



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados del 2do Trimestre 2020

Ciudad de México, 27 de julio de 2020 — Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al segundo trimestre de 2020 ("2T20"), así como los resultados acumulados del año al cierre del 30 de junio de 2020 ("6M20"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") y son presentadas en Pesos Mexicanos ("\$").

CONFERENCIA

Día: martes, 28 de julio de 2020
Hora: 10:00am (Hora de México) / 11:00am (ET)
México: +52 55-4742-9154
E.E.U.U.: +1 877-970-8032
Europa: +44 1293-734-090

INFORMACIÓN DE CONTACTO

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



Puntos a Destacar Financieros y Operativos 2T20

- ❖ Durante el trimestre, Mexarrend implementó una serie de iniciativas para enfrentar la contingencia generada por el COVID-19, operando eficientemente de manera remota, asegurando así la continuidad de las operaciones de la empresa y manteniendo el bienestar de nuestros empleados.
- ❖ Continuamos enfocándonos en mantener la liquidez de la empresa, así como nuestros índices de capitalización y apalancamiento.
- ❖ En marzo se lanzó el *Plan Cero*, el cual se ofreció a la totalidad del portafolio de clientes. Bajo dicho plan, se diferieron los pagos de un periodo de 3 meses casi en su totalidad, y se hizo una reducción en los pagos del resto del año, dando un plazo más largo o mayores pagos al final de los periodos de amortización.
 - ❖ El 18% de nuestros clientes participó en el plan. Los planes se realizaron a la medida para tomar en consideración las condiciones de cada uno de ellos.
 - ❖ En cuanto a la cobranza del año, esto representa una disminución de \$265.9 millones para 2020 (14% de la cobranza proyectada), que se compensa de manera creciente en los próximos años (principalmente de 2022 a 2024).
 - ❖ Esta disminución en cobranza se ha compensado con la casi nula originación del trimestre (aproximadamente \$20 millones de pesos), lo que se refleja en el nivel de efectivo de la empresa, que se mantuvo en niveles similares al cierre del trimestre anterior.
- ❖ La Compañía tiene cubierta la totalidad de la deuda en dólares para los pagos de cupones y de principal, asegurando el flujo de efectivo. La contabilidad de coberturas (*hedge accounting*), muestra variaciones al presentar la valuación de mercado de los instrumentos derivados en el activo de la Compañía, que no siempre son iguales a las variaciones en el tipo de cambio mostradas en el estado de resultados, y éstas son las diferencias que se presentan en la cuenta ORI de capital (Otros Resultados Integrales).
- ❖ Los ingresos totales en el 2T20 fueron de \$378.1 millones, lo que representa un crecimiento de 14.2% con respecto al 2T19. Los ingresos acumulados al 6M20 alcanzaron \$763.0 millones, un incremento de 13.4% con respecto al mismo periodo del año anterior. Los ingresos presentan un menor crecimiento en el periodo que lo inicialmente estimado, como consecuencia de una muy baja originación en el trimestre resultado de la debilidad en el entorno económico del país y de un enfoque conservador de Mexarrend ante el riesgo.
- ❖ La línea de ingresos por interés en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 10.6% en el 2T20 con respecto al año anterior, y de 31.2% en los 6M20, alcanzando \$611.2 millones.
- ❖ La utilidad bruta presentó una disminución en los 6M20 de 12.3% con respecto a los 6M19, para llegar a \$248.0 millones de pesos, representando un margen de 32.5%. En el trimestre, en esa misma línea se presentó una disminución de 11.0%, alcanzando \$118.5 millones de pesos y un margen de 31.3%. Este efecto se debe principalmente a la casi nula originación del trimestre que impacta en tres sentidos: (i) reducción de las comisiones que se generan al registrar nuevas

transacciones; (ii) menor generación de ingresos por el margen financiero de las operaciones; (iii) operaciones de arrendamiento operativo que participaron en el *Plan Cero* (reducción temporal en el ingreso).

- ❖ Los gastos de operación presentaron una reducción en el 2T20 de 9.5% en comparación al mismo periodo del año anterior, debido al control de gastos que se implementó en el periodo y la reducción de las comisiones de venta como resultado de una baja originación. En el resultado acumulado, los gastos de operación presentaron una reducción de 1.3% comparado a los 6M19.
 - ❖ Se siguen realizando esfuerzos para eficientizar la base de gastos en una estructura que nos permita hacer frente a la nueva realidad económica del país.
- ❖ Se presentó un incremento en el Resultado Integral de Financiamiento de 20.3% en los primeros seis meses del año, principalmente por la mayor posición en caja a consecuencia del bono emitido en julio 2019. Asimismo, se demuestra la eficacia de nuestras coberturas, neutralizando el efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el periodo y en el acumulado del año.
- ❖ En el 2T20 se presentó una pérdida neta de \$15.5 millones, y una utilidad de \$6.6 millones de pesos en los 6M20.
- ❖ El portafolio alcanzó \$8,889.2 millones al 30 de junio de 2020, un aumento de \$1,563.6 millones o 21.3% en comparación con el mismo periodo de 2019; mientras que el portafolio de bienes raíces aumentó 40.5% en comparación con el mismo periodo del 2019, a \$1,277.2 millones. Lo anterior, para un total de activos productivos netos de \$10,166.4 millones.
 - ❖ El crecimiento que se refleja en el portafolio es menor a lo presentado en trimestres anteriores debido al bajo crecimiento del trimestre como resultado de la incertidumbre sobre la reactivación económica del país.
- ❖ El total de activos de la Compañía al cierre del periodo fue de \$11,385.6 millones en comparación con \$8,028.8 millones al cierre del 2T19, lo que representa un aumento de 41.8%, que se explica en gran medida por el efectivo adicional obtenido con la emisión del bono en julio de 2019, el crecimiento del portafolio y la valuación de los instrumentos derivados de cobertura. Si aislamos el efecto de la valuación de los instrumentos derivados, el incremento en activos sería de 32.3%.
- ❖ Nuestro índice de cartera vencida presentó un incremento a 5.9% como resultado del efecto de la pandemia del COVID-19 en la economía mexicana.
 - ❖ Dado el entorno actual, es prioridad dar seguimiento puntual a todos los clientes del portafolio, para entender sus necesidades de liquidez y, en caso de ser necesario, cambiar el esquema de pagos en el corto plazo para apoyarlos con su flujo de efectivo, siempre manteniendo el aforo de las garantías y la rentabilidad de dichas transacciones.
 - ❖ Todas las transacciones se encuentran debidamente colateralizadas. Este colateral se puede perfeccionar de dos formas: (i) directo (equipos arrendados); (ii) indirecto (garantías hipotecarias, prendas, etc.). En la mayoría de los casos se cuenta con ambos niveles de colateralización, lo que resulta en una cobertura de 1.8x del capital en riesgo. Esto hace

que nuestro portafolio sea muy resiliente, en particular en lo que se refiere a la severidad del índice de cartera vencida, que históricamente ha sido del 20% sobre dicho índice.

- ❖ Las reservas ascienden actualmente al 50% de la cartera vencida considerando el total de la cuenta (principal + rentas futuras).
- ❖ La deuda financiera se redujo \$562.2 millones en el trimestre y aumentó \$3,707.7 millones en comparación con el cierre de junio de 2019. Una parte importante de esta variación corresponde a los movimientos en el tipo de cambio.
 - ❖ Al tener toda la deuda en dólares cubierta, si aislamos el efecto cambiario del periodo, hubo un decremento en el trimestre de \$160.2 millones de pesos por la amortización natural de nuestra deuda financiera, y en comparación al cierre de junio del año anterior el incremento fue de \$2,340. La variación vs junio de 2019 refleja los recursos del bono internacional emitido en julio de 2019.
- ❖ El apalancamiento de la empresa, si consideramos las coberturas del principal de la deuda en dólares que se encuentra cercana a los \$19.00 pesos y sin considerar los efectos de dichas coberturas en el ORI, corresponde a **5.3x**, manteniendo el mismo nivel observado en el trimestre anterior.
 - ❖ Sin tomar el efecto de las coberturas, como se muestra en el balance, es de 8.2x, lo que representa una mejora con respecto al trimestre anterior de 10.2x debido a un menor tipo de cambio al cierre del trimestre.
 - ❖ Si se considera en el cálculo la posición de efectivo, el apalancamiento se reduce a 6.9x y **4.3x** al considerar el efecto de las coberturas.
- ❖ Mexarrend mantuvo su balance en efectivo en \$1,462.5 millones, posición muy similar a la reportada al cierre del IT20 de \$1,525.8 millones.
 - ❖ Lo anterior se explica por la baja originación del trimestre y la capacidad de mantener la cobranza en niveles aceptables, a pesar del diferimiento de pagos otorgado a algunos de los clientes del portafolio como resultado del *Plan Cero*.
- ❖ Se sigue reflejando en el capital un impacto negativo en la cuenta de Otros Resultados Integrales, derivado de la diferencia entre el impacto de la depreciación en el tipo de cambio y el valor de mercado de los derivados ajustado por las primas de los *call spreads* por \$375.1 millones de pesos al cierre de junio.
 - ❖ Este monto es menor al presentado en el IT20 que correspondía a \$556.4 millones debido a la apreciación del tipo de cambio en el periodo.
 - ❖ Esta cuenta no representa un impacto real en el capital de la Compañía.

Eventos Relevantes

Plan de contingencia COVID-19

Durante el 2T20 trabajamos de manera remota, demostrando la eficiencia de nuestro plan de continuidad BCP (“*Business Continuity Plan*”). A partir de la segunda semana de julio, iniciamos con la reincorporación gradual de nuestro equipo de colaboradores a las oficinas, siempre privilegiando la salud y seguridad de nuestro personal en seguimiento de los protocolos indicados.

Seguimos implementando la estrategia que definimos hace unos meses, basada en los siguientes puntos:

- ❖ Nuestra prioridad es mantener niveles adecuados de liquidez y en el índice de capitalización. Creceremos nuestro portafolio y base de clientes solamente conforme las condiciones económicas lo permitan.
- ❖ Estamos monitoreando la cobranza con extremo cuidado y cercanía, manteniéndonos en contacto frecuente con todo nuestro portafolio de clientes. Dada la diversificación en nuestro portafolio y selección cuidadosa tanto de créditos como de clientes, confiamos en que la calidad de nuestros activos logrará mantenerse sana y robusta, aún posterior al impacto de esta crisis.
- ❖ Tomando una adecuada consideración de los riesgos, y del impacto de la crisis generada por el COVID-19 en nuestras operaciones, nuestro plan considera apoyar a nuestros clientes existentes y sus necesidades de liquidez en la medida de lo posible, siempre asegurando que tengamos las garantías que soporten dichas operaciones. Hemos seleccionado nuestros clientes de manera cuidadosa, y nos encontramos debidamente diversificados tanto por sectores como geográficamente.
- ❖ Tenemos un perfil de deuda sano y robusto, con amortizaciones menores en el corto y mediano plazo, dado que la mayor parte de nuestros vencimientos corresponde a la emisión internacional que vence en 2024 (*bullet payment*). Nuestros niveles de liquidez son altos y apropiados para navegar la situación actual del mercado de alta volatilidad e incertidumbre.
- ❖ Los cupones de la deuda internacional denominada en US\$ tanto del bono de 2022 como del 2024, se encuentran cubiertos con *cross currency swaps* por todo el periodo de la deuda, aislando cualquier variación en tipo de cambio.
- ❖ Hemos modificado nuestro acuerdo de accionistas, en el cual los accionistas de Mexarrend extendieron la opción que se contemplaba originalmente para aportar capital adicional que venció en febrero de 2020, hasta el cierre del año 2020. Se encuentran comprometidos con el crecimiento y generación de valor en el largo plazo de Mexarrend.

Plan Cero

A partir del mes de marzo, iniciamos un plan de acercamiento con la totalidad de nuestro portafolio de clientes con la finalidad de entender sus necesidades de liquidez, posición financiera y de negocio ante el nuevo entorno.

Se realizaron negociaciones a la medida para poder ofrecer una solución adecuada para cada uno de ellos. En la mayoría de los casos se ofreció un periodo de 3 meses de gracia en las mensualidades y pagos crecientes para lo que resta del 2020. Se analizó caso por caso para asegurarnos que estábamos atendiendo un tema de liquidez temporal y no un tema de solvencia.

A continuación, se muestran los resultados por clientes y por industria en los que se negoció algún cambio en el esquema original de pagos.

Sector	Portafolio Total		Plan Cero	
	Cuentas	%	Cuentas	%
Equipo y servicios médicos	269	34.4%	44	16.4%
Transporte	81	10.4%	22	27.2%
Servicios comerciales y profesionales	56	7.2%	8	14.3%
Materiales	54	6.9%	8	14.8%
Servicios al consumidor	53	6.8%	12	22.6%
Bienes de equipo	50	6.4%	6	12.0%
Medios	35	4.5%	11	31.4%
Servicios financieros diversificados	35	4.5%	3	8.6%
Artículos de consumo y prendas de consumo	21	2.7%	6	28.6%
Software & servicios	21	2.7%	2	9.5%
Venta al menudeo	16	2.0%	5	31.3%
Venta de alimentos y productos básicos	16	2.0%	2	12.5%
Bienes Raíces	13	1.7%	1	7.7%
Automóviles y componentes	12	1.5%	5	41.7%
Alimentos, bebidas y tabaco	11	1.4%	0	0.0%
Seguros	10	1.3%	0	0.0%
Farmacéuticas, biotecnología y ciencias de la vida	8	1.0%	3	37.5%
Servicios de Telecomunicación	7	0.9%	0	0.0%
Tecnología, hardware & equipo	7	0.9%	0	0.0%
Energía	3	0.4%	1	33.3%
Productos para el hogar y personales	2	0.3%	0	0.0%
Bancos	2	0.3%	0	0.0%
Portafolio Total	782	100.0%	139	17.8%

Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	2T19	2T20	Var. %	6M19	6M20	Var. %
Total Ingresos	331.1	378.1	14.2%	672.7	763.0	13.4%
Costo de Ventas	198.0	259.7	31.2%	389.9	515.1	32.1%
Utilidad Bruta	133.1	118.5	(11.0)%	282.8	248.0	(12.3)%
Margen Bruto (%)	40.2%	31.3%	(890)pbs	42.0%	32.5%	(950)pbs
Gastos de Operación	78.9	71.4	(9.5)%	149.2	147.2	(1.3)%
Utilidad de Operación	54.2	47.0	(13.2)%	133.6	100.8	(24.6)%
Margen de Operación (%)	16.4%	12.4%	(400)pbs	19.9%	13.2%	(670)pbs
Otros (ingresos), gastos, neto	0.4	2.1	NA	0.5	4.1	NA
Resultado Integral de Financiamiento	26.9	62.2	131.2%	74.2	89.3	20.4%
Utilidad antes de impuestos	26.9	(17.2)	NA	58.9	7.3	(87.6)%
Impuestos	4.7	(1.7)	NA	5.9	0.7	(88.1)%
Utilidad Neta	22.1	(15.5)	NA	53.0	6.6	(87.6)%
Margen Neto (%)	6.7%	(4.1)%	NA	7.9%	0.9%	(700)pbs

Indicadores Operativos	6M19	6M20	Var. %
Portafolio Total	7,325.6	8,889.2	21.3%
Arrendamiento	6,490.1	8,225.3	26.7%
Crédito y Factoraje	786.3	605.8	(23.0)%
Servicios	49.2	58.1	18.1%
Índice Cartera Vencida	5.2%	5.9%	70pbs
Portafolio Bienes Raíces	909.0	1,277.2	40.5%
Activos Productivos Netos	8,234.6	10,166.4	23.5%

Razones Financieras	6M19	6M20	Var. %
R O A A (anualizado)	1.5%	0.1%	(140)pbs
R O A E (anualizado)	9.3%	1.0%	(830)pbs
Deuda Financiera / Capital *	3.6x	5.3x	1.7x
Capitalización (Capital / Activos Totales)*	19.4%	14.3%	(510pbs)
Capital/ Portafolio Total*	21.2%	17.0%	(420pbs)
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total	88.6%	92.5%	3.9%
Portafolio Total / Deuda Financiera*	1.3x	1.1x	0.2x
Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.4x	1.9x	0.5x

*Razones financieras netas, sin contar los efectos generados por las variaciones en el tipo de cambio del trimestre debido a las coberturas en la deuda y eliminando el efecto del ORI en el capital.

Mensaje del Director General

El segundo trimestre fue un periodo de muchos retos y cambios en el que enfrentamos una nueva realidad en México y en el mundo. Nuestro enfoque principal fue y sigue siendo el mantener la liquidez de Mexarrend y cuidar la fortaleza de nuestro portafolio de clientes, mientras priorizamos siempre la salud y bienestar de nuestros colaboradores, clientes y partes relacionadas. Por esta razón, en estos tres meses, nos mantuvimos muy cerca de nuestros clientes para entender sus necesidades de liquidez para lo que resta de 2020 y poder adaptar los pagos con respecto a esta nueva realidad.

Aproximadamente con el 18% de nuestros clientes se realizó un ajuste en el esquema de pagos que se enfocó principalmente a los meses en los que ha estado cerrada la economía y recuperándose gradualmente en lo que resta del 2020. Estamos convencidos que esta fue la decisión correcta, ya que lo que estamos observando es un evento de falta de liquidez y no de solvencia.

A pesar de un entorno volátil y complicado, los resultados de Mexarrend muestran la fortaleza y resiliencia de la empresa y de nuestro modelo de negocio, alcanzando una utilidad operativa en el periodo de \$47 millones, lo que representa \$101 millones acumulado al cierre de junio. Asimismo, mantuvimos el nivel de caja en el trimestre estable comparado con el año anterior, lo que demuestra la capacidad de cobranza de la empresa y cuidado en los gastos de la Compañía. El índice de cartera vencida del periodo fue de 5.9%, aunque presenta un deterioro con respecto al trimestre anterior, pensamos que es un resultado adecuado considerando las nuevas circunstancias del entorno. La cobranza es y siempre será una prioridad para poder seguir manteniendo un flujo saludable y un portafolio fuerte. Es relevante mencionar que todo nuestro portafolio tiene colateral en distintos niveles, lo que genera que la recuperación de la cartera vencida sea muy elevada.

La originación de nuevas transacciones en el trimestre fue muy baja, a consecuencia del entorno. Seguimos comprometidos con el crecimiento de nuestro portafolio y estaremos vigilantes del desempeño de la economía en los próximos meses.

En este trimestre, Mexarrend demostró tener la capacidad de seguir atendiendo al mercado y a sus clientes de manera eficiente a pesar de las adversidades. Durante el trimestre trabajamos de manera remota con la finalidad de cuidar a nuestro equipo de colaboradores. El bienestar de nuestros empleados es fundamental, por lo que hemos elaborado un plan gradual de regreso a las actividades siguiendo los protocolos indicados y las mejores prácticas que hemos identificado en el mercado.

Mexarrend es una fuente importante de liquidez para las PYMEs en el país, y lo continuaremos siendo durante este ciclo. Estamos comprometidos en ayudar a México y a nuestros clientes a recuperarnos de esta situación adversa, mientras manejamos nuestro capital y liquidez de manera prudente.

Desde nuestros inicios hace más de 20 años, hemos enfrentado numerosas crisis económicas y, gracias a nuestras políticas de riesgo y crédito prudentes, nuestros robustos niveles de capital y liquidez, y cuidadosa selección de clientes, hemos salido fortalecidos de estas situaciones. Tenemos la confianza que este nuevo reto no será diferente y seguiremos sirviendo de manera exitosa los intereses de nuestros clientes, accionistas, empleados, tenedores de deuda y las comunidades en las que operamos.

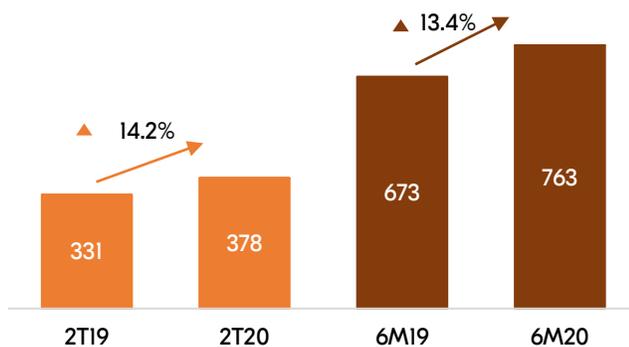
En Mexarrend, estamos comprometidos a seguir muy enfocados y trabajando para contribuir al crecimiento y fortalecimiento de nuestra empresa, para poder navegar en este entorno de retos que, sin duda, vendrá acompañado de oportunidades.

Alejandro Monzó
CEO de Mexarrend

Estado de Resultados

Ingresos Totales

en millones de pesos

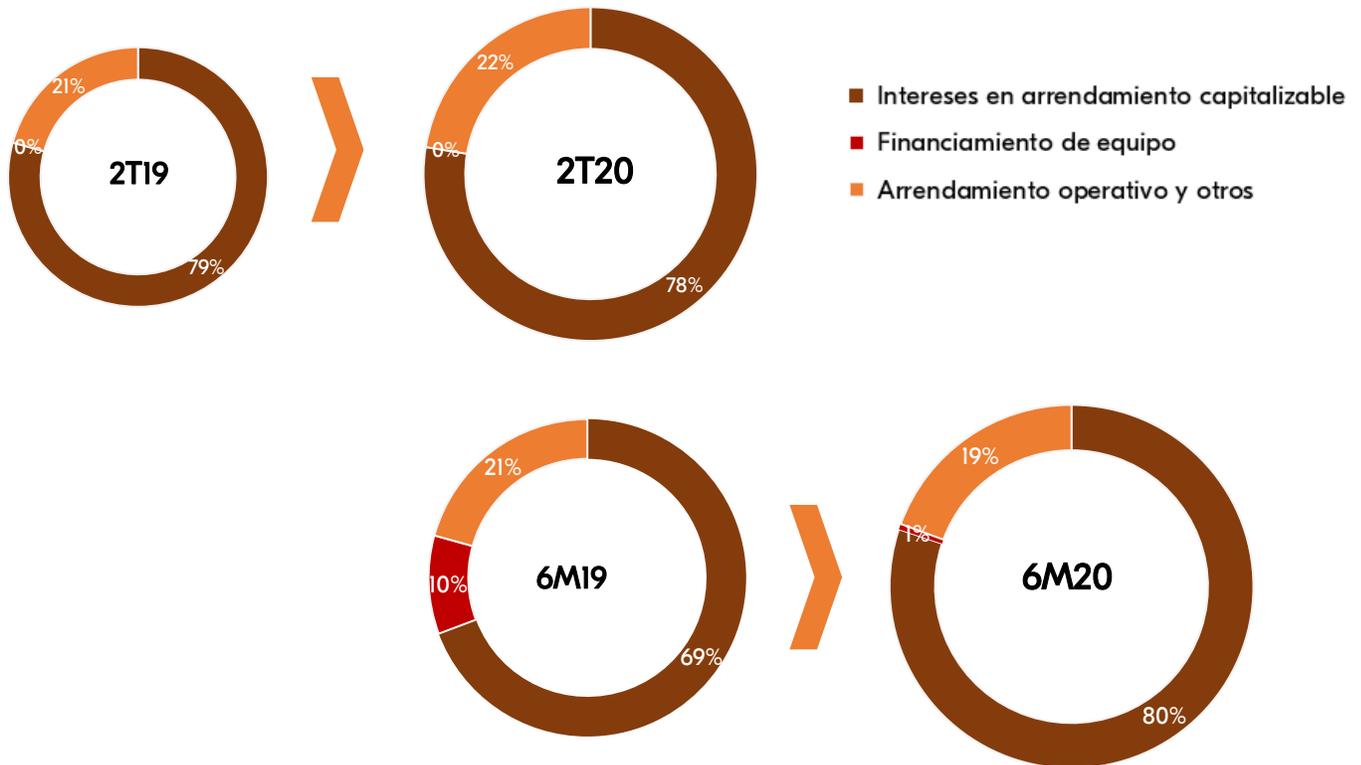


Los ingresos del 2T20 con respecto al 2T19 presentaron un crecimiento de 14.2%. El efecto en crecimiento en el trimestre fue menor a lo esperado debido a la baja originación que impacta tanto por el lado de las comisiones de las nuevas transacciones, como del margen financiero de las mismas a lo largo de la vigencia y el impacto de *Plan Cero* en las operaciones de arrendamiento operativo.

Asimismo, en el resultado acumulado, el menor crecimiento refleja las últimas transacciones de financiamiento de equipo que se realizaron en el 1T19.

Ingresos por Línea de Negocio

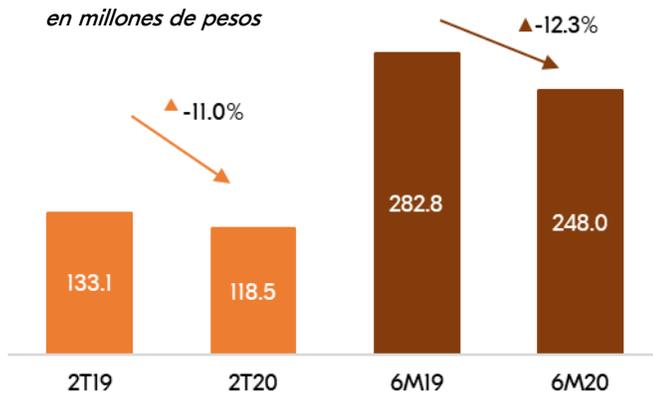
La línea de ingresos por interés en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 10.6% con respecto al año anterior, llegando a los \$293.4 millones. Como se explicaba anteriormente, el bajo crecimiento responde al crecimiento limitado en el portafolio durante el periodo. En los 6M20 se presenta un crecimiento con respecto al mismo periodo del año anterior de 31.2%, alcanzando \$611.2 millones de pesos.



Costo de Ventas

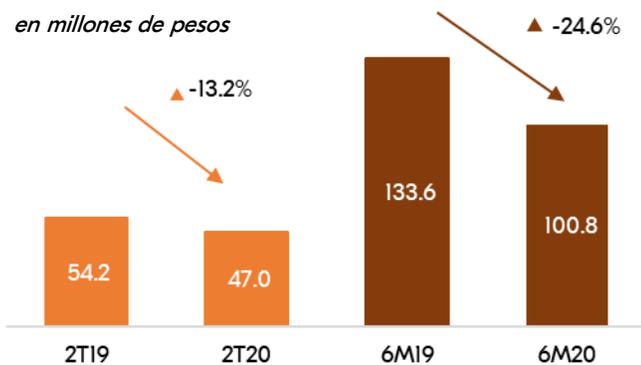
El costo de ventas del trimestre aumentó 31.2% en el periodo en comparación con el año anterior, lo que se explica principalmente por el aumento en la deuda relacionado con el incremento en el portafolio.

Utilidad Bruta



A consecuencia de la baja originación del periodo, se presentó un decremento de 11.0% en la utilidad bruta del trimestre y de 12.3% en el acumulado a junio. En el 2T20 se presentó un margen bruto de 31.3% y de 32.5% en el acumulado al cierre de junio.

Utilidad de Operación



El efecto del bajo número de transacciones nuevas del trimestre se refleja también en la utilidad de operación del periodo que presentó un decremento de 13.2% en el trimestre y de 24.6% acumulado al cierre de junio.

Los gastos de operación presentaron una reducción de 9.5%, reflejando los controles de gastos y la baja en las comisiones relacionadas a la originación de nuevas transacciones.

Seguimos analizando la estructura de costos de la empresa con la finalidad de operar de una manera más eficiente y estar preparados ante el nuevo entorno económico que se presentará en los siguientes trimestres.

Resultado Integral de Financiamiento

El costo integral de financiamiento tuvo un aumento de 20.4% en el resultado acumulado al cierre de junio de 2020, principalmente por el 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.

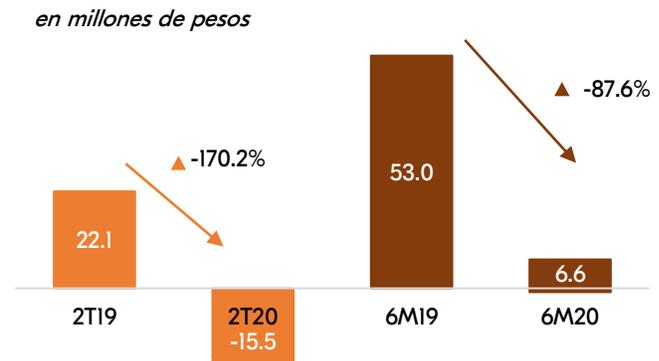
El efecto de la posición de efectivo es importante en este trimestre, considerando que la originación se disminuyó de manera importante, manteniéndose los niveles de caja muy similares a los reportados en el 1T20. Lo anterior está en línea con el objetivo de cuidar la liquidez de la empresa para los siguientes trimestres, buscando tener mayor visibilidad del impacto, duración y profundidad de la recesión en la economía como resultado de la pandemia del COVID-19.

Aunque menor que la reflejada en el 1T20, hubo una pérdida cambiaria significativa como resultado de la depreciación en el tipo de cambio, cuyo efecto es neutralizado contablemente con las coberturas que se tienen para este propósito.

Utilidad Neta

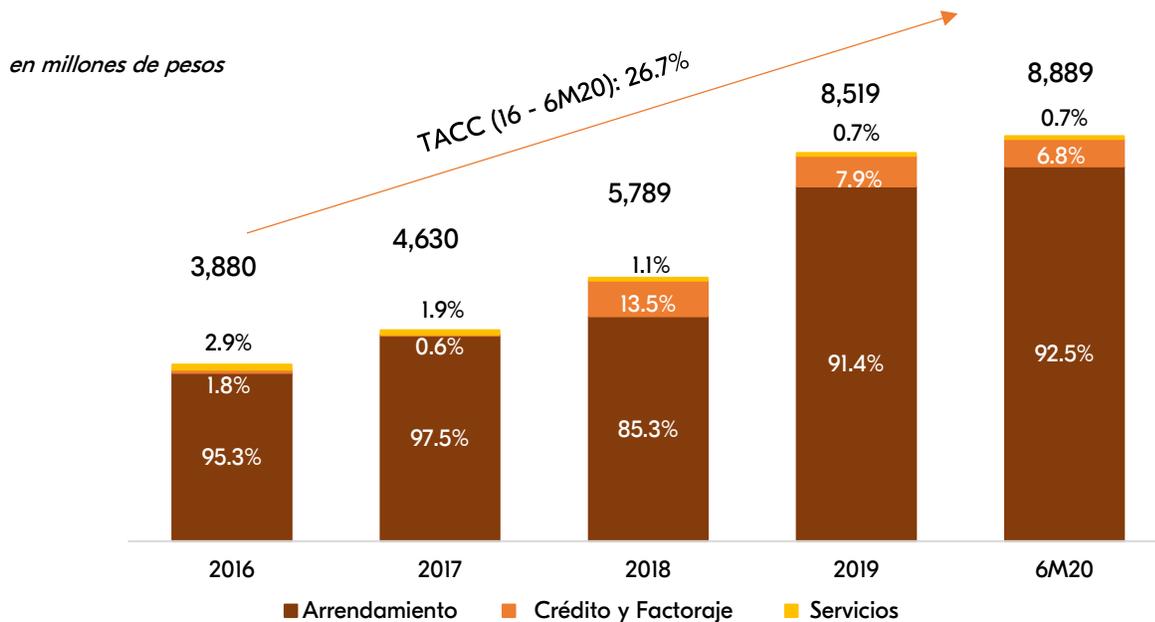
En el 2T20 se presentó una pérdida neta de \$15.5 millones, como resultado de una menor generación de portafolio y los impactos del *negative carry* en el resultado integral de financiamiento.

A nivel acumulado al cierre de junio, se muestra una utilidad neta de \$6.6 millones de pesos, compensada por las utilidades generadas en el primer trimestre del año.



Portafolio de Mexarrend

Al cierre de junio de 2020, el portafolio total creció un 21.3%, alcanzando los \$8,889.2 millones en comparación con el cierre del 2T19. El crecimiento fue menor al presentado en el trimestre anterior, debido a la casi nula originación en el periodo. Estamos monitoreando las oportunidades y el entorno para analizar aquellas industrias en las que haga más sentido crecer en los próximos meses, que sean resilientes a las nuevas dinámicas del mercado.



Diversificación del Portafolio

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.

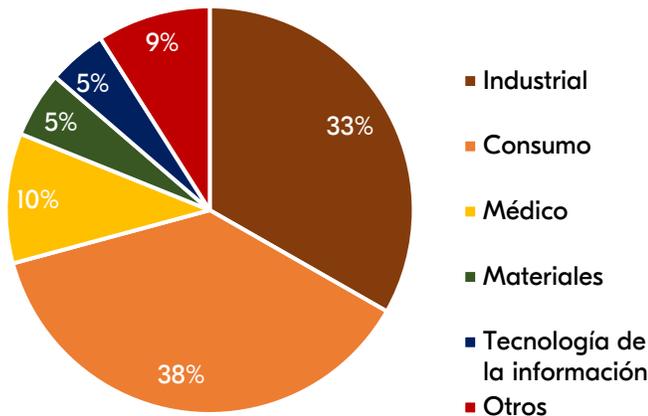
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio”, tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

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

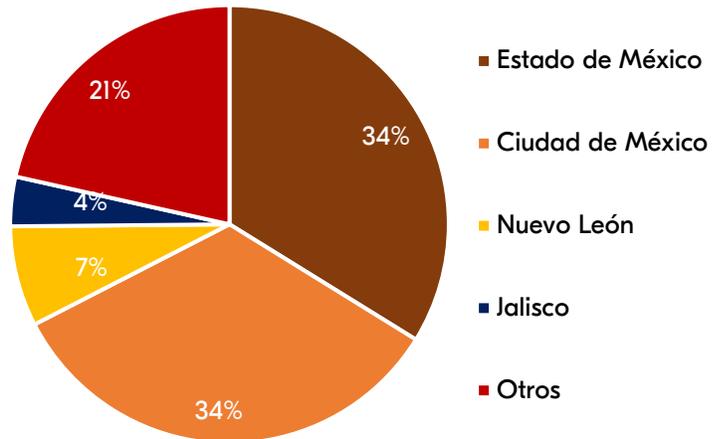
Nuestra fuerza de ventas opera a lo largo del país desde nuestras oficinas centrales y, actualmente, se cuenta con una oficina de representación en Monterrey para atender de mejor manera a la región norte.

Buscamos seguir fortaleciendo nuestra presencia en las regiones que presentan mayor crecimiento económico y dinámica de inversión y seguiremos siendo cautelosos en aquellas industrias con mayor riesgo.

Por Industria

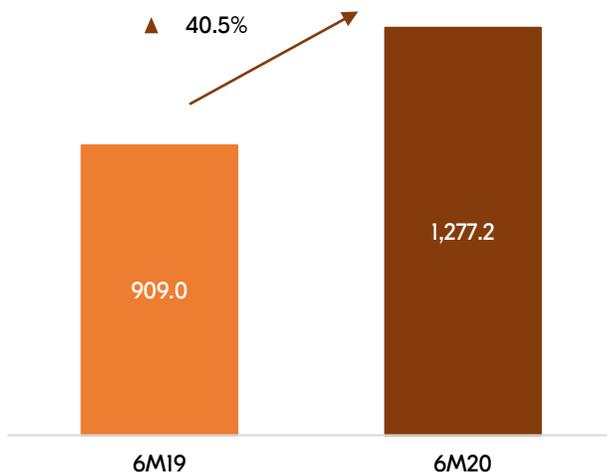


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 30 de junio de 2020, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,277.2 millones en comparación con \$909.0 millones al 30 de junio de 2019, lo que representa un crecimiento de 40.5%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario.

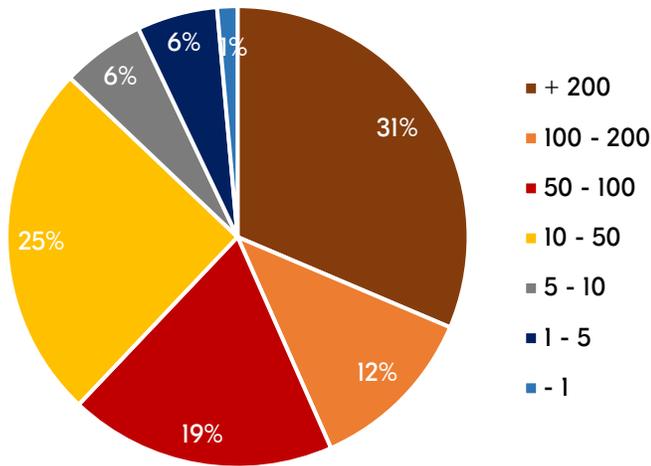
Composición de Clientes del Portafolio

Mexarrend utiliza la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS* por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. A continuación, se presenta un análisis más detallado del portafolio al 2T20.

en millones de pesos

Sector	Monto		%		Sector	Monto		%	
	2T19	2T20	2T19	2T20		2T19	2T20	2T19	2T20
Energía	8	7	0.1%	0.1%	Energía	8	7	0.1%	0.1%
Materiales	503	464	6.9%	5.2%	Materiales	503	464	6.9%	5.2%
Industriales	2,615	2,957	35.7%	33.3%	Bienes de capital	1,118	982	15.3%	11.0%
					Servicios comerciales y profesionales	714	865	9.7%	9.7%
					Transporte	784	1,110	10.7%	12.5%
Consumo	1,977	3,336	27.0%	37.5%	Automóviles y componentes	126	112	1.7%	1.3%
					Bienes duraderos y confección	835	871	11.4%	9.8%
					Servicios al consumidor	373	571	5.1%	6.4%
					Medios	324	1,118	4.4%	12.6%
					Venta al menudeo	319	664	4.4%	7.5%
Otros Consumo	398	480	5.4%	5.4%	Venta de alimentos y productos	195	234	2.7%	2.6%
					Alimentos, bebidas y tabaco	198	236	2.7%	2.7%
					Productos del hogar y personales	5	10	0.1%	0.1%
Salud	819	917	11.2%	10.3%	Equipo y servicios médicos	766	896	10.5%	10.1%
					Farmacéuticas, biotecnología y ciencias de la vida	53	21	0.7%	0.2%
Financieras	169	195	2.3%	2.2%	Bancos	1	0	0.0%	0.0%
					Servicios financieros diversificados	139	188	1.9%	2.1%
					Seguros	29	6	0.4%	0.1%
Tecnología de la información	492	414	6.7%	4.7%	Software & servicios	453	391	6.2%	4.4%
					Tecnología, hardware & equipo	39	23	0.5%	0.3%
					Semiconductores y equipos semiconductores	0	0	0.0%	0.0%
Servicios de Telecomunicación	249	61	3.4%	0.7%	Servicios de Telecomunicación	249	61	3.4%	0.7%
Servicios	0	0	0.0%	0.0%	Servicios	0	0	0.0%	0.0%
Bienes Raíces	96	59	1.3%	0.7%	Bienes raíces	96	59	1.3%	0.7%
Total	7,326	8,889	100%	100%	Total	7,326	8,889	100%	100%

Distribución de Cartera por Tamaño de Transacción

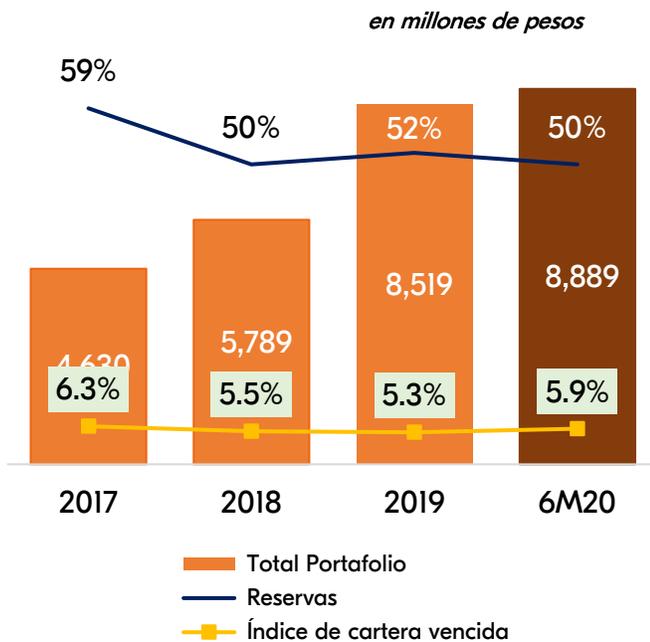


Tamaño de Operación (millones de pesos)

Tamaño de Operación (millones de pesos)	# Clientes	%
+ 200	8	1%
100 - 200	8	1%
50 - 100	23	3%
10 - 50	100	13%
5 - 10	74	9%
1 - 5	208	27%
- 1	361	46%

Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Es importante mencionar que el 95% 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



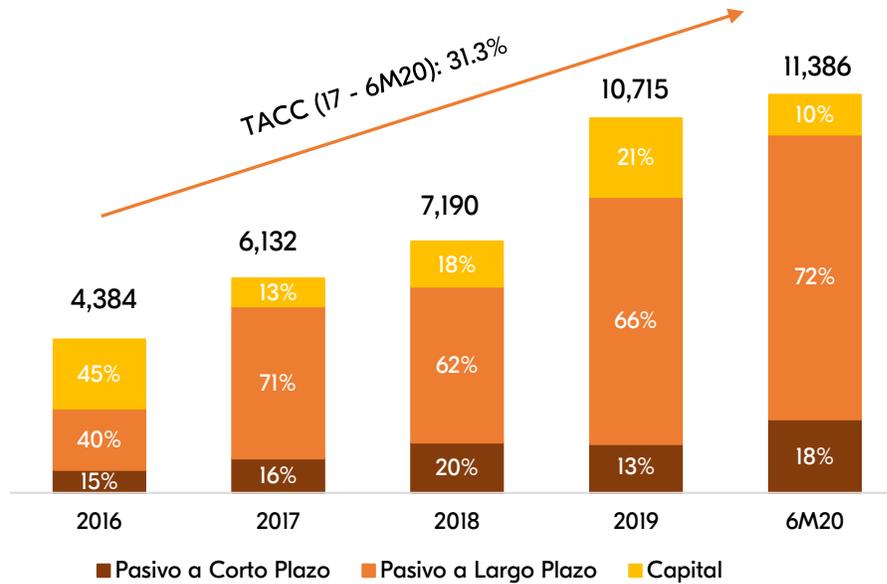
La cartera vencida al 30 de junio de 2020 ascendía a \$528.1 millones, lo que representa 5.9% de la cartera total. Aunque el índice de cartera vencida es superior al presentado en el IT20, pensamos que todavía refleja un desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual estamos monitoreando de manera cercana.

La reserva para pérdidas fue de \$266.3 millones (en línea con la NIIF 9), lo que representa el 50% del monto de cartera vencida. Este porcentaje es considerando el valor futuro del portafolio (principal + rentas futuras).

Mexarrend cerró el 2T20 con un balance fuerte, alcanzando una razón Portafolio Total/Deuda Financiera de 1.1x. y una razón Portafolio total + Efectivo disponible /Deuda financiera de 1.3x. Las razones que se describen anteriormente consideran el impacto de las coberturas.

Balance General

en millones de pesos



Los activos totales al 30 de junio de 2020 aumentaron en \$3,356.8 millones con respecto al cierre del 30 de junio de 2019, para finalizar en \$11,385.6 millones.

El pasivo total creció con respecto al cierre de junio de 2019 un 57.0%, para alcanzar \$10,247.2 millones, principalmente en la deuda a largo plazo relacionada a la emisión del bono internacional en julio de 2019, así como los impactos generados por las variaciones en el tipo de cambio.

Nuestro perfil de deuda es adecuado para el tamaño de la empresa y casi el 75% de los vencimientos de los pasivos financieros vencen en 2024, lo que posiciona a la empresa en un nivel de obligaciones muy manejable en los próximos tres años, gracias a la administración activa de nuestra estrategia de pasivos.

Impacto de Coberturas en el Balance General

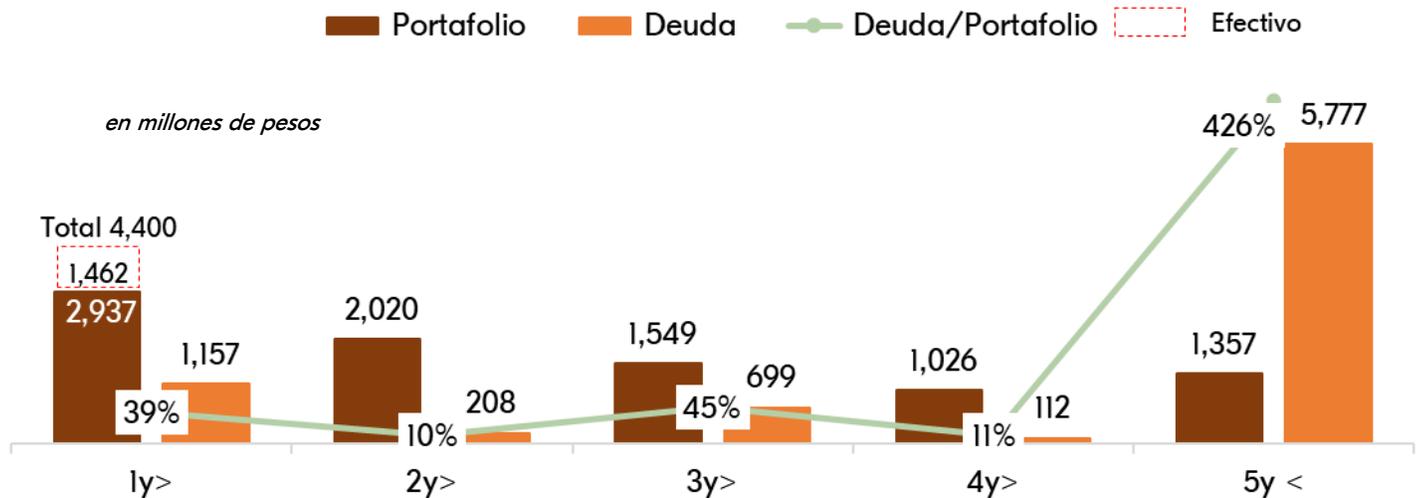
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés semestral). Dichos instrumentos se registran a su valor razonable en el balance general dentro del activo y su contra cuenta es otros resultados integrales (“ORI”) dentro del capital contable de la Compañía. Las coberturas antes mencionadas se realizaron al momento de emitir el pasivo correspondiente en moneda extranjera.

Las pérdidas cambiarias operativas por la depreciación en el tipo de cambio se registran en el estado de resultados dentro del costo integral de financiamiento y son neutralizadas con la valuación de los

instrumentos financieros derivados. Dicha valuación se registra como partida complementaria de la utilidad o pérdida cambiaria en el estado de resultados y su contra cuenta es otros resultados integrales dentro del capital contable de la Compañía.

Al 30 de junio de 2020 la valuación de instrumentos financieros que neutraliza la pérdida cambiaria operativa fue mayor al cambio en valor razonable de los instrumentos financieros derivados registrados en el activo, por lo que resultó un saldo negativo en otros resultados integrales dentro del capital contable de la Compañía. Dicho efecto fue menor al reflejado en el IT20 dada la apreciación en el tipo de cambio en el último trimestre.

Comparación del Portafolio con el Perfil de Deuda Financiera



Nota: Amortizaciones de principal considerando coberturas. El valor de portafolio no refleja la posición de caja de \$1,462.5 millones al cierre del periodo.

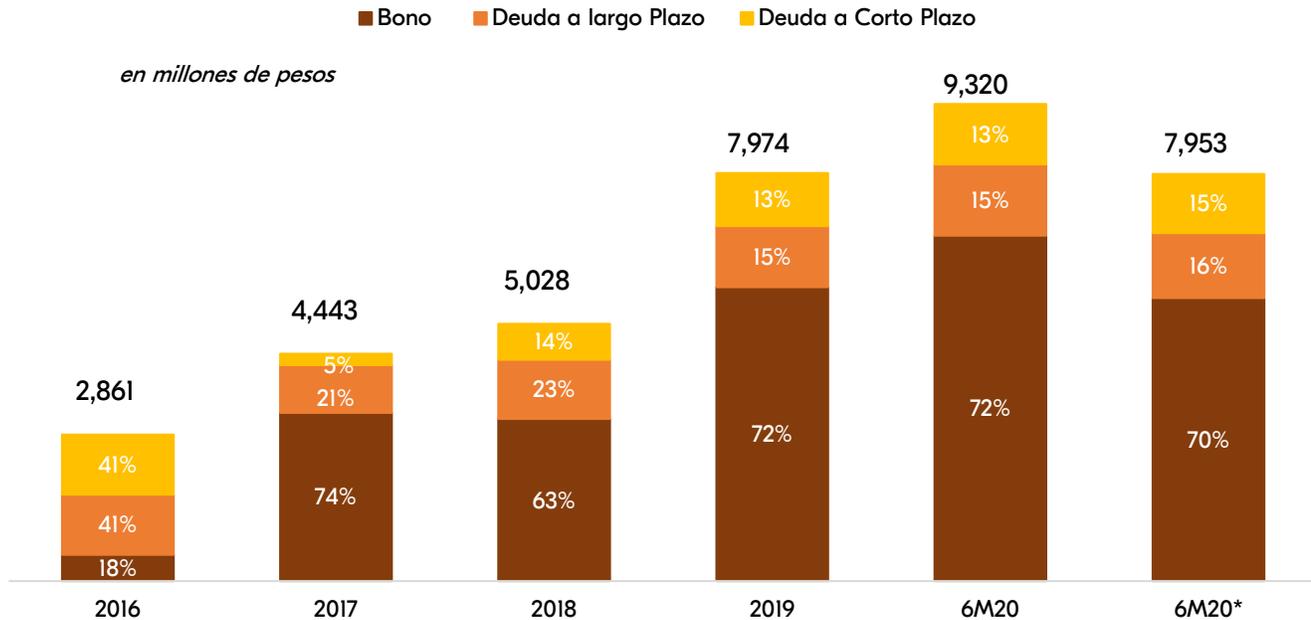
La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$8,889.1 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera de la Compañía de \$7,952.5 millones, tomando en cuenta el valor de las amortizaciones de capital con sus respectivas coberturas cambiarias, como se muestra en la gráfica. Si se considera efectivo al cierre del trimestre, la deuda financiera neta asciende a \$6,490.0 millones. Si se toma el valor de la deuda sin el efecto de las coberturas, el valor de la deuda a amortizar en los próximos años asciende a \$9,320.3.

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.

Mexarrend está analizando distintas alternativas de fondeo con diversas instituciones financieras, presentando un avance favorable con cada una de ellas. Mexarrend tiene una sólida reputación en el mercado, lo que nos ha permitido seguir con estos diálogos, incluso considerando el entorno volátil en el que nos encontramos. Buscaremos tener estas líneas listas para la segunda mitad del año para poder

apoyar el crecimiento cuando mejoren las condiciones del entorno, siempre tomando en consideración las nuevas valoraciones de riesgo en el país y de las industrias con las que operamos.

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



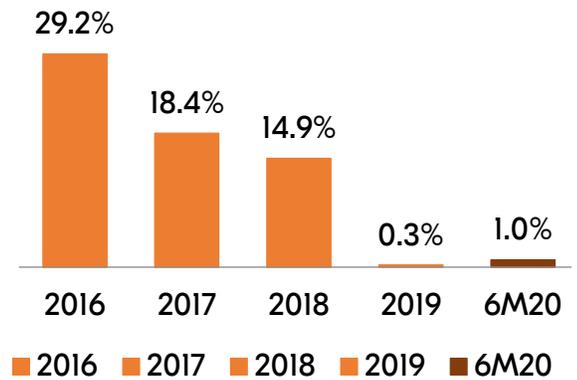
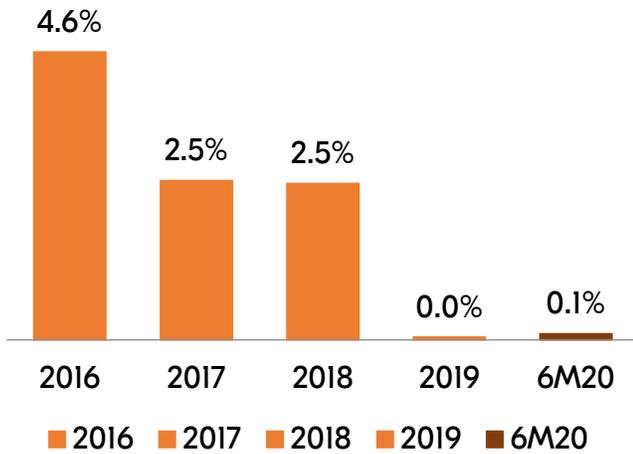
*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 13% de nuestra deuda a corto plazo. De los vencimientos a corto plazo, una parte importante corresponde al programa de Cebures en el mercado de capitales local, en el cual hemos participado por más de 10 años. En el trimestre, fuimos capaces de refinanciar la mayoría de dichos vencimientos a pesar del entorno adverso en los mercados.

La mayor parte de nuestro apalancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio de 2019 que consiste en un pago *bullet* en el 2024, el cual se encuentra cubierto ante variaciones en el tipo de cambio en su totalidad.

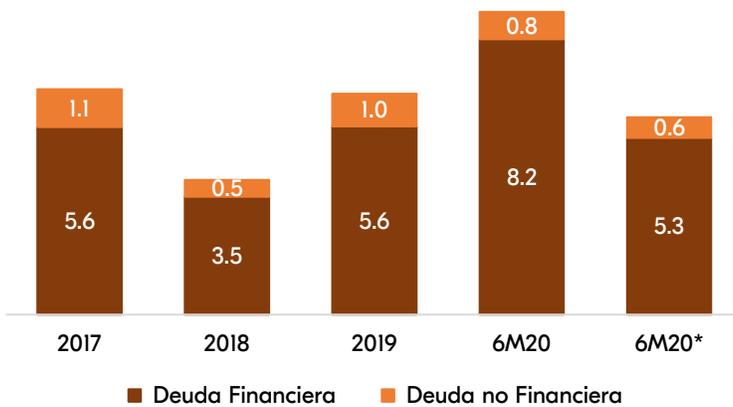
Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$7,952.5 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 70% del total.

Indicadores Financieros



Al cierre de junio de 2020, el ROAA y el ROAE fueron de 0.1% y 1.0%, respectivamente. Lo anterior muestra una mejora con respecto a los números de 2019, que se explica principalmente por los gastos extraordinarios que se presentaron en dicho año con relación a la cancelación del bono 2022 y emisión del bono 2024.

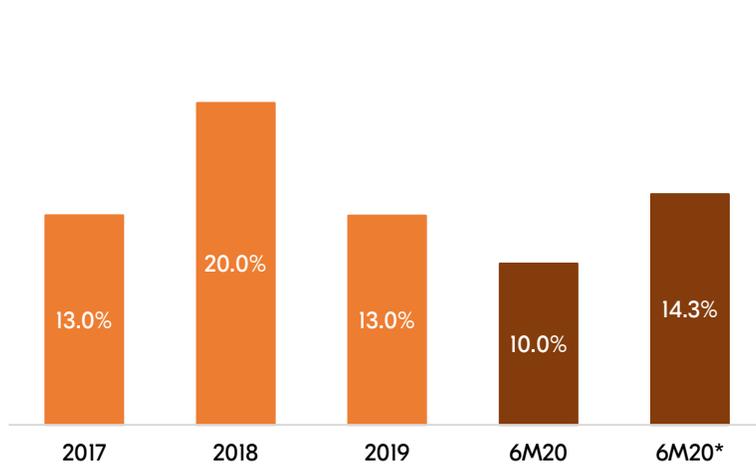
Índice de Apalancamiento



El índice de apalancamiento en el trimestre, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 5.3x. Como se explicó anteriormente, las obligaciones de deuda en dólares se encuentran debidamente cubiertas y los montos a pagar se convierten a un tipo de cambio cercano a los \$19.0 MXN/USD.

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

Índice de Capitalización



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

El índice de capitalización en el trimestre fue de 10.0%, mismo que se ve afectado por el ORI en la cuenta de capital. Si aislamos dicho efecto, por las razones que se han explicado anteriormente, el índice de capitalización muestra niveles de 14.3%

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 y podrá ser aún más gradual derivado del impacto en la economía en los próximos meses.

Calificaciones Crediticias Globales y Locales

Global

	2017	2019	2T20
S&P	B+	BB-	B
Fitch Ratings	B+	BB-	B+



Local

	2017	2019	2T20
HR Rating	HR A-	HR A	HR A
Fitch	BBB+	BBB+	BBB+




El 26 de marzo de 2020, S&P Global Ratings bajó las calificaciones globales soberanas de largo plazo en moneda extranjera y local de México resultado del impacto esperado sobre el país a consecuencia del COVID-19, así como el entorno global incertidumbre y caída en el precio del petróleo. Como consecuencia, la calificación de Mexarrend se ajustó de BB- a B+.

Como resultado de lo anterior, se ajustaron a la baja las calificaciones de las instituciones financieras del país al estresar los escenarios de capitalización derivado del impacto económico esperado en la

economía mexicana. El 18 de mayo de 2020 se realizó una baja adicional en la calificación de Mexarrend a B con perspectiva estable.

El 25 de mayo de 2020, HR Ratings ratificó la calificación de HR A con perspectiva estable y de HR2 para Mexarrend. Lo anterior, derivado del adecuado desempeño y crecimiento del portafolio de arrendamiento en el último año, así como de la naturaleza extraordinaria de los impactos en la capitalización y rentabilidad como resultado de la emisión del bono en julio 2019, mismos que no representaron una salida de efectivo para la Compañía.

El 10 de junio de 2020, Fitch Ratings bajó la calificación de Mexarrend a B+ de BB- que se explica por los índices de apalancamiento y capitalización presionados por las expectativas del entorno económico en México.

Sustentabilidad

Durante la primera mitad del del año, Mexarrend tuvo logros importantes en temas de sustentabilidad que reflejan el trabajo que se ha venido realizando en los últimos años. En el mes de febrero, obtuvimos por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C) el distintivo de Empresa Socialmente Responsable, que reconoce las iniciativas que tenemos en la empresa en los cinco pilares en los que se basa este reconocimiento: 1) vínculo con la comunidad, 2) medio ambiente, 3) ética y gobierno corporativo, 4) calidad de vida y 5) gestión de la responsabilidad social. Reiteramos nuestro compromiso para seguir fortaleciendo estos importantes pilares que contribuyen al éxito y reconocimiento de Mexarrend.

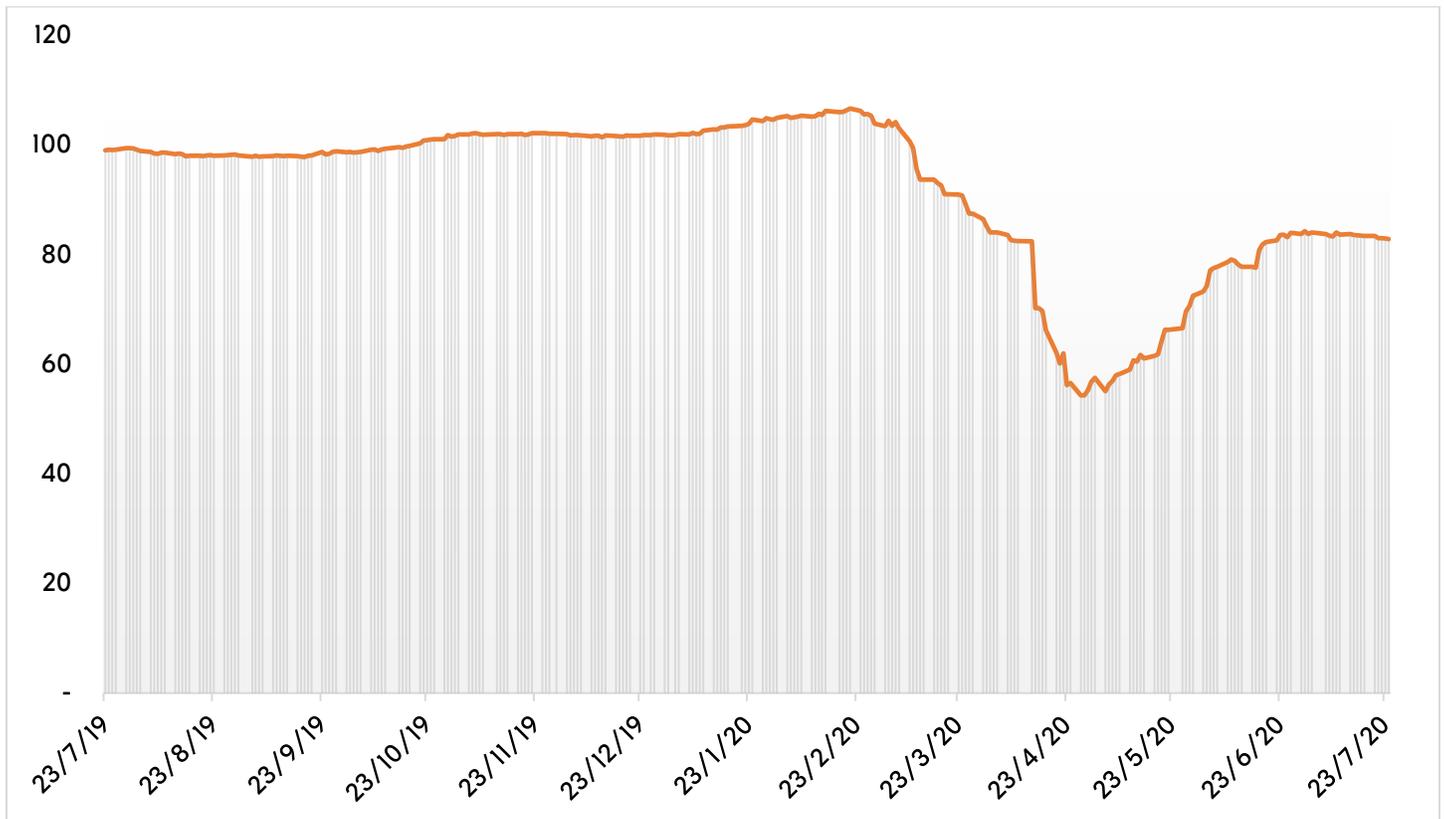
En este mismo periodo, nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas con el compromiso de alinear la estrategia de nuestro negocio con proyectos de Desarrollo Sostenible. El Pacto Mundial considera diez principios fundamentales con los que Mexarrend se encuentra firmemente comprometido desde sus inicios. Esto nos permitirá compartir nuestras mejores prácticas y poder conocer y adoptar algunas de otros países y organizaciones que han logrado destacar con los principios implementados.

Adicionalmente, desde el año pasado se 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). Dicho sistema se encuentra adherido a nuestro proceso crediticio y contempla la identificación de riesgo sectorial, sensibilidad de territorio y principio de equidad de género; todo ello para poder evaluar de manera óptima el Riesgo Socioambiental.

Seguimos comprometidos como empresa a operar con las mejores prácticas internacionales en temas de sustentabilidad y seguir mostrando nuestro compromiso con todos nuestros grupos de interés (clientes, colaboradores, inversionistas y proveedores) que participan con Mexarrend.

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%. El desempeño reciente del bono se vio impactado por la volatilidad e incertidumbre de los mercados debido a la pandemia del COVID-19.



Fuente: Bloomberg con información al cierre del mercado del 24 de julio 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 30 de junio de 2020

millones de pesos

INGRESOS	2T19	2T20	Var. %	6M19	6M20	Var. %
Intereses en arrendamiento capitalizable	265.2	293.4	10.6%	466	611.2	31.2%
Financiamiento de equipo	-	-	-	67.5	3.8	-
Arrendamiento operativo y otros	65.9	84.7	29%	139.2	148	6%
Total Ingresos	331.1	378.1	14.2%	672.7	763	13.4%
COSTOS						
Costos por intereses	159.1	219.1	37.7%	271.4	440.7	62.4%
Costo por operaciones de crédito	-	-	-	49.4	4.5	(90.1)%
Costo Equipo en Arrendamiento y otros	38.9	40.6	4%	69.1	69.8	1%
Costos totales	198	259.7	31.2%	389.9	515.1	32.1%
UTILIDAD BRUTA	133.1	118.5	(11.0)%	282.8	248	(12.3)%
Gastos de ventas	18.5	7.3	(60.5%)	31.2	19.1	(38.8%)
Gastos administrativos	44.2	46.1	4.3%	86.8	93.1	7.3%
Estimación cuentas incobrables	16.2	18	11%	31.2	35	12%
Gastos operativos totales	78.9	71.4	(9.5)%	149.2	147.2	(1.3)%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	54.2	47.0	(13.2)%	133.6	100.8	(24.6)%
Otros (ingresos) gasto, neto	0.4	2.1	425.0%	0.5	4.1	720.0%
Ingresos por intereses	(19)	(19.6)	3.2%	(26.8)	(48.2)	79.9%
Gastos por intereses	23.4	51.6	120.5%	57.3	106.9	86.6%
Utilidad o pérdida cambiaria neta	(33.4)	(362)	983.8%	(81.2)	1,359.8	NA
Valuación de los instrumentos financieros derivados	30.8	349.9	1036.0%	72.7	(1,410.0)	NA
Primas de instrumentos financieros derivados	25.1	42.4	68.9%	52.2	80.8	54.9%
Resultado integral de Financiamiento	26.9	62.2	131.2%	74.2	89.3	20.4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	26.9	(17.2)	NA	58.9	7.3	(87.6)%
Impuestos a la utilidad	4.7	(1.7)	NA	5.9	0.7	(88.1)%
UTILIDAD NETA	22.1	(15.5)	NA	53.0	6.6	(87.6)%

Balance General Al 30 de junio de 2020

millones de pesos

ACTIVOS	6MT19	6M20	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	713.7	1,462.5	104.9%
Cuentas por cobrar	2,412.5	2,368.4	(1.8)%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(188.7)	(266.3)	41.1%
Impuestos por recuperar	205.1	270.6	31.9%
Deudores Diversos	19.8	2.0	(90.0)%
Deudores Partes relacionadas	47.9	0.0	(100.0)%
Otros activos	29.5	139.7	373.7%
Activo para venta	10.6	21.0	98.0%
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	3,250.4	3,997.9	23.0%
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	1,292.8	1,745.3	35.0%
Cuentas por cobrar a largo plazo	2,993.8	4,267.8	42.6%
Otros activos	82.1	93.3	13.6%
Derivados	26.8	790.4	2849.1%
Impuestos diferidos	148.7	256.8	72.7%
Activos intangibles	234.2	234.2	0.0%
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	4,778.4	7,387.7	54.6%
ACTIVOS TOTALES	8,028.8	11,385.6	41.8%
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción actual de la deuda a largo plazo	1,600.1	1,176.7	(26.5)%
Cuentas por pagar	49.7	13.0	(73.8)%
Acreeedores Varios	696.7	899.3	29.1%
Acreeedores Partes relacionadas	6.3	14.1	124.2%
Impuestos a la utilidad y otros impuestos	31.7	0.3	(99.0)%
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,384.5	2,103.5	(11.8)%
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	4,012.5	8,143.6	103.0%
Impuesto a la utilidad diferido	129.8	-	(100.0)%
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	4,142.3	8,143.6	96.6%
TOTAL PASIVOS	6,526.8	10,247.2	57.0%
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital social	1,322.8	1,322.8	0.0%
Utilidades retenidas	180.1	184.2	2.3%
Otros Resultados Integrales (valuación instrumentos derivados)	(53.9)	(375.1)	596.0%
Utilidad neta del año actual	53.0	6.6	(87.6)%
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,502.0	1,138.4	(24.2)%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	8,028.8	11,385.6	41.8%



MEXARREND[®]

LEASING INNOVATION

Acerca de Mexarrend

Mexarrend 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.



**EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE**