



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados del 1er Trimestre 2020

Ciudad de México, 27 de abril de 2020 — Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al primer trimestre de 2020 ("1T20"), así como los resultados acumulados del año al cierre del 31 de marzo de 2020 ("3M20"). 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 abril de 2020
Hora: 10:00am (Hora de México) / 11:00am (ET)
ID Conferencia: 1530#
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 IT20

- ❖ Mexarrend ha implementado una serie de iniciativas para enfrentar la contingencia generada por el COVID-19, operando eficientemente de manera remota, asegurando la continuidad de las operaciones de la empresa y manteniendo el bienestar de nuestros empleados.
- ❖ Las estrategias para este nuevo entorno se enfocan en mantener la liquidez de la empresa, así como nuestros índices de capitalización y apalancamiento.
- ❖ Debido a la alta volatilidad en el mercado que impactó la depreciación en el tipo de cambio, tuvimos efectos en la deuda y en el capital de la empresa que corresponden meramente a efectos contables y no a variaciones relevantes en estas cuentas (MXN/USD de \$24.29 al cierre del 31 de marzo de 2020).
- ❖ Tenemos cubierta la totalidad de la deuda en dólares para los pagos de cupones y de principal, asegurando el flujo de efectivo de la empresa. 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 (Otro Resultado Integral).
- ❖ Los ingresos totales en el IT20 fueron de \$384.9 millones, presentando un crecimiento de 12.7% con respecto al IT19. En el trimestre se realizó la primera operación de venta de cartera, contribuyendo al crecimiento en ingreso del período.
- ❖ La línea de ingresos por interés en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 58.3% en el IT20 con respecto al año anterior, demostrando la fortaleza en la colocación del producto. Dicho crecimiento refleja también nuestra primera transacción de venta de cartera para aprovechar la capacidad de generación de nuestra área comercial en transacciones de mayor tamaño sin afectar la diversificación y concentración de nuestro portafolio.
- ❖ La utilidad bruta aumentó 16.4%, de \$111.3 millones en el IT19 a \$129.5 millones en el IT20.
- ❖ Los resultados de la operación presentan una tendencia positiva derivada del aumento del portafolio y de la eficiencia en costos y gastos. En el IT20 la utilidad de operación creció 31.1% y el margen de operación aumentó de 12.0% en el IT19 a 14.0% en el IT20.
- ❖ En el IT20 se presentó una utilidad neta de \$22.1 millones, reflejando el buen control en costos y gastos mencionado. El resultado integral de financiamiento demuestra la eficacia de nuestras coberturas, neutralizando el efecto de las variaciones en el tipo de cambio.
- ❖ La cartera total alcanzó \$8,971.6 millones al 31 de marzo de 2020, un aumento de \$2,178.0 millones o 32.1% en comparación con el mismo período de 2019; la cartera de bienes raíces aumentó 40.1% a \$1,248.8 millones. Lo anterior, para un total de activos productivos netos de \$10,220.4 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 \$11,713.0 millones en comparación con \$7,822.4 millones al cierre del 1T19, lo que representa un aumento de 49.7% 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 36.8%.
- ❖ Nuestro índice de cartera vencida se ha mantenido estable en 5.3% a pesar del entorno económico actual, reflejando nuestro sólido proceso de aprobación, monitoreo y cobranza. 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.
- ❖ La deuda financiera aumentó \$1,908.7 millones en el trimestre y \$4,575.5 millones en comparación con el cierre de marzo de 2019. Como se mencionó anteriormente, gran parte de esta variación se explica por la depreciación en el tipo de cambio. Al tener toda nuestra deuda en dólares cubierta, si aislamos el efecto cambiario del período, los aumentos en el trimestre y en comparación al cierre de marzo del año anterior fueron de \$68.4 millones y \$2,638.9, respectivamente; la variación vs marzo 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. Sin tomar el efecto de las coberturas, como se muestra en el balance, es de 10.2x. Sin embargo, la Compañía tiene efectivo en caja de \$1,525.8 millones al cierre del período, lo que representa un apalancamiento neto de 8.6x y de 4.3x al considerar el efecto de las coberturas.
- ❖ Como parte de nuestras iniciativas de Sustentabilidad, Mexarrend obtuvo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C.); y se unió a las iniciativas del Pacto Mundial. Lo anterior, denota el compromiso de la Compañía de operar bajo las mejores prácticas internacionales, al estar enfocados en la mejora continua para ser una empresa más sustentable.

Eventos Relevantes

Plan de contingencia COVID/19

El 18 de marzo de 2020, Mexarrend emitió un evento relevante al mercado donde se destacó que se encuentra en una posición sólida para resistir la fuerte volatilidad financiera actual y la debilidad en los mercados mundiales, gracias a sus procedimientos operativos de contingencia, amplia liquidez, coberturas de tipo de cambio de sus bonos en circulación en dólares estadounidenses y una selección prudente de clientes.

Asimismo, se tuvo una llamada con inversionistas el 2 de abril del 2020, donde se destacaron los siguientes puntos:

- ❖ Mexarrend tomó la decisión de que nuestros colaboradores trabajarán de manera remota a partir de mediados de marzo, siendo su salud y bienestar una prioridad para nuestra empresa. Nos complace informar que nuestro equipo se encuentra con buena salud, nuestras operaciones estables y nuestros sistemas funcionando al 100%, manteniéndonos cerca de nuestros clientes.
- ❖ La inversión de Mexarrend de los últimos años en mejoras en la plataforma tecnológica está rindiendo frutos y comprobando que podemos garantizar la operación de la Compañía de manera remota, asegurando la continuidad del negocio.
- ❖ En Mexarrend, compartimos la preocupación sobre la situación financiera y económica de México. A raíz de las medidas tomadas para controlar la pandemia de COVID-19, se tendrá un impacto negativo en el crecimiento del PIB, el empleo, la inversión y, en general, en la confianza económica para lo que resta del 2020.

Las estrategias que estamos adoptando en Mexarrend para prepararnos para los efectos de esta contingencia son:

1. 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.
2. Por el momento, nuestros clientes existentes han estado realizando sus pagos de manera satisfactoria. Estamos monitoreando la situación con extremo cuidado y cercanía, manteniéndonos en contacto frecuente con todos ellos. 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.
3. 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.

4. 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.
 - ❖ De los vencimientos del 2020, una parte relevante se refinanció en el mes de febrero con la emisión de Certificados Bursátiles (“Cebures”) a corto plazo.
 - ❖ Consideramos que estamos en una posición favorable ante esta contingencia, con buena liquidez, un perfil de amortización sana del portafolio y un perfil de deuda que se extiende en los próximos años.
5. 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 período de la deuda, aislando cualquier variación en tipo de cambio.
6. Hemos realizado escenarios de estrés a nuestro portafolio asumiendo una recesión profunda en 2020, y pensamos que nos encontramos en una situación adecuada para enfrentar dicho escenario. Contamos con una posición sólida de liquidez, con más de \$1,500.0 millones en caja al cierre del primer trimestre.
7. 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 bienestar de Mexarrend.
 - ❖ Mexarrend es una fuente importante de liquidez para las PYMES mexicanas, 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 riesgos 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.

Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	1T19	1T20	Var.%
Total Ingresos	341.6	384.9	12.7%
Costo de Ingresos	230.3	255.4	10.9%
Utilidad Bruta	111.3	129.5	16.4%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>32.6%</i>	<i>33.6%</i>	<i>100pbs</i>
Gastos de Operación	70.3	75.8	7.8%
Utilidad de Operación	41.0	53.7	31.1%
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>12.0%</i>	<i>14.0%</i>	<i>200pbs</i>
Otros (ingresos), gastos, neto	(13.9)	2.0	NS
Resultado Integral de Financiamiento	22.8	27.2	19.1%
Gastos Extraordinarios (no recurrentes)	-	-	-
Utilidad antes de impuestos	32.1	24.5	(23.4)%
Impuestos	1.2	2.5	108.3%
Utilidad Neta	30.9	22.1	(28.5)%
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>9.0%</i>	<i>5.7%</i>	<i>(330)pbs</i>

Indicadores Operativos	1T19	1T20	Var.%
Portafolio Total	6,793.6	8,971.6	32.1%
Arrendamiento	5,904.4	8,376.4	41.9%
Crédito y Factoraje	832.3	529.5	(36.4)%
Servicios	56.9	65.7	15.4%
Índice Cartera Vencida	5.40%	5.30%	(10)pbs
Bienes Raíces	891.2	1,248.8	40.1%
Activos Productivos Netos	7,684.9	10,220.4	33.0%

Razones Financieras	1T19	1T20	Var.%
R O A A (anualizado)	1.8%	0.9%	(90)pbs
R O A E (anualizado)	11.0%	7.2%	(380)pbs
Deuda Financiera / Capital *	3.6x	5.3x	1.7x
Capitalización (Capital / Activos Totales)*	19.6%	14.3%	(530)pbs
Capital/ Portafolio Total*	22.6%	17.0%	(560)pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total	86.9%	93.4%	6.40%
Portafolio Total / Deuda Financiera*	1.2x	1.1x	(0.1)x
Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.6x	1.9x	0.3x

*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

Los cambios que se presentaron en el mundo y en México en el primer trimestre del 2020 han creado una nueva realidad para todos. Vivimos en un entorno con mayor volatilidad e incertidumbre en los mercados debido a los efectos de la pandemia del COVID-19. En Mexarrend, nos estamos adecuando a los nuevos retos y oportunidades que presenta esta nueva realidad, mostrando siempre resiliencia ante el cambio y la evolución. En nuestra historia de más de 20 años, hemos vivido tiempos de incertidumbre, volatilidad y crisis económicas. Todas estas situaciones las hemos superado apoyados en nuestra cultura de trabajo, ética, transparencia y responsabilidad hacia todas las personas e instituciones con las que interactuamos. En estos momentos es donde queda claro que ser cauteloso y privilegiar siempre la liquidez y calidad del portafolio es fundamental para poder enfrentar períodos como el que estamos viviendo.

Como lo hemos comentado en nuestros recientes comunicados al mercado, nuestro principal objetivo es preservar la liquidez y cuidar nuestros índices de capitalización y apalancamiento. Pensamos que estamos en una buena posición para hacer frente al entorno incierto de los próximos trimestres. Por este motivo, el crecimiento de la cartera estará limitado por el entorno y los efectos adversos que se están presentando en ciertas industrias pero que tendrán un impacto en toda la economía. Como siempre lo hemos hecho, el manejo de nuestros pasivos es fundamental y seguimos trabajando en diversas alternativas de fondeo que sean eficientes para Mexarrend. Dichas alternativas harán sentido en la medida que identifiquemos en el mercado transacciones que consideremos se ajusten a los nuevos perfiles de riesgo en el entorno.

En el primer trimestre mostramos resultados sólidos tanto en ventas como en utilidades, manteniendo los niveles de cobranza estables y el índice de cartera vencida en 5.3%. Dicho lo anterior, para mantener la calidad de nuestro portafolio, estamos cerca de nuestros clientes y estamos entendiendo sus necesidades de liquidez para los próximos meses. Por esta razón, tanto nuestra área comercial como de cobranza están enfocada en apoyar a los clientes que así lo requieran, con propuestas enfocadas a proveer más liquidez en el corto plazo, bajando sus pagos en los próximos meses y lo que resta del año. Lo anterior, siempre manteniendo nuestros niveles de aforo en las garantías y la rentabilidad de cada transacción.

En temas de balance, los efectos que se muestran en el aumento de pasivos financieros y reducción de capital se explican principalmente por la depreciación en el tipo de cambio, que al cierre del trimestre fue superior a los \$24.0 pesos por dólar. Nuestra deuda en dólares se encuentra debidamente cubierta en niveles cercanos a los \$19.0 pesos por dólar, siendo la única deuda nueva emitida en este trimestre una emisión como parte de nuestro programa de Cebures por \$270 millones de pesos, donde aprovechamos una buena demanda y tasas competitivas del mercado mexicano a corto plazo en el mes de febrero.

En este trimestre tuvimos logros muy relevantes en temas de sustentabilidad. Nos llena de orgullo poder anunciar la obtención del distintivo Empresa Socialmente Responsable y la adhesión al Pacto Mundial como parte de nuestra estrategia para convertirnos en una empresa líder con las mejores prácticas en el mercado. Esto refrenda nuestro compromiso y nos obliga a seguir trabajando en estos frentes para poder tener un mayor impacto positivo en México.



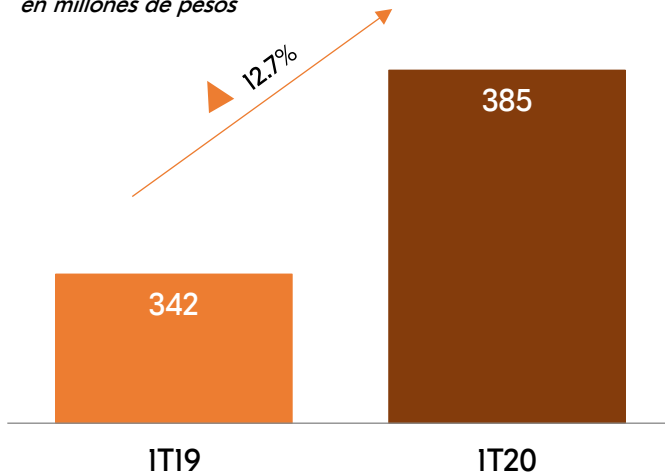
Hoy más que nunca es de vital importancia mantener canales de comunicación abiertos con el mercado, tenedores, accionistas, clientes y con todas las instituciones y personas con las que interactuamos en el día a día. Nos comprometemos a seguir trabajando arduamente, manteniendo los estándares que nos han distinguido como empresa, para asegurar nuestra operación y bienestar, así como el de nuestros empleados.

Alejandro Monzó
CEO de Mexarrend

Estado de Resultados

Ingresos Totales

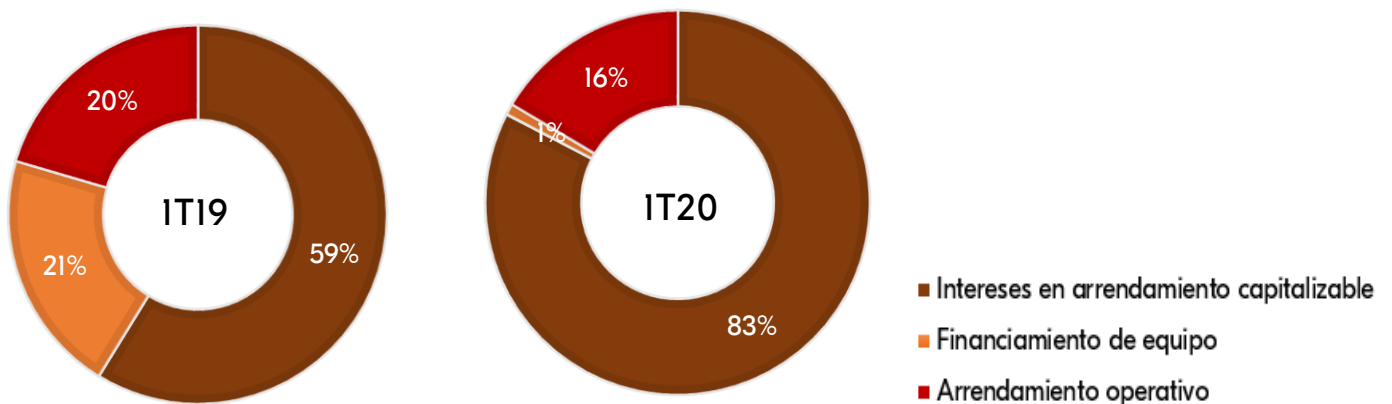
en millones de pesos



Los ingresos del 1T20 con respecto al 1T19 presentaron un crecimiento de 12.7%. El 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

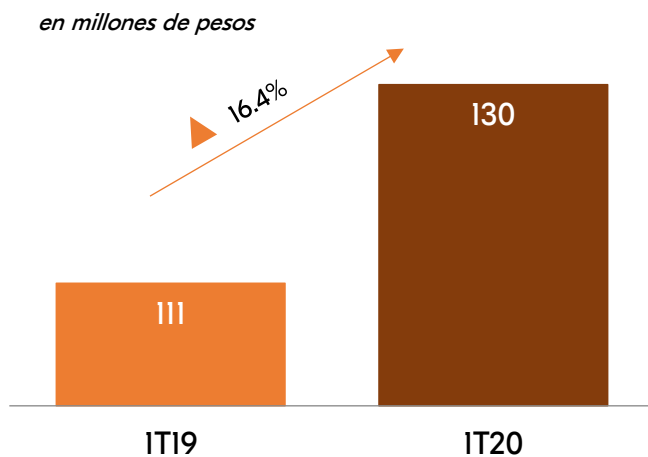
La línea de ingresos por interés en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 58.3% con respecto al año anterior, llegando a los \$317.8 millones. Esta variación positiva se compone principalmente del aumento en el portafolio, la primera operación de venta de cartera, así como el reconocimiento de ciertos activos por recuperar y reestructuras del período.



Costo de Ventas

El costo de ventas del trimestre aumentó 10.9% en el período en comparación con el año anterior, lo que se explica principalmente por el aumento en la deuda relacionado con el incremento en el portafolio.

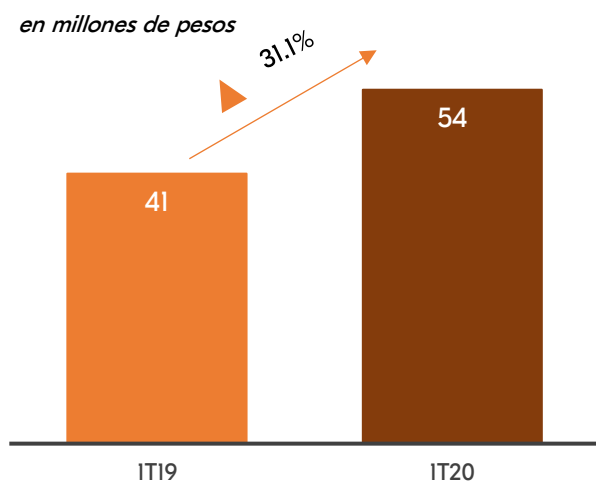
Utilidad Bruta



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

En el 1T20, la utilidad bruta fue de \$129.5 millones, un aumento del 16.4% en comparación con el 1T19. El margen bruto en el período tuvo un incremento de 100pbs alcanzando 33.6%.

Utilidad de Operación



La utilidad de operación presenta una tendencia positiva como resultado del aumento del portafolio y eficiencia en costos y gastos. En el 1T20 la utilidad de operación creció 31.1% y el margen de operación aumentó de 12.0% en el 1T19 a 14.0% en el 1T20.

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

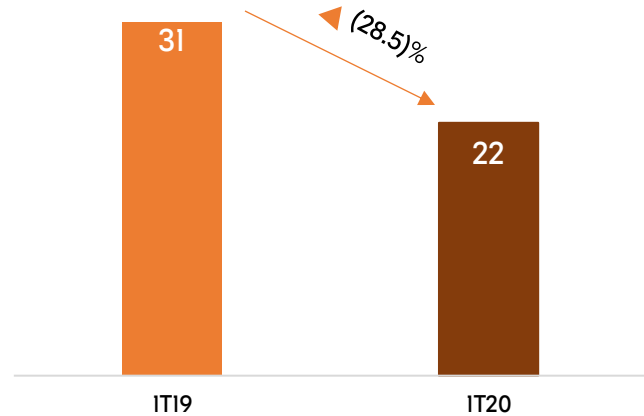
En los trimestres por venir, estaremos siendo aún más cautelosos con los gastos. Los proyectos no indispensables para la operación actual de la empresa se han pospuesto con el fin de enfocar los recursos a donde sea de mayor utilidad ante este nuevo entorno.

Utilidad Neta

Para el IT20, se presentó una utilidad neta de \$22.1 millones en comparación a una utilidad de \$30.9 millones del mismo período del año anterior. Lo anterior se debió principalmente al ingreso que se obtuvo en el IT19 por la posición del bono de Docuformas de 2017 que se tenía en tesorería, donde se reconocieron intereses en el período por \$13.9 millones.

Adicional a lo anterior, el resultado integral de financiamiento aumentó de \$22.8 millones a \$27.2 millones, impactando la utilidad neta del período.

en millones de pesos



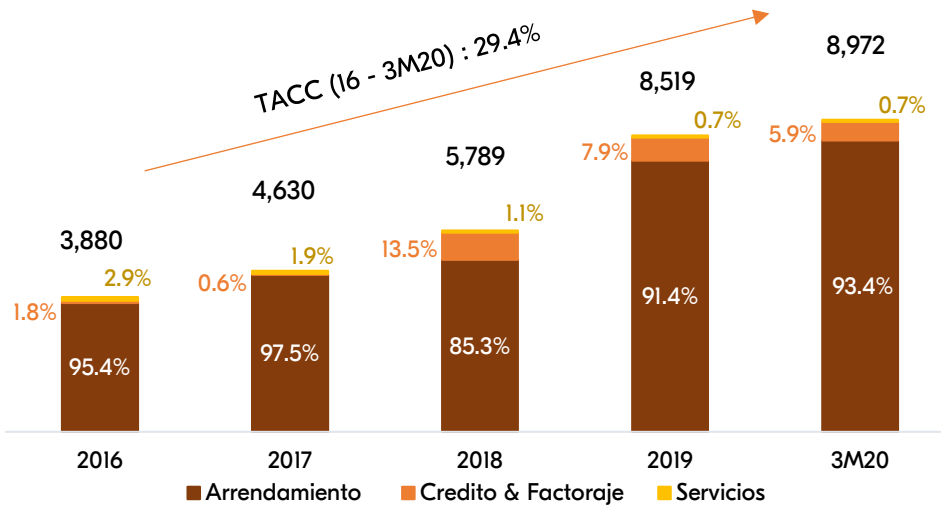
Resultado Integral de Financiamiento

El gasto integral de financiamiento tuvo un aumento de 19.1% en el período, 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. En este período se presentó una pérdida cambiaria significativa como resultado de la depreciación en el tipo de cambio; dicho efecto es neutralizado contablemente con las coberturas que se tienen para este propósito.

Portafolio de Mexarrend

Al cierre de marzo de 2020, el portafolio total creció un 32.1%, alcanzando los \$8,971.6 millones en comparación con el cierre del 1T19, lo anterior debido a una mayor originación durante el período que refleja la fortaleza de nuestro equipo comercial. Desde el 2016, el portafolio ha crecido 29.4% de manera compuesta.

en millones de pesos



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.

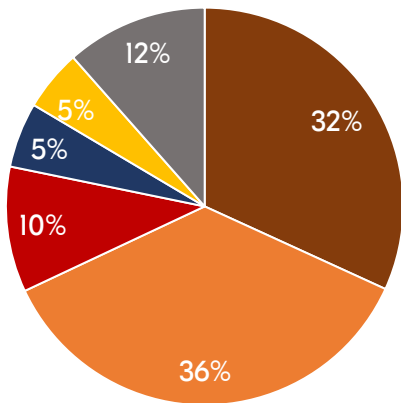
Como se muestra en la siguiente página, tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

Un porcentaje relevante de los clientes de Mexarrend se encuentran 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.

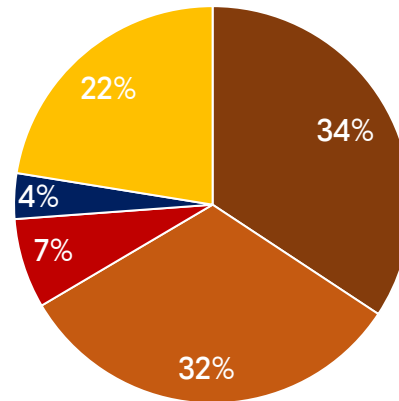
Buscamos seguir fortaleciendo nuestra presencia en las regiones que presentan mayor crecimiento económico y dinámica de inversión y seguiremos siendo cautelosos en aquellas industrias con mayor riesgo.

Por Industria



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

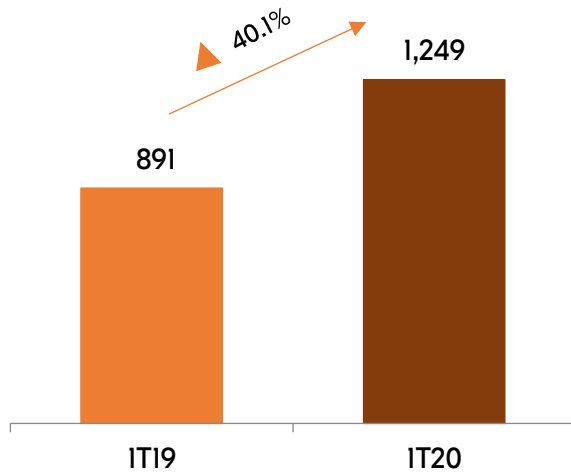
Por Geografía



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

Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 31 de marzo de 2020, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,248.8 millones en comparación con \$891.2 millones al 31 de marzo de 2019, lo que representa un crecimiento de 40.1%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario.

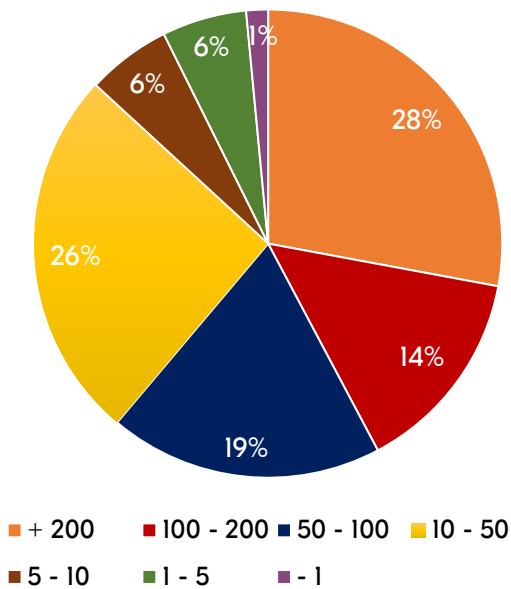
Composición de Clientes del Portafolio

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 IT20.

en millones de pesos

SECTOR	Monto (MXN millones)		%		SECTOR	Monto (MXN millones)		%						
	IT19	IT20	IT19	IT20		IT19	IT20	IT19	IT20					
Energía	9	8	0.1%	0.1%	Energía	9	8	0.1%	0.1%					
Materiales	525	475	7.7%	5.3%	Materiales	525	475	7.7%	5.3%					
Industriales	2,220	2,855	32.7%	31.8%	Bienes de capital	895	1,006	13.2%	11.2%					
					Servicios comerciales y profesionales	478	751	7.0%	8.4%					
					Transporte	847	1,098	12.5%	12.2%					
Consumo	2,008	3,247	29.6%	36.2%	Automóviles y componentes	130	110	1.9%	1.2%					
					Bienes duraderos y confección	835	906	12.3%	10.1%					
					Servicios al consumidor	386	560	5.7%	6.2%					
					Medios	320	1,048	4.7%	11.7%					
					Venta al menudeo	338	623	5.0%	6.9%					
					Venta de alimentos y productos	157	250	2.3%	2.8%					
Otros Consumo	353	501	5.2%	5.6%	Alimentos, bebidas y tabaco	190	241	2.8%	2.7%					
					Productos del hogar y personales	6	10	0.1%	0.1%					
					Equipo y servicios médicos	703	895	10.3%	10.0%					
Salud	734	916	10.8%	10.2%	Farmacéuticas, biotecnología y ciencias de la vida	32	21	0.5%	0.2%					
					Financieras	139	191	2.1%	2.1%	Bancos	1	1	0.0%	0.0%
										Servicios financieros diversificados	119	181	1.7%	2.0%
Tecnología de la información	449	445	6.6%	5.0%	Seguros	20	10	0.3%	0.1%					
					Software & servicios	405	418	6.0%	4.7%					
					Tecnología, <i>hardware</i> y equipo	43	27	0.6%	0.3%					
Servicios de Telecomunicación	264	201	3.9%	2.2%	Servicios de Telecomunicación	264	201	3.9%	2.2%					
Servicios	1	0	0.0%	0.0%	Servicios	1	0	0.0%	0.0%					
Bienes Raíces	92	132	1.3%	1.5%	Bienes raíces	92	132	1.3%	1.5%					
Total	6,794	8,972	100%	100%	Total	6,794	8,972	100%	100%					

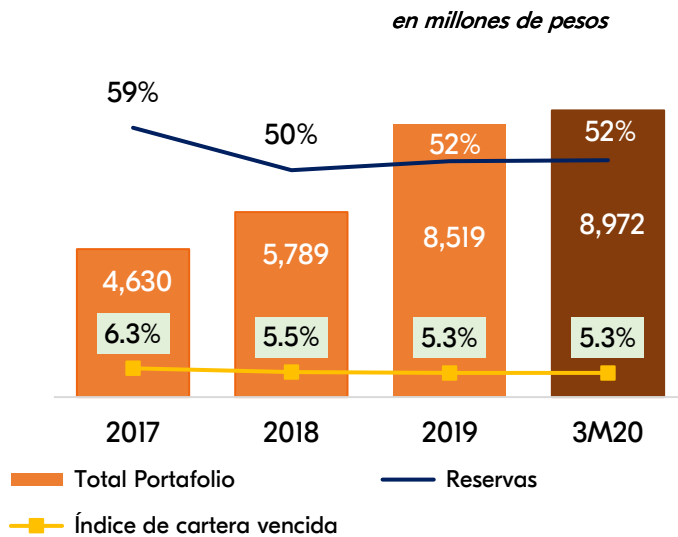
Distribución de Cartera por Tamaño de Transacción



Tamaño de Operación (millones de pesos)	Número de clientes	%
+ 200	7	1%
100 - 200	9	1%
50 - 100	23	3%
10 - 50	105	13%
5 - 10	73	9%
1 - 5	219	26%
< 1	395	48%
Total	831	100%

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.

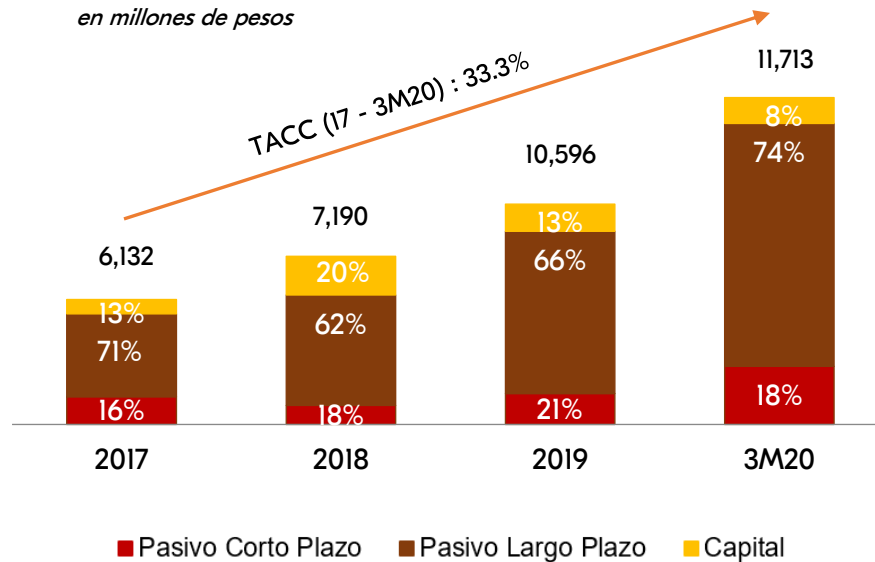
Índice de Cartera Vencida



La cartera vencida al 31 de marzo de 2020 ascendía a \$479 millones, lo que representa 5.3% de la cartera total, manteniendo el mismo nivel reportado a diciembre de 2019. La reserva para pérdidas fue de \$248.3 millones (en línea con la NIIF 9), lo que representa el 51.8% del monto de cartera vencida.

Mexarrend cerró el 1T20 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



Los activos totales al 31 de marzo de 2020 aumentaron en \$1,117 millones con respecto al cierre del 2019, para finalizar en \$11,713 millones.

El pasivo total creció con respecto al cierre de 2019 17.2%, para alcanzar \$10,740.3 millones, principalmente en la deuda a largo plazo, debido a los impactos generados por las variaciones en el tipo de cambio al cierre de marzo que explican el total de dicha variación. Con respecto al cierre del primer trimestre del 2019, se presentó una variación en el pasivo de 69.1% que, adicional a los efectos mencionados anteriormente, también se explica por la emisión del nuevo bono en el mes de julio de 2019.

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.

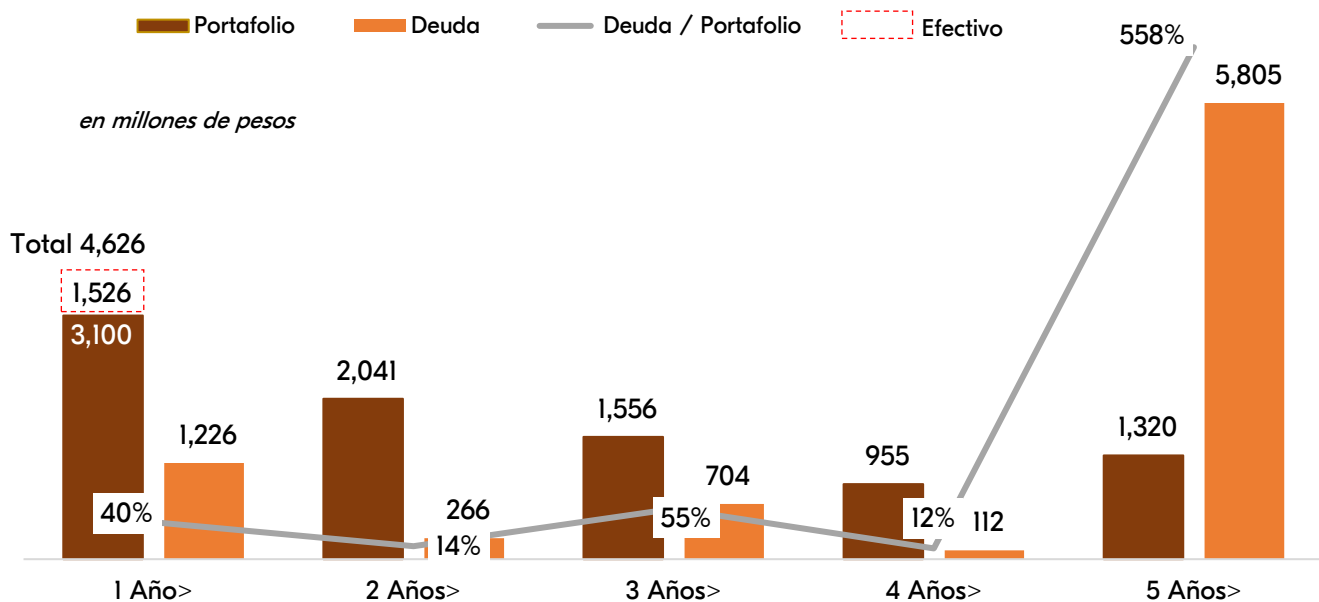
Impacto de Coberturas en el Balance General

La Compañía adquirió Instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en 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 31 de marzo 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.

Comparación del Portafolio con el Perfil de Deuda Financiera



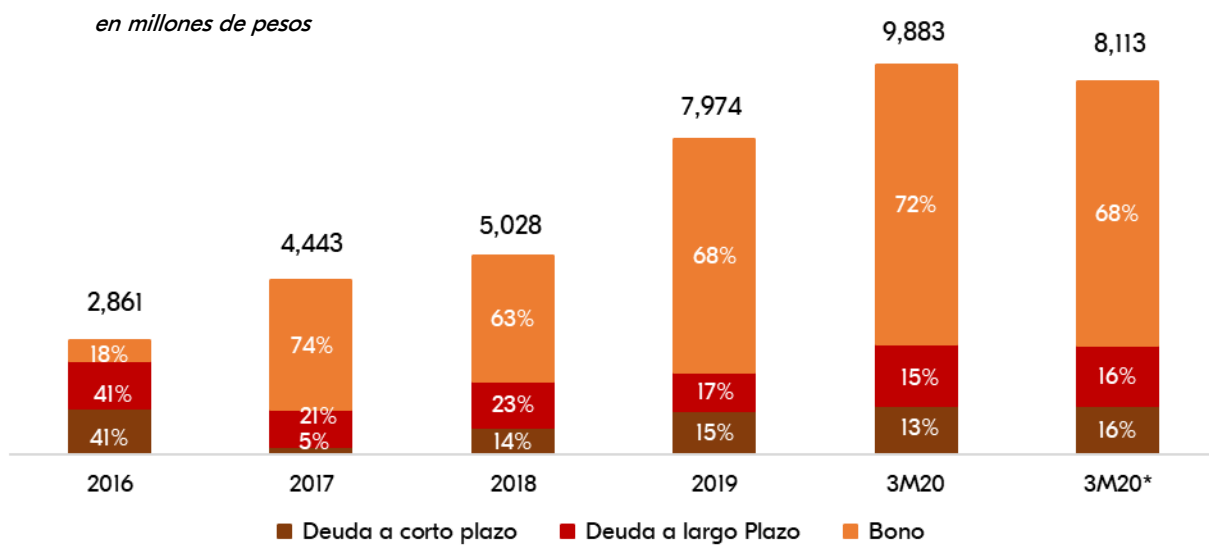
Nota: Amortizaciones de principal considerando coberturas. El valor de portafolio no refleja la posición de caja de \$1,525.8 millones al cierre del periodo.

La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$8,971.6 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera neta de la Compañía de \$8,112.7 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 \$6,586.9 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 \$9,882.5.

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 distintos grados de avance 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)

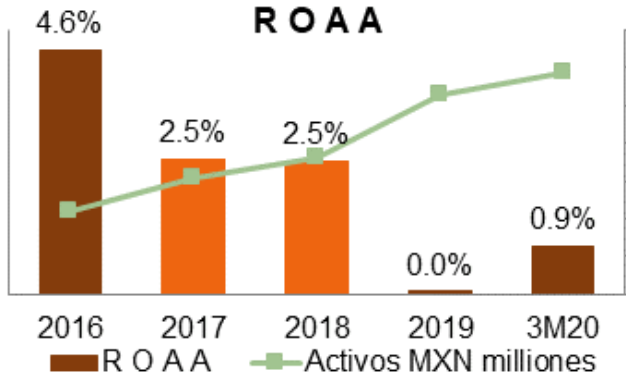


*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

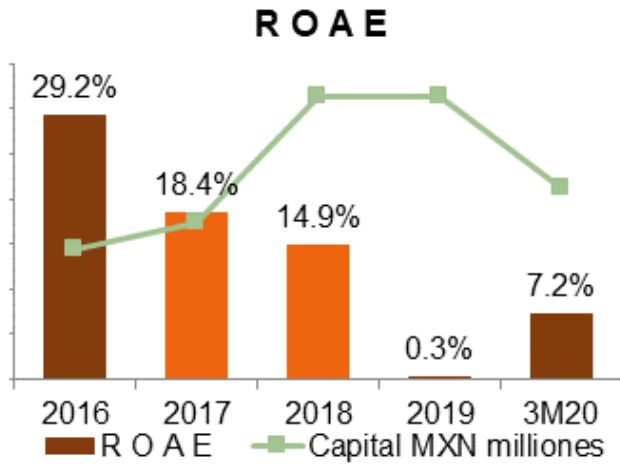
El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 13% de nuestra deuda a corto plazo. La mayor parte de nuestro apalancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio que consiste en un pago *bullet* en el 2024.

Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$8,112.7 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 68% del total.

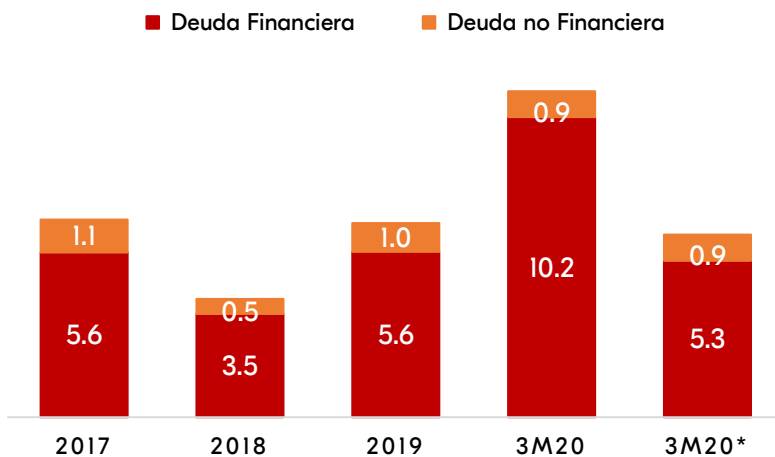
Indicadores Financieros



Al cierre de marzo de 2020, el ROAA y el ROAE fueron de 0.9% y 7.2%, 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.



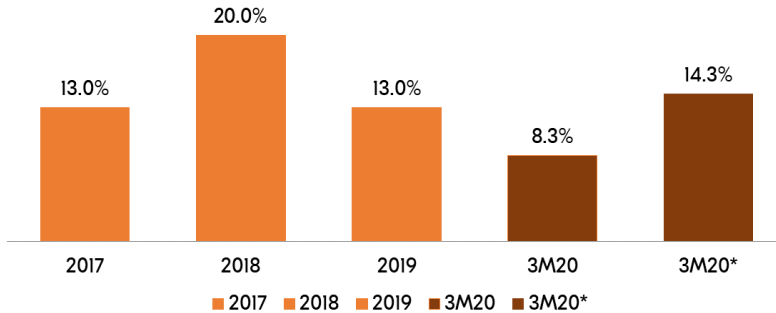
Índice de Apalancamiento



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 la coberturas de los instrumentos derivados.*

El índice de capitalización en el trimestre fue de 8.3%, 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	1T20
S&P	B+	BB-	B+
Fitch Ratings	B+	BB-	BB-



Local

	2017	2019	1T20
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 resultado de lo anterior, se ajustaron a la baja las calificaciones de las instituciones financieras del país, impacto que se reflejó también en la calificación de Mexarrend, que pasó de BB- a B+. Se mantiene revisión especial negativa que se estará evaluando en los próximos meses con los resultados más actualizados de la empresa que reflejen el actual entorno macroeconómico.

El 21 de abril de 2020, Fitch Ratings ratificó la calificación de Mexarrend en BB- y extendió el período de revisión del *credit watch negativo* que vencía en el mes de abril de 2020, hasta que se tengan los resultados del 3T20.

Sustentabilidad

Durante el primer trimestre 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.

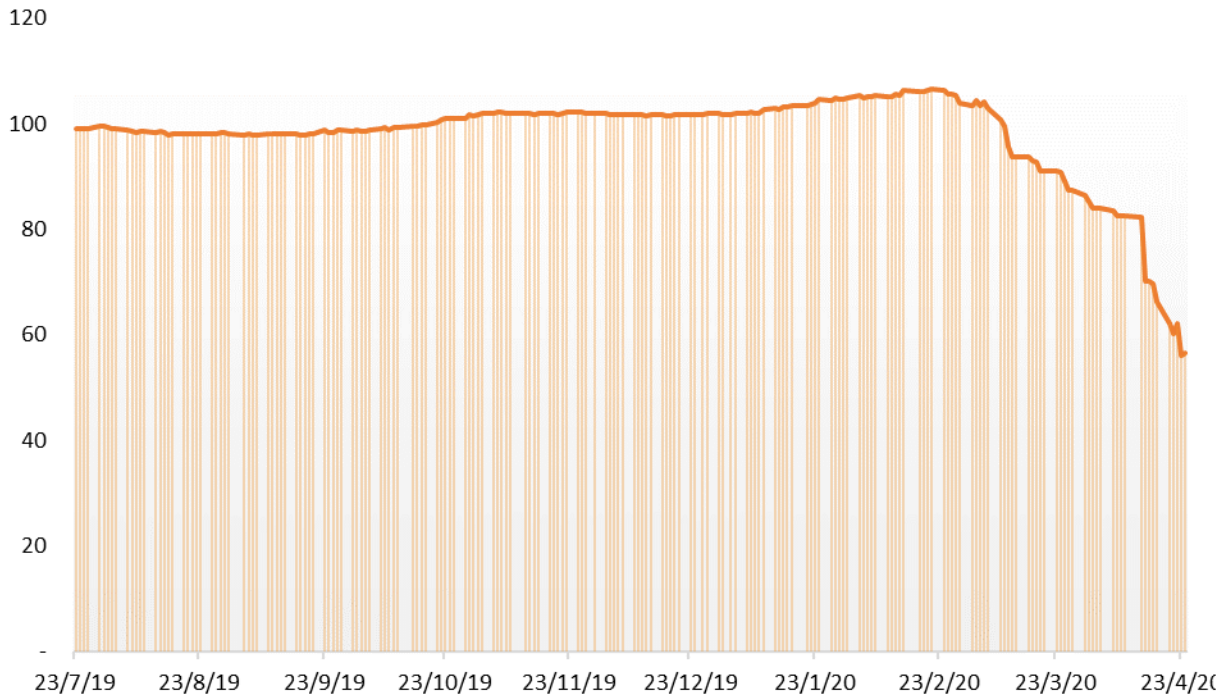
En este mismo período nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas con el compromiso de alinear la estrategia de nuestro negocio con proyectos de Desarrollo Sostenible. El Pacto Mundial considera diez principios fundamentales con los que Mexarrend se encuentra firmemente comprometido desde sus 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, como se mencionó en reportes anteriores, 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. En el mes de febrero de 2020, se inició la implementación de la prueba piloto de esta nueva metodología, la cual estamos seguros tendrá un impacto positivo tanto en Mexarrend como en todas las empresas de nuestro portafolio.

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 COVID-19.



Fuente: Bloomberg con información al cierre del mercado del 24 de abril 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 marzo de 2020

millones de pesos

Estados de Resultados Consolidados Al 31 de marzo de 2020

INGRESOS	1Q19	1Q20	Var. %
Intereses en arrendamiento capitalizable	200.8	317.8	58.3%
Financiamiento de equipo	71.0	3.8	(94.7)%
Arrendamiento operativo y otros	69.8	63.3	(9.4)%
Factoraje	-	-	
Total Ingresos	341.6	384.9	12.7%
COSTOS			
Costos por intereses	150.8	221.6	47.0%
Costo por operaciones de crédito	52.4	4.5	(91.4)%
Costo Equipo en Arrendamiento y otros	27.1	29.2	7.7%
Costos totales	230.3	255.4	10.9%
UTILIDAD BRUTA	111.3	129.5	16.4%
Gastos de ventas	12.7	11.8	(7.0)%
Gastos administrativos	42.6	46.9	10.3%
Estimación cuentas incobrables	15.0	17.0	13.3%
Gastos Operativos	70.3	75.8	7.8%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	41.0	53.7	31.1%
Otros (ingresos) gasto, neto	(13.9)	2.0	NA
Ingresos por intereses	(7.8)	(28.6)	NA
Gastos por intereses	9.4	55.3	NA
Utilidad o pérdida cambiaria neta	(47.8)	1,721.8	NA
Valuación de los instrumentos financieros derivados	41.9	(1,759.8)	NA
Primas de instrumentos financieros derivados	27.1	38.5	42.1%
Gastos extraordinarios	-	-	
Resultado integral de Financiamiento	22.8	27.2	19.1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	32.1	24.5	(23.4)%
Impuestos a la utilidad	1.2	2.5	108.3%
UTILIDAD NETA	30.9	22.1	(28.5)%



Balance General

Al 31 de marzo de 2020

millones de pesos

en millones de pesos

ACTIVOS	1Q2019	1Q2020	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	930.9	1,525.8	63.9%
Cuentas por cobrar	1,923.6	2,360.4	22.7%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(162.7)	(248.3)	52.6%
Impuestos por recuperar	211.5	257.8	21.9%
Deudores Diversos	8.1	5.2	(35.3)%
Deudores Partes relacionadas	36.1	0.0	NA
Otros activos	32.2	185.4	475.6%
Inventario	-	0.0	-
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2,979.7	4,086.2	37.1%
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	1,288.4	1,709.6	32.7%
Cuentas por cobrar a largo plazo	3,108.3	4,288.1	38.0%
Instrumentos financieros derivados	2.8	1,019.1	NA
Otros activos	58.3	69.5	19.1%
Impuestos diferidos	143.8	306.3	112.9%
Activos intangibles	241.1	234.2	(2.9)%
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	4,842.7	7,626.7	57.5%
TOTAL ACTIVOS	7,822.4	11,713.0	49.7%
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción actual de la deuda a largo plazo	1,126.8	1,251.2	11.0%
Cuentas por pagar	74.9	39.3	(47.5)%
Acreedores Varios	797.9	804.3	0.8%
Acreedores Partes relacionadas	6.5	13.4	107.1%
Impuestos a la utilidad y otros impuestos	51.4	0.7	(98.7)%
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,057.6	2,109.0	2.5%
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo*	4,180.2	8,631.3	106.5%
Impuesto a la utilidad diferido	112.6	-	NA
Derivados	-	-	-
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	4,292.7	8,631.3	101.1%
TOTAL PASIVOS	6,350.3	10,740.3	69.1%
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital social	1,322.8	1,322.8	0.0%
Utilidades retenidas	180.1	184.2	2.3%
Valuación de instrumentos financieros derivados*	(61.7)	(556.4)	NA
Utilidad neta del año actual	30.9	22.1	(28.5)%
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,472.1	972.7	(33.9)%
PASIVO + CAPITAL	7,822.4	11,713.0	49.7%

*Variaciones se explican por movimientos en el tipo de cambio y en la diferencia entre la valuación de los instrumentos derivados de cobertura para la cuenta de Capital. En el caso de la deuda de largo plazo el incremento se debe al aumento del tipo de cambio MXN/USD ya que no toma en cuenta el efecto de las coberturas.



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.