En el 4T19 la utilidad de operación creció 96.2% y el margen de operación aumentó de 13.1% en el 4T18 a 23.8% en el 4T19. Asimismo, en el resultado acumulado de 12M19 se presentó un crecimiento de 124.3% con una expansión en el margen de 10.0% a 20.5%.

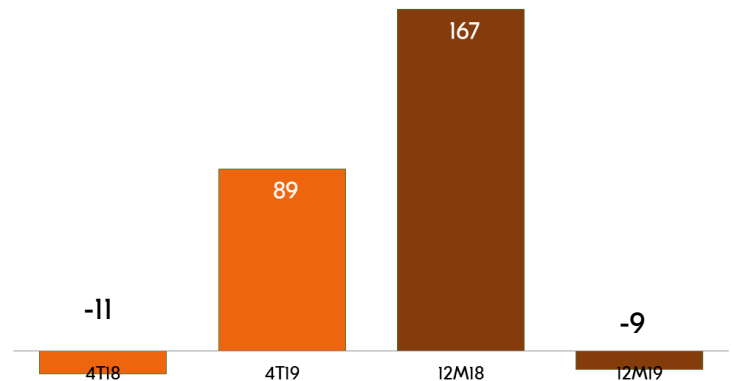
Lo anterior es resultado de una política de control de gastos en la empresa y demuestra el apalancamiento operativo de la misma, ya que la estructura de la empresa está preparada para seguir absorbiendo el crecimiento del portafolio.

Resultado Integral de Financiamiento

En el 4T19 se presentó una disminución en el resultado integral de financiamiento de 8.0%. En el año 2019 se alcanzaron \$374.1 millones, resultado de los efectos en tesorería que reflejan el *negative carry* de la emisión del bono en julio 2019, así como mayores gastos relacionados a la cobertura de derivados de dicho bono. Adicionalmente, el efecto del año presenta \$140.5 millones incrementales de gastos extraordinarios relacionados a la cancelación del bono de 2017 y el efecto de deshacer la cobertura de tipo de cambio de dicho instrumento. Cabe mencionar que estos gastos son partidas contables que no tuvieron impacto negativo en el flujo de efectivo de la Compañía.

Utilidad Neta

Para el cierre del 2019, se presentó una pérdida neta de \$8.7 millones en comparación a una utilidad de \$166.6 millones del mismo período del año anterior. La utilidad del 4T19 fue de \$88.6 millones en comparación a una pérdida de \$10.6 millones durante el mismo período del año pasado. Los resultados generados en el último trimestre permitieron casi absorber por completo las pérdidas generadas en el 3T19 por la emisión del bono con un impacto prácticamente neutro al cierre del 2019 en el capital de la empresa.



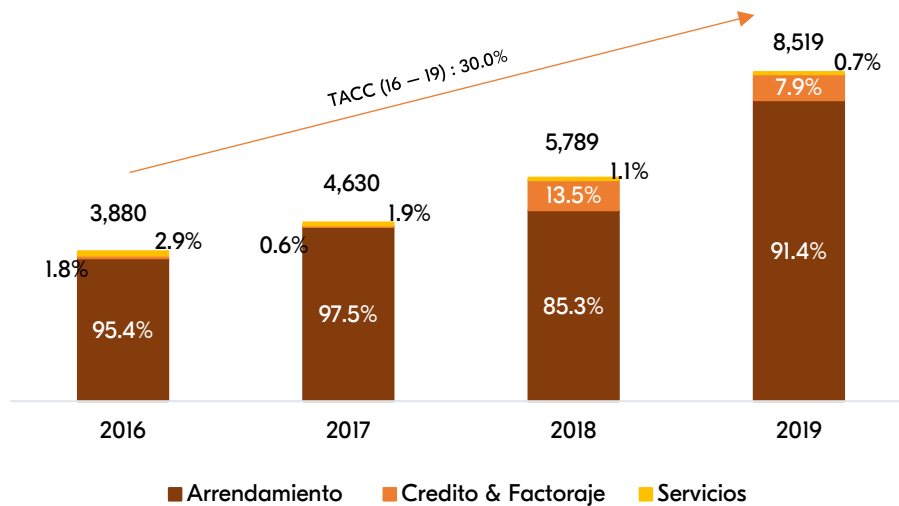
La disminución en la utilidad neta en el 2019 fue originada principalmente en el 3T19 por impactos no recurrentes en resultados, derivados de la emisión de las notas internacionales 2024 y la cancelación parcial del bono de 2022. Dichos gastos extraordinarios ascendieron a \$140.5 millones, que se explican por los siguientes conceptos: (i) aceleración de la amortización de los gastos pendientes de la emisión del bono de 2022 (\$74.5 millones); (ii) la ejecución del *unwind* de las coberturas proporcionales del bono 2022 (\$66.0 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 \$100.0 millones en el 3T19.

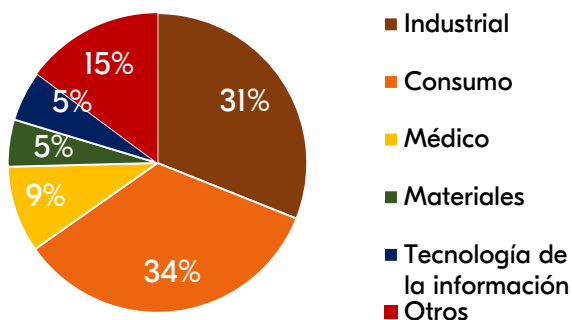
Estos gastos son extraordinarios, ya que no están relacionados con la operación de la Compañía y se generaron por la estrategia de manejo de pasivos de Mexarrend, por lo que esperamos que los resultados se verán normalizados a lo largo de 2020.

Portafolio de Mexarrend

Al cierre de diciembre de 2019, el portafolio total creció un 47.2%, alcanzando los \$8,518.8 millones, lo anterior debido a una mayor originación durante el periodo que refleja la fortaleza de nuestro equipo comercial. Durante los últimos cuatro años, el portafolio ha crecido 30.0% de manera compuesta.



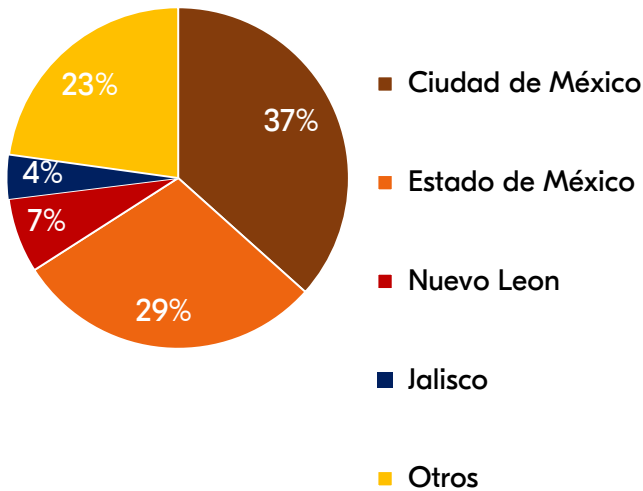
Portafolio por Industria



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 más adelante en esa misma sección.

La diversificación de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía de dichas industrias, asegurando poder participar de las áreas de mayor crecimiento en México.

Portafolio por Geografía

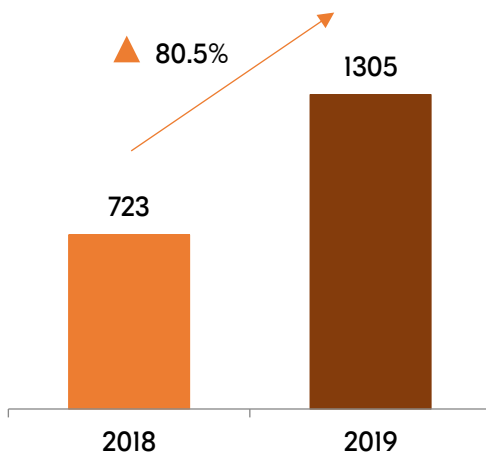


Un porcentaje relevante de los clientes de Mexarrend se encuentran en la Ciudad de México y área metropolitana, que incluye el Estado de México.

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.

Buscamos seguir fortaleciendo nuestra presencia en las regiones que presentan mayor crecimiento económico y dinámica de inversión.

Portafolio de Bienes Raíces



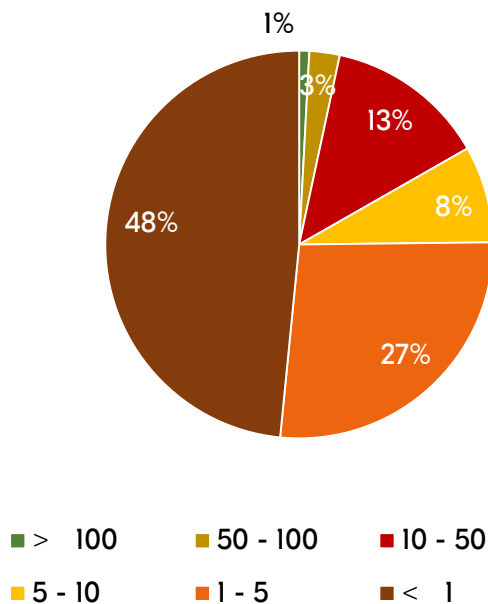
Al 31 de diciembre de 2019, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,305.4 millones en comparación con \$723.1 millones al 31 de diciembre de 2018, lo que representa un crecimiento de 80.5%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario.

Composición de Clientes del Portafolio

Comenzando el 4T18, 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 diciembre de 2019.

<i>(Millones de MXN)</i>	Monto		%		Industria	Monto		%	
	2018	2019	2018	2019		2018	2019	2018	2019
Sector									
Energía	10	8	0.18%	0.10%	Energía	10	8	0.18%	0.10%
Materiales	438	433	7.56%	5.09%	Materiales	438	433	7.56%	5.09%
Industriales	2,088	2,646	36.08%	31.07%	Bienes de capital	876	1,087	15.14%	12.76%
					Servicios comerciales y profesionales	456	600	7.88%	7.05%
					Transporte	756	959	13.06%	11.26%
Consumo	1,412	2,912	24.40%	34.18%	Automóviles y componentes	158	100	2.72%	1.18%
					Bienes duraderos y confección	429	930	7.40%	10.92%
					Servicios al consumidor	363	390	6.26%	4.57%
					Medios	172	731	2.96%	8.58%
					Venta al menudeo	292	761	5.04%	8.93%
Otros Consumo	254	394	4.40%	4.63%	Venta de alimentos y productos	69	148	1.19%	1.73%
					Alimentos, bebidas y tabaco	180	236	3.10%	2.77%
					Productos del hogar y personales	6	11	0.10%	0.12%
Salud	672	797	11.62%	9.35%	Equipo y servicios médicos	656	773	11.34%	9.08%
					Farmacéuticas, biotecnología y ciencias de la vida	16	24	0.28%	0.28%
Financieras	134	145	2.32%	1.70%	Bancos	1	1	0.01%	0.01%
					Servicios financieros diversificados	110	134	1.90%	1.58%
					Seguros	23	10	0.40%	0.12%
Tecnología de la información	452	466	7.80%	5.47%	Software & servicios	403	437	6.96%	5.13%
					Tecnología, hardware & equipo	48	30	0.83%	0.35%
					Semiconductores & equipo	1	0	0.02%	0.00%
Servicios de Telecomunicación	284	527	4.90%	6.18%	Servicios de Telecomunicación	284	527	4.90%	6.18%
Servicios	1	0	0.01%	0.00%	Servicios	1	0	0.01%	0.00%
Bienes Raíces	43	189	0.74%	2.22%	Bienes raíces	43	189	0.74%	2.22%
Total	5,789	8,519	100.0%	100.0%	Total	8,519	100.0%	100.0%	100.0%

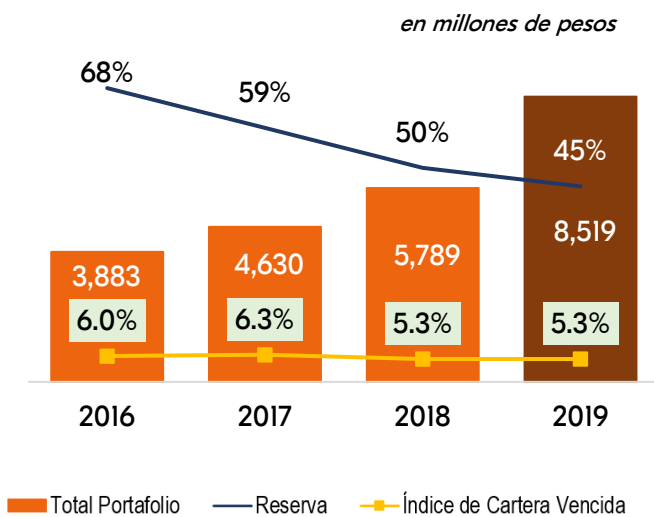
Distribución de Cartera por Tamaño de Transacción



Tamaño de Operación (millones de pesos)	Número de clientes	%
> 100	7	1%
50 - 100	21	3%
10 - 50	111	13%
5 - 10	67	8%
1 - 5	222	27%
< 1	402	48%
Total	830	100%

Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineado con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Es importante mencionar que el 96% de los clientes tienen contratos de transacciones inferiores a los \$50 millones, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

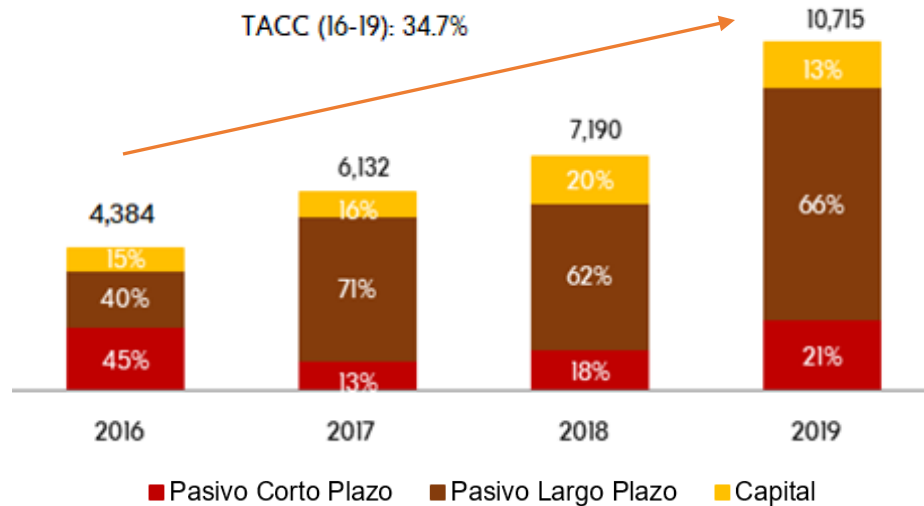
Índice de Cartera Vencida



La cartera vencida al 31 de diciembre de 2019 ascendía a \$453 millones, lo que representa 5.3% de la cartera total, manteniendo el mismo nivel reportado a diciembre 2018 y mejorando el nivel con respecto al cierre de 2017 (6.3%). La reserva para pérdidas fue de \$205 millones, lo que representa el 45% del monto de la cartera vencida. La reserva de pérdidas disminuyó desde 2017 como consecuencia del ajuste de la NIIF 9.

Mexarrend cerró el 4T19 con un balance fuerte, alcanzando una razón Portafolio Total/Deuda Financiera de 1.1x.

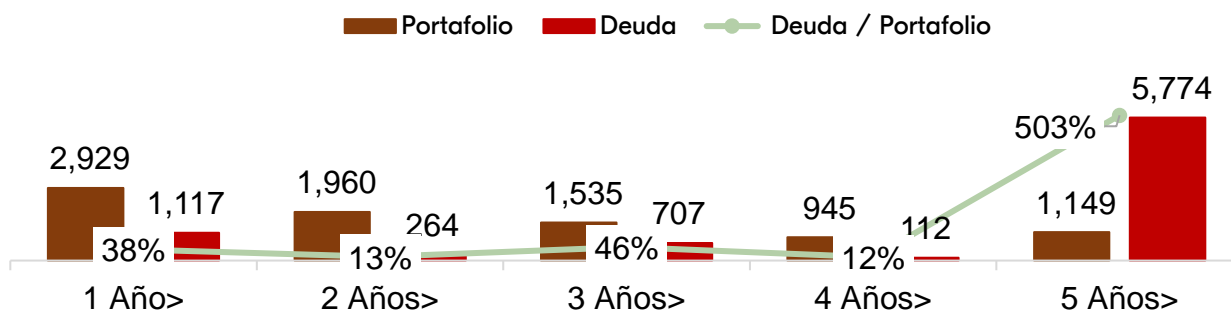
Balance General



Los activos totales al 31 de diciembre de 2019 aumentaron en \$3,525.2 millones con respecto al año anterior, lo que representa un incremento de 49.0% para finalizar en \$ 10,714.8 millones.

El pasivo total creció 62.1% a \$9,325.2 millones, principalmente en la deuda a largo plazo que se explica por la emisión del nuevo bono. Lo anterior posiciona a la Compañía con un perfil de deuda adecuado para los próximos 5 años, ya que más del 70% de los vencimientos se concentran en 2024.

Comparación del Portafolio con el Perfil de Deuda Financiera

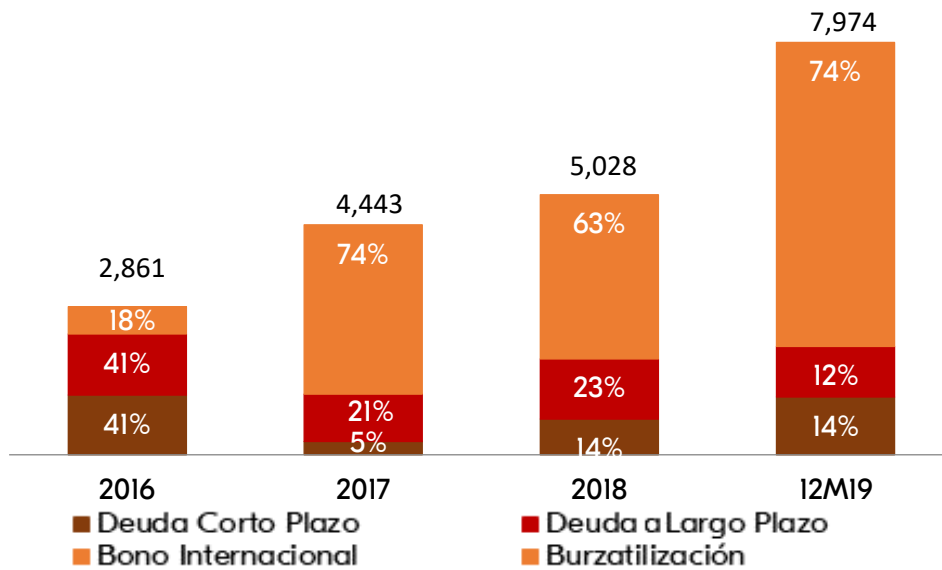


Nota: El valor de portafolio no refleja la posición de caja de \$2,082.3 millones al cierre del periodo.

La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$8,518.8 millones de pesos, que compara favorablemente con la amortización total de la deuda financiera neta de la Compañía de \$7,973.9 millones, lo que muestra una cobertura adecuada y fortaleza en el balance.

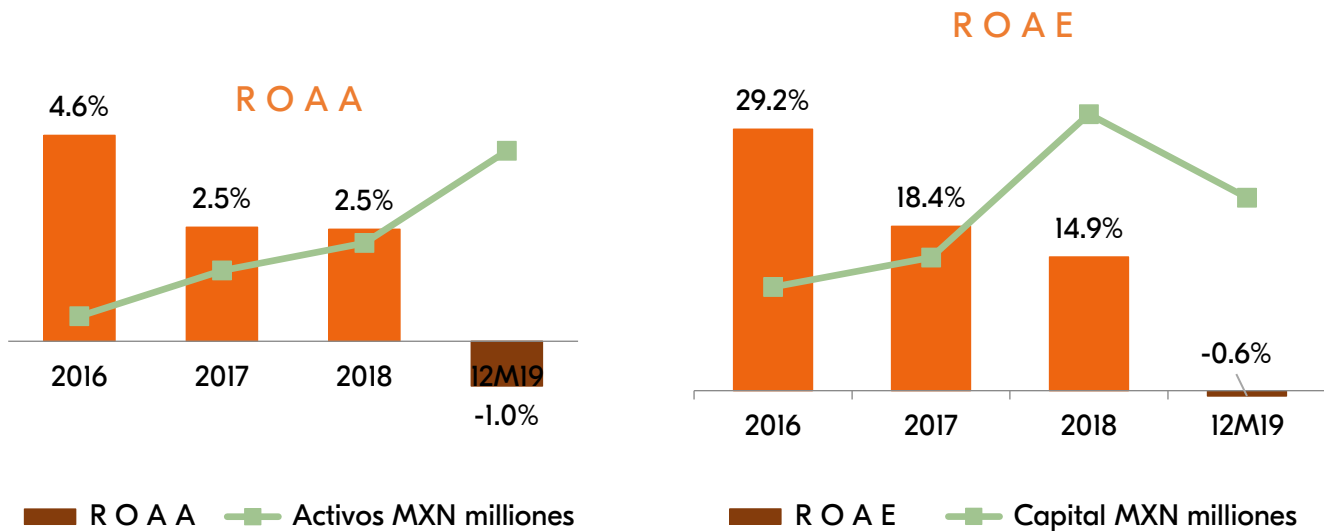
Con la emisión del bono en el mes de julio de 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones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

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



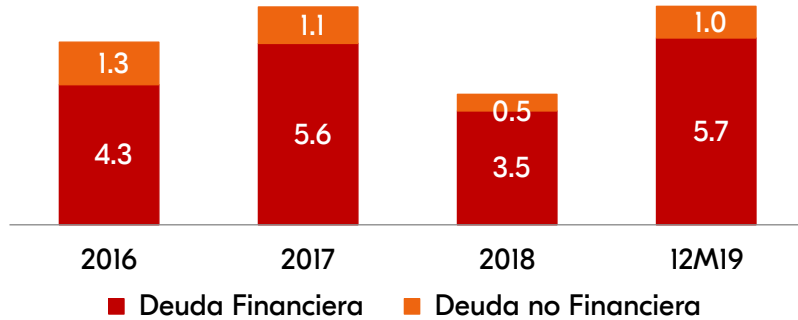
El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 14% de nuestra deuda a corto plazo. La mayor parte de nuestro aplancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio que consiste en un pago *bullet* en el 2024.

Indicadores Financieros



En 12M19, el ROAA y el ROAE fueron de (0.1)% y (0.6)%, 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 2.3% y un ROAE de 13.4%, 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.

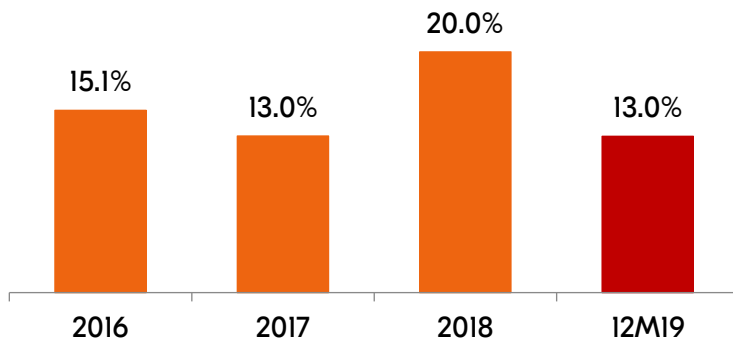
Índice de Apalancamiento



El índice de apalancamiento cierre de 2019 fue de 5.7x para la deuda financiera (4.2x considerando deuda financiera neta) relacionado a la emisión del bono de julio 2024.

La reducción en dicho índice de 6.7x en el 3T19 a 5.7x al cierre de 2019 se debió al mejor resultado neto de la empresa, donde se diluyeron de manera importante los efectos extraordinarios que se generaron por la emisión del bono.

Índice de Capitalización



El índice de capitalización fue de 13.0% en 12M19, presentando una mejora con respecto al 3T19 donde alcanzó 11.7% debido a los efectos explicados en el punto anterior.

El resultado del año sigue reflejando la aplicación de los recursos obtenidos por el bono emitido en julio, donde la utilidad del nuevo portafolio se irá presentando gradualmente en los próximos trimestres.

Calificaciones Crediticias Globales y Locales

	2017	4T19
S&P Global	B+	BB-
Fitch Ratings	B+	BB-



Local

	2017	4T19
HR Rating	HR A-	HR A-
Fitch	BBB+	BBB+




Sustentabilidad

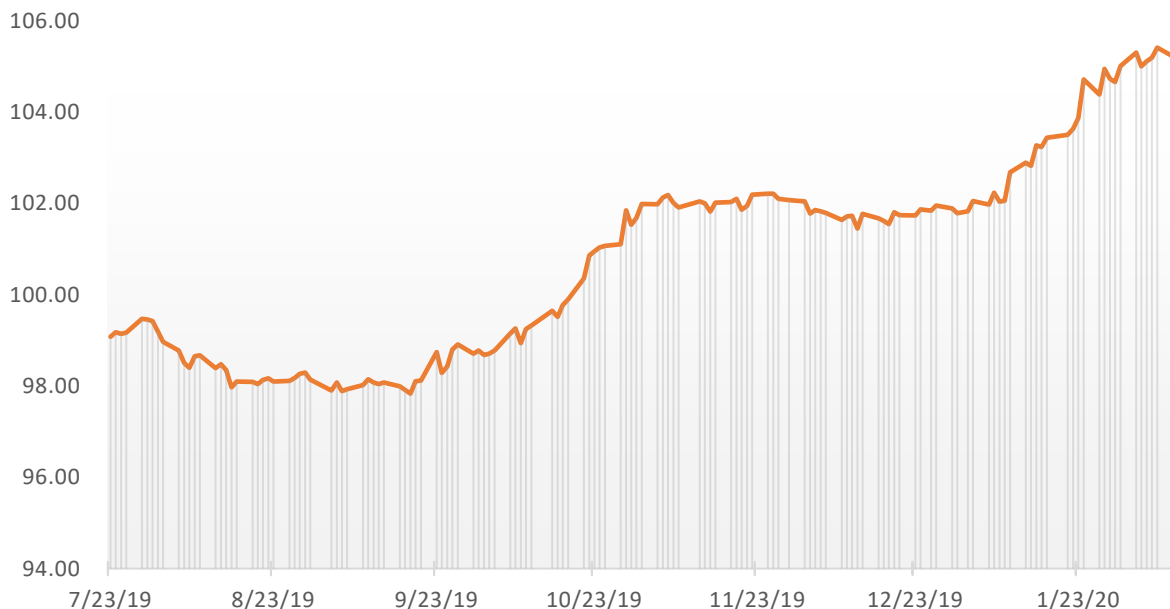
Mexarrend, convencido de la importancia de contribuir en temas sociales, ambientales y de gobernanza, durante el segundo semestre del 2019, inició el desarrollo del Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS), el cual pretende identificar, evaluar y monitorear riesgos socioambientales como parte del negocio de financiamiento, además de generar nuevas oportunidades de negocio con clientes existentes y futuros en materia de sustentabilidad. El modelo del SARAS toma como fundamento las mejores prácticas internacionales de las Normas de Desempeño de Corporación Financiera Internacional (IFC Performance Standards).

En el mes de febrero de 2020, se inició la implementación de piloto de esta nueva metodología, la cual estamos seguros tendrá un impacto positivo tanto en Mexarrend, como en todas las empresas de nuestro portafolio.

Asimismo, seguimos trabajando en otras iniciativas, las cuales iremos comentando en reportes posteriores.

Desempeño del Bono (BMV: DOCUFOR 2024)

A continuación, se muestra el desempeño del bono emitido en julio de 2019 a un plazo de 5 años (2024) por US\$300 millones y cupón de 10.250%.



Fuente: Bloomberg con información al cierre del mercado del 7 de febrero de 2020.

¿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.

Estados de Resultados Consolidados Al 31 de diciembre de 2019

millones de pesos

	4T18	4T19	12M18	12M19
INGRESOS				
Intereses en arrendamiento capitalizable	199.1	245.4	702.0	986.3
Financiamiento de equipo	142.1	2.3	432.4	51.5
Arrendamiento operativo	43.8	166.8	215.7	436.4
Factoraje	-	-	-	-
Total Ingresos	385.0	414.5	1,350.1	1,474.2
COSTOS				
Costos por intereses	133.2	198.8	553.7	641.2
Costo por operaciones de crédito	88.9	1.2	316.8	32.8
Costo Equipo en Arrendamiento	28.1	50.2	97.6	205.4
Costos totales	250.2	250.2	968.1	879.4
UTILIDAD BRUTA	134.8	164.3	382.1	594.8
Gastos de ventas	18.6	(6.4)	56.5	30.7
Gastos administrativo	50.8	56.9	146.5	201.5
Estimación cuentas incobrables	15.0	15.0	44.2	60.0
Gastos Operativos	84.4	65.5	247.2	292.3
UTILIDAD DE OPERACIÓN	50.4	98.8	134.9	302.5
Otros (ingresos) gasto, neto	9.3	5.4	9.1	4.0
Ingresos por intereses	10.1	(40.8)	(10.1)	(118.4)
Gastos por intereses	11.4	129.6	49.1	282.9
Utilidad o pérdida cambiaria neta	122.2	(269.6)	(8.0)	(135.8)
Valuación de los instrumentos financieros derivados	(106.3)	206.4	(176.7)	85.0
Primas de instrumentos financieros derivados	28.8	35.4	133.0	120.0
Gastos extraordinarios	-	-	-	140.5
Resultado integral de Financiamiento	66.2	60.9	(12.7)	374.1
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(25.2)	32.5	138.5	(75.6)
Impuestos a la utilidad	(14.6)	(56.1)	(28.2)	(66.9)
UTILIDAD NETA	(10.6)	88.6	166.6	(8.7)



Balance General Al 31 de diciembre de 2019

millones de pesos

	12M18	12M19
ACTIVOS		
<i>Activos Circulantes</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,070.1	2,082.3
Cuentas por cobrar	1,995.8	2,701.9
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(153.1)	(204.5)
Impuestos por recuperar	186.1	221.6
Deudores Diversos	3.1	19.0
Deudores Partes relacionadas	35.3	0.1
Otros activos	33.7	69.6
Inventario	-	-
<i>Total activos circulantes</i>	<i>3,170.9</i>	<i>4,889.9</i>
<i>Activos a Largo Plazo</i>		
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	1,142.3	1,813.6
Cuentas por cobrar a largo plazo	2,507.0	3,568.2
Otros activos	54.5	62.7
Derivados	-	-
Impuestos diferidos	144.4	139.4
Activos intangibles	170.4	240.9
<i>Total activos a largo plazo</i>	<i>4,018.6</i>	<i>5,824.9</i>
TOTAL ACTIVOS	7,189.6	10,714.8
PASIVOS		
<i>Pasivos Circulantes</i>		
Porción actual de la deuda a largo plazo	688.3	1,116.8
Cuentas por pagar	26.0	39.5
Acreedores Varios	517.5	1,018.2
Acreedores Partes relacionadas	9.3	6.2
Impuestos a la utilidad y otros impuestos	49.0	-
<i>Total pasivos circulantes</i>	<i>1,290.1</i>	<i>2,180.7</i>
<i>Pasivos a Largo Plazo</i>		
Deuda a largo plazo	4,340.1	6,857.1
Impuesto a la utilidad diferido	124.1	151.9
Derivados	-	135.6
<i>Total pasivos a largo plazo</i>	<i>4,464.2</i>	<i>7,144.5</i>
TOTAL PASIVOS	5,754.3	9,325.2
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS		
Capital social	1,322.8	1,322.8
Utilidades retenidas	13.4	180.1
Valuación de instrumentos financieros derivados	(67.6)	(104.6)
Utilidad neta del año actual	166.6	(8.7)
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,435.3	1,389.6
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	7,189.6	10,714.8



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.