



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados por el 3er Trimestre 2020

Ciudad de México, 27 de octubre de 2020 — Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al tercer trimestre de 2020 ("3T20"), así como los resultados acumulados del año al cierre del 30 de septiembre de 2020 ("9M20"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) y son presentadas en Pesos Mexicanos ("\$").

CONFERENCIA

Día: miércoles, 28 de octubre de 2020

Hora: 10:00am (Hora de México) / 12:00pm* (ET)

México 1: +52 55-4742-9154

México 2: +52 55-4169-7094

México 3: +52 55-5980-3592

E.E.U.U.: +1 877-970-8032

Europa: +44 1293-734-090

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Ramón Barreda

ramon.barreda@mexarrend.mx

Ricardo Danel

ricardo.danel@mexarrend.mx

Relación con Inversionistas

ri@mexarrend.mx

*Favor de tomar en cuenta una diferencia de dos horas debido al horario de verano en E.E.U.U.



EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE

Puntos a Destacar Financieros y Operativos al 3T20

- ❖ Durante el 3T20, Mexarrend continuó con la implementación de una serie de iniciativas para enfrentar la contingencia generada por el COVID-19, operando eficientemente, asegurando así la continuidad de las operaciones de la Compañía y manteniendo el bienestar de sus empleados.
- ❖ Los índices de capitalización y apalancamiento aunados a la liquidez siguen siendo prioridad para Mexarrend.
- ❖ Como se comentó en el trimestre pasado, en marzo de 2020 se lanzó el *Plan Cero*, el cual se ofreció a la totalidad del portafolio de clientes. Bajo dicho plan se ofreció un diferimiento casi total de tres meses, y una reducción en los pagos para el resto del año. Es importante mencionar que se preservó la rentabilidad y el nivel de colateralización de las operaciones.
 - ❖ Alrededor del 18% de nuestra base de clientes participó en el Plan y, al día de hoy, más del 80% de ellos están nuevamente pagando; después de los 3 meses de diferimiento. Únicamente el 20% de los participantes solicitó una extensión adicional de apoyo. Este 20% representa menos del 1% de nuestro portafolio.
 - ❖ En cuanto a la cobranza del año, lo anterior representa una disminución de \$266 millones de pesos para 2020 (14% de la cobranza proyectada), que se compensa de manera creciente en los próximos años (principalmente de 2022 a 2024).
- ❖ Mexarrend tiene cubierta la totalidad de su 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 los activos 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 de Otros Resultados Integrales (“ORI”) del Capital Contable.
- ❖ Los ingresos totales en el 3T20 fueron de \$351 millones de pesos, lo que representa una disminución de 9.3% con respecto al 3T19. Los ingresos acumulados al 9M20 alcanzaron \$1,114 millones, un incremento de 5.1% con respecto al mismo periodo del año anterior. Los ingresos presentan un menor crecimiento en el periodo que lo estimado previo a la crisis, como consecuencia de una muy baja originación en el trimestre y de un enfoque conservador de Mexarrend ante el riesgo.
- ❖ La línea de ingresos por intereses en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 5.1% en el 3T20 con respecto al mismo trimestre del año anterior, y de 21.5% en los 9M20, alcanzando \$900 millones de pesos.
- ❖ La utilidad bruta presentó una disminución en los 9M20 de 20.5% con respecto a los 9M19, para llegar a \$342 millones de pesos, representando un margen de 30.7%. En el trimestre la misma línea disminuyó 35.7% con respecto al periodo anterior, alcanzando los \$94 millones de pesos y un margen del 26.9%.

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 3T20 de 3.8% 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 2.9% comparado a los 9M19.
 - ❖ Se siguen realizando esfuerzos para eficientizar la base de gastos en una estructura que nos permita absorber el crecimiento proyectado para los próximos años.
- ❖ Se presentó una disminución en el Resultado Integral de Financiamiento de 52.2% en los primeros nueve meses del año comparado con el mismo periodo del 2019, principalmente por la mayor posición en caja consecuencia del bono emitido en julio de 2019 y de los efectos extraordinarios durante el 3T19 derivados de la emisión de notas internacionales 2024, así como de la oferta de adquisición de las notas 2022. 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 3T20 y 9M20 se presentó una utilidad neta de \$11 millones y \$18 millones de pesos, respectivamente, demostrando la solidez financiera de Mexarrend en tiempos de crisis.
- ❖ El portafolio alcanzó \$9,056 millones al 30 de septiembre de 2020, un aumento de \$1,251 millones de pesos o 16.0% en comparación con el mismo periodo de 2019; mientras que el portafolio de bienes raíces aumentó 27.6% en comparación con el mismo periodo del 2019, sumando \$1,275 millones de pesos. Lo anterior, para un total de activos productivos netos de \$10,331 millones de pesos.
 - ❖ 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 se mantuvo estable al cierre del periodo sumando \$10,964 millones en comparación con \$10,922 millones de pesos al cierre del 9M19, que se explica principalmente por la disminución en efectivo de \$1,930 millones de pesos, derivado de los fondos utilizados del bono 2024.
- ❖ Nuestro índice de cartera vencida presentó un incremento a 6.1% 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 se mantienen actualmente al 51% de la cartera vencida considerando el total de la cuenta (principal + rentas futuras).
- ❖ La deuda financiera se redujo \$297 millones del 2T20 al 3T20 y aumentó \$423 millones en comparación con el cierre de septiembre de 2019. Una parte importante de esta variación corresponde a los movimientos en el tipo de cambio.
- ❖ El apalancamiento de la Compañía, 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, es de 5.2x, manteniendo un nivel similar con respecto al periodo anterior.
 - ❖ Sin tomar el efecto de las coberturas, como se muestra en el Balance, el apalancamiento es de 7.6x, lo que representa una mejora con respecto al trimestre anterior cerrando en 8.2x, debido a la apreciación del peso contra el dólar al cierre del trimestre (\$22.35 al cierre de septiembre 2020 vs \$23.13 al cierre de junio 2020).
 - ❖ Si se considera en el cálculo la posición de efectivo, el apalancamiento se reduce a 6.7x sin considerar el efecto de las coberturas y a 4.5x al considerar el efecto de las coberturas.
- ❖ Mexarrend mantuvo su balance de efectivo en \$1,002 millones, una disminución de \$1,930 millones de pesos desde 9M19 a 9M20, derivado de la originación de arrendamientos durante el periodo. Con respecto al 2T20, donde se reflejó una caja de \$1,463 millones de pesos, las variaciones se deben principalmente al pago del cupón del bono 2024 en el mes de julio, el costo de las coberturas adicionales y una mayor originación en el trimestre con respecto al 2T20.
- ❖ Se sigue reflejando en el Capital Contable de la Compañía un impacto negativo en la cuenta de ORI, 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 \$330 millones de pesos al cierre de septiembre de 2020.
 - ❖ Este monto es menor al presentado en el 2T20 que correspondía a \$375 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, sino contable.

Eventos Relevantes

Joint Venture con Zinobe = Centeo

Durante el trimestre Mexarrend anunció el lanzamiento de Centeo a través de un “*joint venture*” con Zinobe, “fintech” líder en el mercado colombiano. Mexarrend mantiene un 51% de la tenencia accionaria de Centeo.

El objetivo del *joint venture* es atender necesidades del mercado PyME mexicano que por su naturaleza requieren un alto nivel de automatización. Adicionalmente, se esperan externalidades positivas para el ecosistema Mexarrend que ayudarán a consolidar el proceso de digitalización iniciado hace 12 meses.

Centeo es una plataforma que aprovecha la tecnología para brindar crédito rápido y flexible a PyMEs en México. Se usan datos alternativos para tomar mejores decisiones de riesgo y aumentar las capacidades de originación. De igual manera, se usan tecnologías digitales para aumentar la velocidad y eficiencia con el objetivo de brindar una experiencia superior de compra.

Mexarrend anuncia la aprobación de un préstamo por US\$45 millones del US International Development Finance Corporation (“DFC”)

El 15 de octubre de 2020, se anunció la aprobación de un préstamo por US\$45 millones, con un vencimiento a 10 años, de la Corporación Financiera de Desarrollo Internacional de Estados Unidos (“DFC”, por sus siglas en inglés). Ambas partes han firmado una carta compromiso y se espera que la documentación esté terminada antes de que finalice el año en curso. Los recursos serán utilizados para continuar con el crecimiento del portafolio de Mexarrend, aprovechando las oportunidades que se presenten en los próximos meses, enfocándose en sectores que hayan demostrado resiliencia durante la situación económica actual.

La aprobación de esta facilidad muestra la solidez en los sistemas, controles, procesos y capacidad de originación de Mexarrend además de la clara vocación a fortalecer los procesos de ESG y la inclusión financiera en el mercado mexicano.



Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	3T19	3T20	Var. %	9M19	9M20	Var. %
Total Ingresos	387	351	(9.3)%	1,060	1,114	5.1%
Costo de Ventas	240	256	6.8%	629	771	22.6%
Utilidad Bruta	147	94	(35.7)%	431	342	(20.5)%
Margen Bruto (%)	38.0%	26.9%	(1,110)pbs	40.7%	30.7%	(1,000)pbs
Gastos de Operación	75	72	(3.8)%	226	219	(2.9)%
Utilidad de Operación	72	22	(69.0)%	205	123	(39.9)%
Margen de Operación (%)	18.6%	6.4%	(1,220)pbs	19.3%	11.1%	(820)pbs
Otros (ingresos), gastos, neto	0	2	305.9%	1	6	1,030.0%
Resultado Integral de Financiamiento	239	60	(74.8)%	313	150	(52.2)%
Utilidad antes de impuestos	(167)	(40)	76.4%	(109)	(32)	70.3%
Impuestos	(17)	(51)	199.7%	(11)	(50)	356.5%
Utilidad Neta	(150)	11	107.6%	(97)	18	118.5%
Margen Neto (%)	(38.9)%	3.3%	4,220pbs	(9.2)%	1.6%	1,080pbs

Indicadores Operativos	9M19	9M20	Var. %
Portafolio Total	7,805	9,056	16.0%
Arrendamiento	7,020	8,444	20.3%
Crédito y Factoraje	718	557	(22.4)%
Servicios	67	56	(17.2)%
Índice Cartera Vencida	5.3%	6.1%	80pbs
Portafolio Bienes Raíces	999	1,275	27.6%
Activos Productivos Netos	8,804	10,331	17.3%
Razones Financieras	9M19	9M20	Var. %
R O A A (anualizado)	(1.5)%	0.2%	170pbs
R O A E (anualizado)*	(9.8)%	1.6%	1,140pbs
Deuda Financiera* / Capital*	5.9x	5.2x	(0.8)x
Capitalización* (Capital / Activos Totales)	13.0%	14.9%	190pbs
Capital* / Portafolio Total	18.0%	16.8%	(120pbs)
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total	89.9%	93.2%	330pbs
Portafolio Total / Deuda Financiera*	0.9x	1.1x	0.2x
Activo Circulante / Pasivos Circulante	2.4x	1.9x	(0.8)x

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

Mensaje del Director General

Es claro que 2020 ha sido un año de cambios, volatilidad e incertidumbre; muchas industrias han cambiado de manera definitiva. Durante este periodo, nuestro enfoque ha sido entender las necesidades de nuestros clientes, mantener la salud del portafolio y privilegiar una sólida posición de liquidez. En el tercer trimestre se comprobó la efectividad del Plan Cero; la gran mayoría de los clientes que participaron están cumpliendo el nuevo plan de pagos y esperamos una normalización total en el nivel de cobranza para el primer trimestre de 2021.

El entorno complejo no nos distrajo de nuestros objetivos estratégicos y, en línea con estos, en el mes de septiembre anunciamos el nacimiento de Centeo. Este *joint venture* con Zinobe (www.zinobe.com), “fintech” líder en el mercado colombiano, es una nueva plataforma dedicada a atender las necesidades de las pequeñas y medianas empresas en México. En los próximos meses estaremos dando más detalle de esta nueva línea de negocio, que estamos convencidos proporcionará soluciones de valor agregado al mercado, mejorando significativamente nuestra oferta de valor.

Hemos seguido trabajando en nuestra estrategia de financiamiento, buscando estar preparados para el repunte en la actividad económica y las oportunidades que, estoy seguro, aparecerán. Nuestra estrategia está enfocada en reducir los costos actuales, extender nuestra curva de amortizaciones de largo plazo y contar con estructuras que nos permitan manejar la caja de manera más eficiente reduciendo por tanto el “*negative carry*”. Hace un par de semanas, tuvimos el agrado de informar al mercado la aprobación de una línea por US\$45 millones por parte del *US International Development Finance Corporation* (“DFC”), lo que muestra la solidez de nuestro portafolio, la eficiencia de logros en materia de sustentabilidad. Esta aprobación es la culminación de un proceso de análisis y *due dilligence* de más de 12 meses.

Adicionalmente y, a pesar de la incertidumbre en el mercado, hemos refinanciado la totalidad de los vencimientos de nuestro programa de papel comercial a corto plazo (“Cebures”), demostrando la fortaleza y reputación de Mexarrend en el mercado mexicano.

Continuamos avanzando en varios procesos, siempre en línea con nuestra visión estratégica.

A pesar de la profundidad en la recesión global en el segundo y tercer trimestre del año, nuestros márgenes operativos se mantienen en niveles aceptables, mostrando la capacidad de Mexarrend para reaccionar a choques económicos adversos.

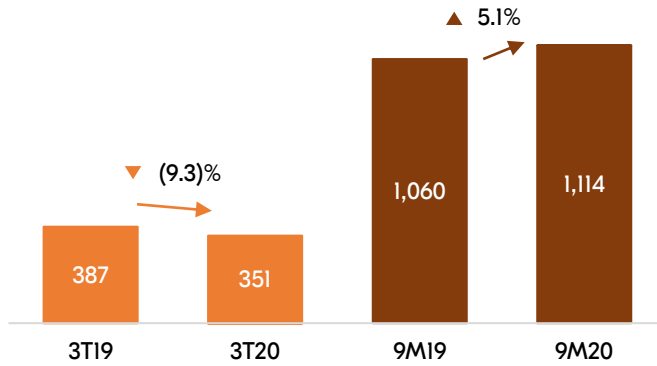
En el tercer trimestre, de forma prudente y gradual, hemos comenzado a originar nuevas transacciones. Somos optimistas en que regresaremos a nuestros niveles históricos de crecimiento en los próximos meses.

Alejandro Monzó
CEO de Mexarrend

Estado de Resultados

Ingresos Totales

en millones de pesos

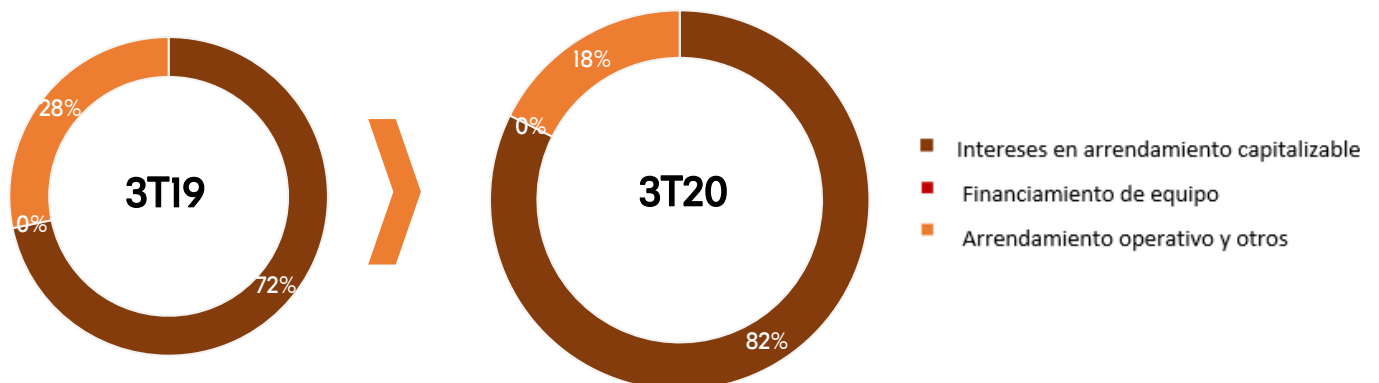


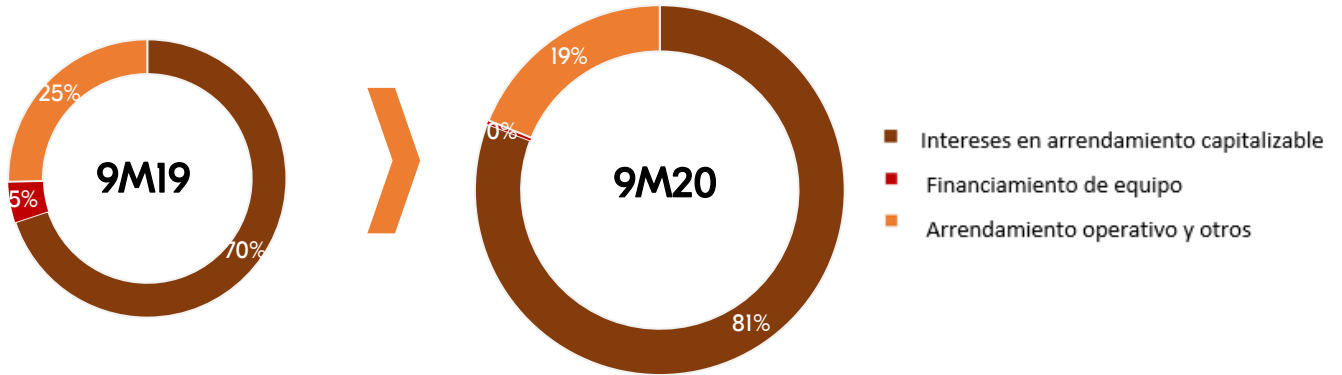
Los ingresos del 3T20 con respecto al 3T19 presentaron un decremento de 9.3%. El efecto en el trimestre se debe a la baja originación que impacta tanto por el lado de las comisiones de las nuevas transacciones, como del margen financiero de las mismas a lo largo de la vigencia y el impacto de *Plan Cero* en las operaciones de arrendamiento operativo.

Asimismo, en el resultado acumulado, los ingresos totales aumentaron 5.1% o \$54 millones de pesos, mostrando una recuperación en los ingresos de la Compañía.

Ingresos por Línea de Negocio

La línea de ingresos por intereses en arrendamiento capitalizable presentó un incremento de 5.1% con respecto al mismo periodo año anterior, llegando a los \$289 millones en el trimestre. Como se explicaba anteriormente, el bajo crecimiento responde al crecimiento limitado en el portafolio durante el periodo. En los 9M20 se presenta un crecimiento con respecto al mismo periodo del año anterior de 21.5%, alcanzando \$900 millones de pesos.



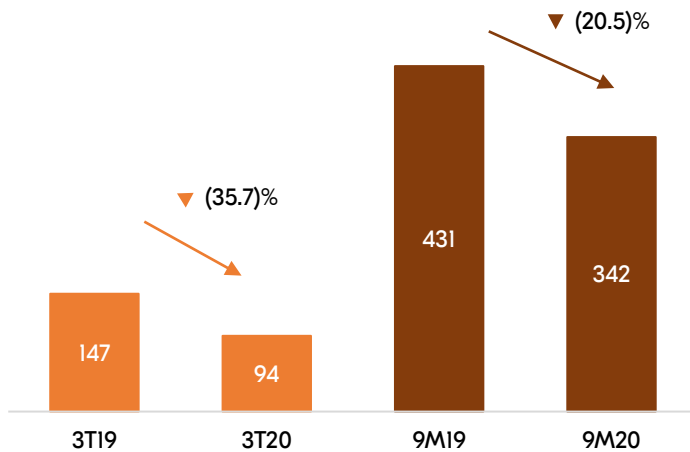


Costo de Ventas

El costo de ventas del trimestre aumentó 6.8% en el periodo en comparación con el año anterior, en línea con el crecimiento en ingresos. De manera acumulada, los costos aumentaron 22.6%, lo que se explica principalmente por el aumento en la deuda relacionado con el incremento en el portafolio.

Utilidad Bruta

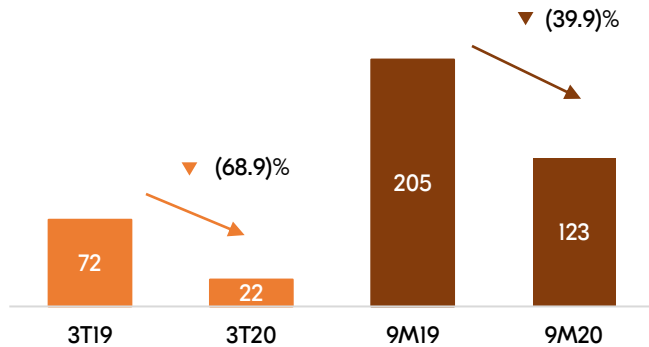
en millones de pesos



A consecuencia de la baja originación del periodo, se presentó un decremento de 35.7% en la utilidad bruta del trimestre y de 20.5% en el acumulado a septiembre. En el 3T20 se presentó un margen bruto de 26.9% y de 30.7% en el acumulado al cierre de septiembre.

Utilidad de Operación

en millones de pesos



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 68.9% en el trimestre y de 39.9% acumulado al cierre de septiembre.

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 decreció 52.2% en el resultado acumulado al cierre de septiembre de 2020, debido a impactos extraordinarios derivados de la emisión de las notas internacionales 2024 y la oferta de adquisición de las notas 2022, así como un aumento de \$40 millones de pesos en las primas de instrumentos financieros durante los primeros nueve meses del año.

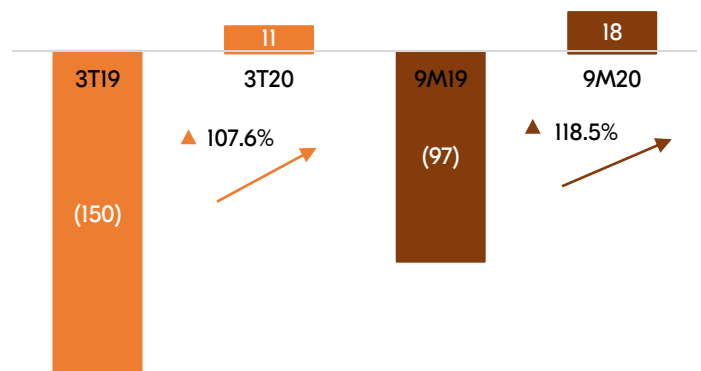
Mexarrend mantuvo una posición de efectivo importante durante el trimestre, considerando que la originación se disminuyó de manera sustancial. Lo anterior está en línea con el objetivo de cuidar la liquidez de la Compañía para los siguientes trimestres, buscando tener mayor visibilidad del impacto, duración y profundidad de la recesión en la economía como resultado de la pandemia del COVID-19.

Aunque menor que la reflejada en el 2T20, 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 millones de pesos

En el 3T20 se presentó una utilidad neta de \$11 millones de pesos que se compara favorablemente con lo visto durante el mismo trimestre de 2019, mayormente explicada por los gastos extraordinarios derivados de la emisión del bono 2024.

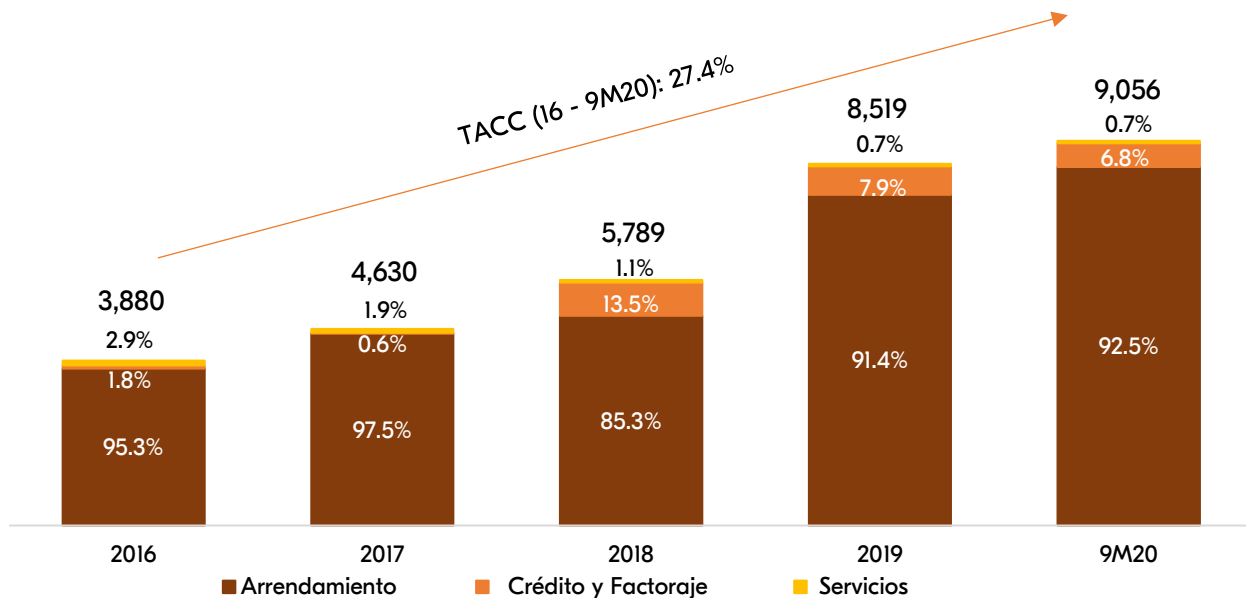


A nivel acumulado al cierre de septiembre, se muestra una utilidad neta de \$18 millones de pesos, mientras que en 2019 se mostró una pérdida explicada por impactos no recurrentes (\$140 millones de pesos) en resultados derivados de la emisión de las notas internacionales de 2024 y la cancelación parcial del bono de 2022.

Portafolio de Mexarrend

en millones de pesos

Al cierre de septiembre de 2020, el portafolio total creció un 16%, alcanzando los \$9,056 millones en comparación con el cierre del 3T19. El crecimiento fue menor al presentado en el trimestre anterior (21.3%), 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 en las áreas de mayor crecimiento en México.

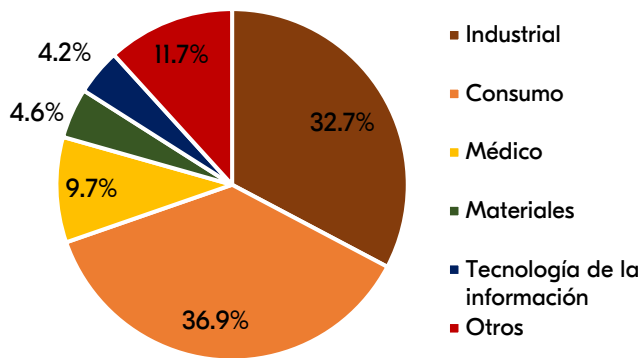
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio”, tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

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

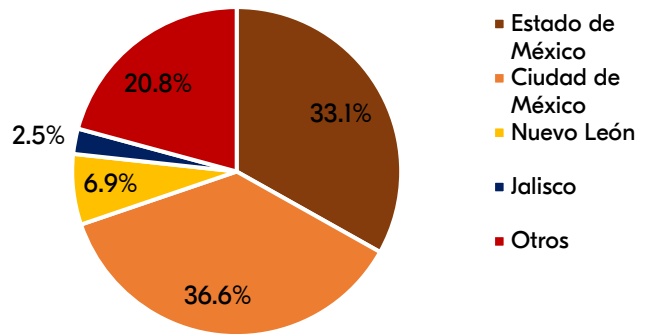
Nuestra fuerza de ventas opera a lo largo del país desde nuestras oficinas centrales y, actualmente, se cuenta con una oficina de representación en Monterrey para atender de mejor manera a la región norte.

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

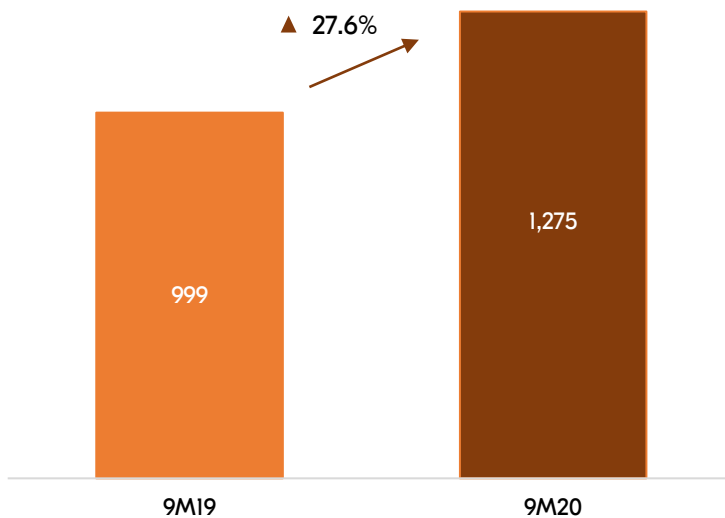


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 30 de septiembre de 2020, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,275 millones en comparación con \$999 millones al 30 de septiembre de 2019, lo que representa un crecimiento de 27.6%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario.

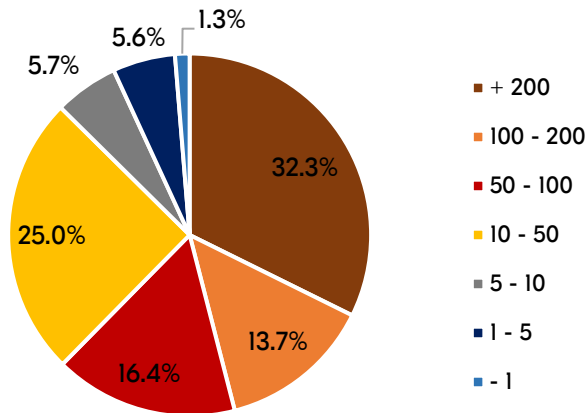
Composición de Clientes del Portafolio

en millones de pesos

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 3T20.

Sector	Monto		%		Sector	Monto		%			
	3T19	3T20	3T19	3T20		3T19	3T20	3T19	3T20		
Energía	8	6	0.1%	0.1%	Energía	8	6	0.1%	0.1%		
Materiales	433	419	5.5%	4.6%	Materiales	433	419	5.5%	4.6%		
Industriales	2,679	2,965	34.3%	32.7%	Bienes de capital	1,171	1,013	15.0%	11.2%		
					Servicios Comerciales y Profesionales	615	863	7.9%	9.5%		
					Transporte	893	1,089	11.4%	12.0%		
Consumo	2,379	3,346	30.5%	36.9%	Automóviles y Componentes	113	104	1.4%	1.1%		
					Bienes Duraderos y Confección	1,044	854	13.4%	9.4%		
					Servicios al Consumidor	423	551	5.4%	6.1%		
					Medios	355	1,128	4.5%	12.5%		
					Venta al Menudeo	444	709	5.7%	7.8%		
Otros Consumo	382	393	4.9%	4.3%	Venta de Alimentos y Productos	165	100	2.1%	1.1%		
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	212	284	2.7%	3.1%		
					Productos del Hogar y Personales	5	9	0.1%	0.1%		
Salud	866	879	11.1%	9.7%	Equipo y servicios médicos	835	862	10.7%	9.5%		
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	31	17	0.4%	0.2%		
Financieras	151	192	1.9%	2.1%	Bancos	1	2	0.0%	0.0%		
					Servicios Financieros Diversificados	131	183	1.7%	2.0%		
					Seguros	19	7	0.2%	0.1%		
Tecnología de la información	492	385	6.3%	4.2%	Software & Servicios	458	364	5.9%	4.0%		
					Tecnología, Hardware & Equipo	34	21	0.4%	0.2%		
					Semiconductores y Equipos	0	0	0.0%	0.0%		
Servicios de Telecomunicación	234	418	3.0%	4.6%	Servicios de Telecomunicación	234	418	3.0%	4.6%		
Servicios	0	0	0.0%	0.0%	Servicios	0	0	0.0%	0.0%		
Bienes Raíces	180	53	2.3%	0.6%	Bienes Raíces	180	53	2.3%	0.6%		
Total		7,804	9,056	100%	100%	Total		7,804	9,056	100%	100%

Distribución de Cartera por Tamaño de Transacción



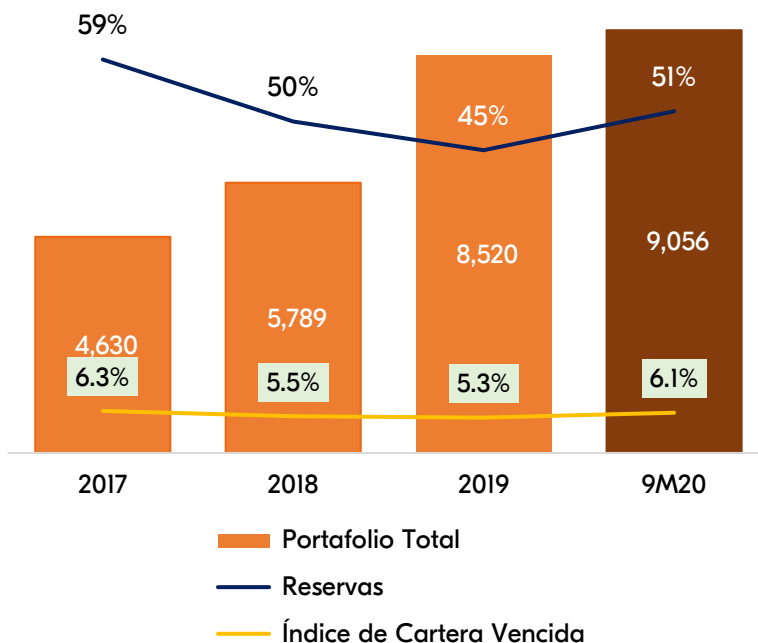
Tamaño de Operación (millones de pesos)

Tamaño de Operación (millones de pesos)	# Clientes	%
+ 200	8	1%
100 - 200	9	1%
50 - 100	20	3%
10 - 50	99	13%
5 - 10	73	10%
1 - 5	209	28%
- 1	337	44%

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 de pesos, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

Índice de Cartera Vencida

en millones de pesos



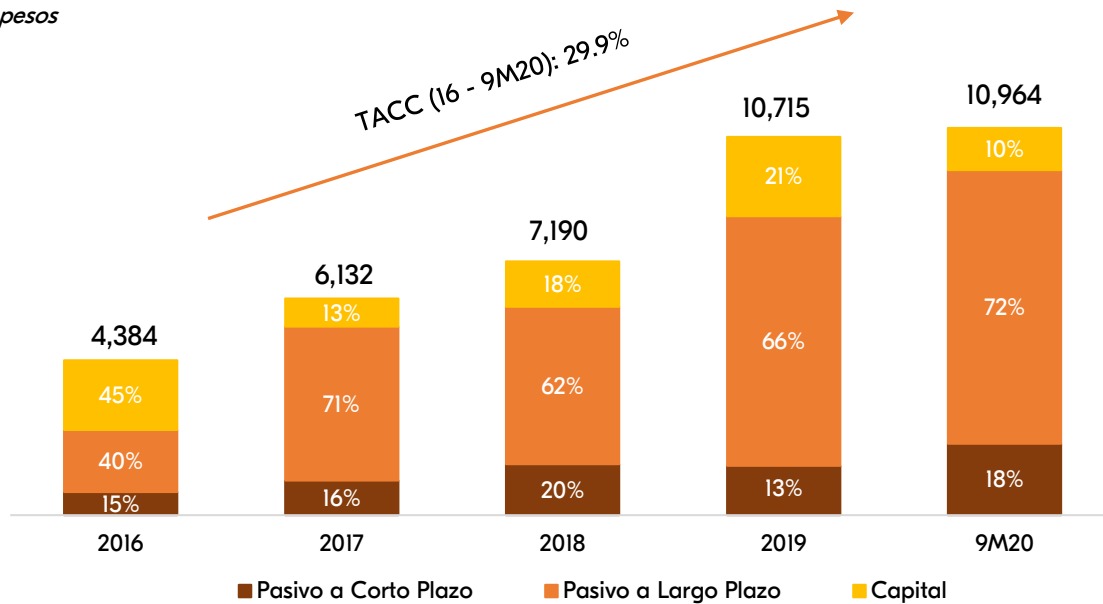
La cartera vencida al 30 de septiembre de 2020 ascendió a \$548 millones, lo que representa 6.1% de la cartera total. Aunque el índice de cartera vencida es superior al presentado en el 2T20, el porcentaje todavía refleja un desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual estamos monitoreando de manera cercana.

La reserva para pérdidas fue de \$281 millones de pesos (en línea con la NIIF 9), lo que representa el 51% del monto de cartera vencida. Este porcentaje es considerando el valor futuro del portafolio (principal + rentas futuras).

Mexarrend cerró el 3T20 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 septiembre de 2020 se mantuvieron con respecto al cierre del 30 de septiembre de 2019, sumando \$10,964 millones. Esto se explica por la disminución de \$1,930 millones en efectivo disponible derivado de la colocación de arrendamientos con los recursos del bono 2024, y el incremento en la estimación preventiva de riesgos créditos y los instrumentos derivados (\$87.9 millones y \$623 millones de pesos, respectivamente). De igual forma, el total de las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$887 millones de pesos al cierre de septiembre 2020.

El pasivo total creció con respecto al cierre de septiembre de 2019 en 1.3%, para alcanzar \$9,769 millones. Los pasivos a corto plazo disminuyeron 10.5% o \$236 millones, mientras que los pasivos a largo plazo aumentaron \$365 millones o 4.9%. La diferencia de pasivos totales contra los registrados por el 2T20 fue una disminución de \$478 millones de pesos y se explica principalmente por las fluctuaciones cambiarias.

Nuestro perfil de deuda es adecuado para el tamaño de la Compañía y aproximadamente el 75% de los vencimientos de los pasivos financieros vencen en 2024, lo que posiciona a la Compañía 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

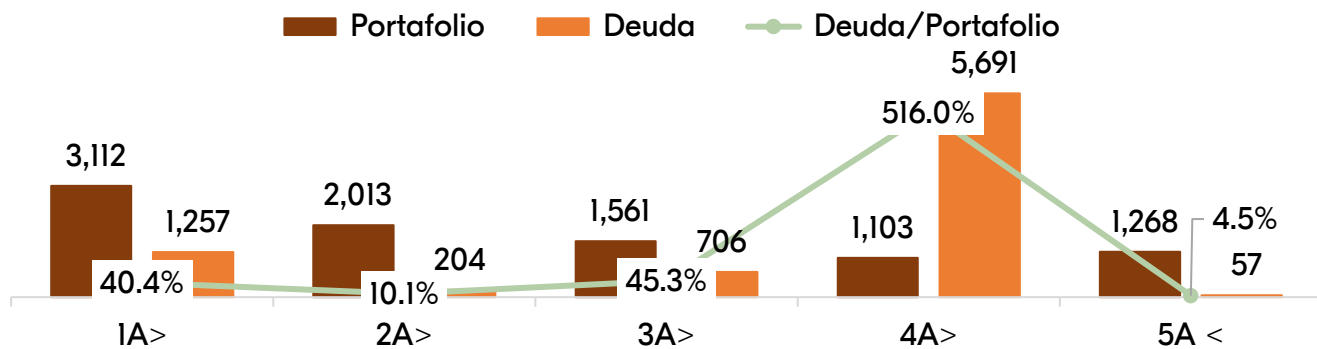
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés semestral). 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 septiembre 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 2T20 dada la apreciación en el tipo de cambio en el último trimestre.

Comparación del Portafolio con el Perfil de Deuda Financiera

en millones de pesos



Nota: Amortizaciones de principal considerando coberturas. El valor de portafolio no refleja la posición de caja de \$1,002 millones al cierre del periodo.

La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$9,056 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera de la Compañía de \$7,916 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 \$6,914 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 \$9,022 millones.

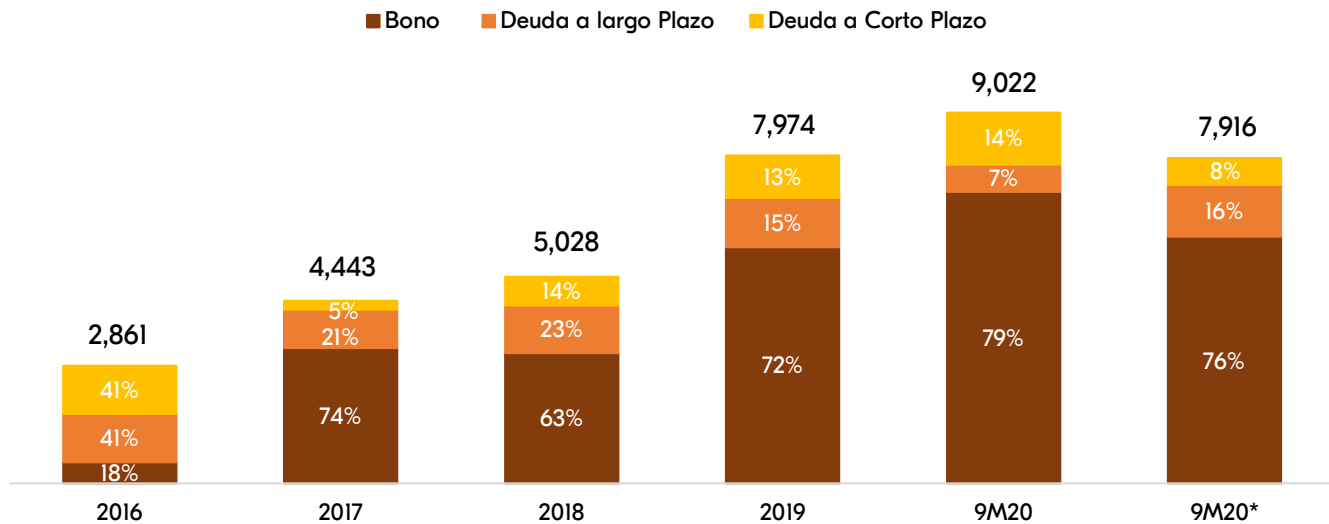
Con la emisión del bono en el mes de julio de 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones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

en millones de pesos



*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

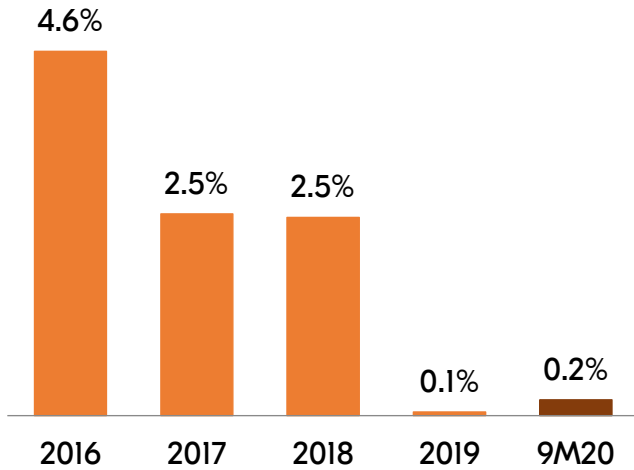
El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 14% de nuestra deuda a corto plazo. De los vencimientos a corto plazo, una parte importante corresponde al programa de Cebures en el mercado de capitales local, en el cual hemos participado por más de 10 años. En el trimestre, fuimos capaces de refinanciar 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.

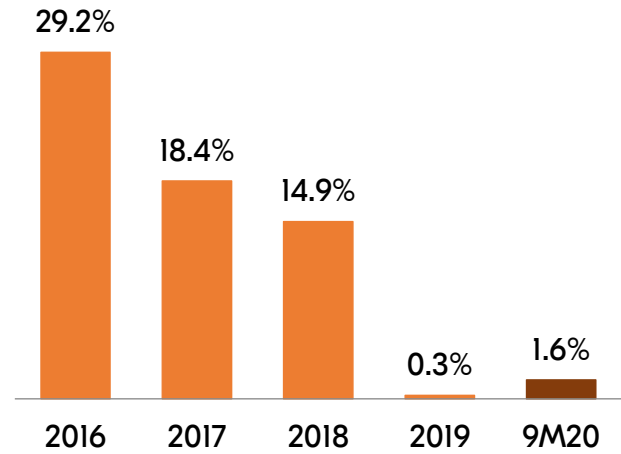
Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$7,916 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 76% del total.

Indicadores Financieros

ROAA



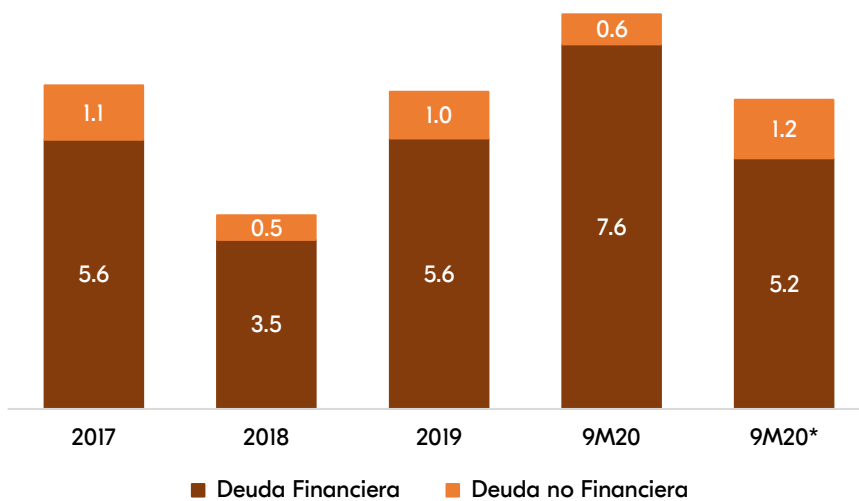
ROAE



Al cierre de septiembre de 2020, el ROAA y el ROAE fueron de 0.2% y 1.6%, respectivamente (considerando el efecto de las coberturas cambiarias para el ROAE). 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

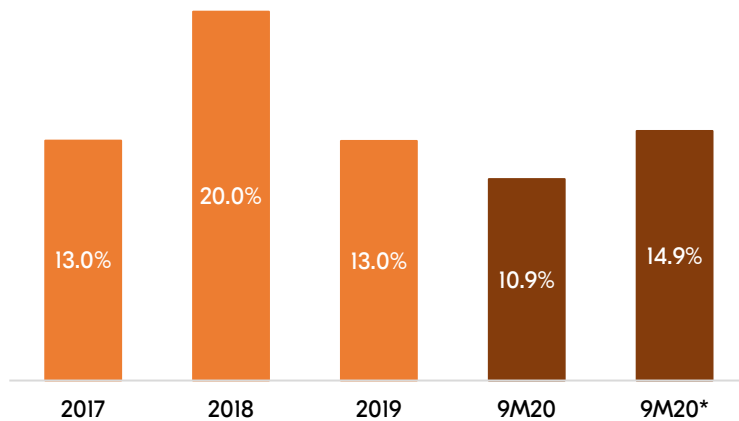
en millones de pesos



El índice de apalancamiento por los 9M20, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 5.2x. 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 \$19.00 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 por los 9M20 fue de 10.9%, 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 14.9%.

El resultado del año sigue reflejando la aplicación de los recursos obtenidos por el bono emitido en julio de 2019, 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	3T20
S&P	B+	BB-	B
Fitch Ratings	B+	BB-	B+



Local

	2017	2019	3T20
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-, lo que se explica por los índices de apalancamiento y capitalización presionados por las expectativas del entorno económico en México.

Sustentabilidad

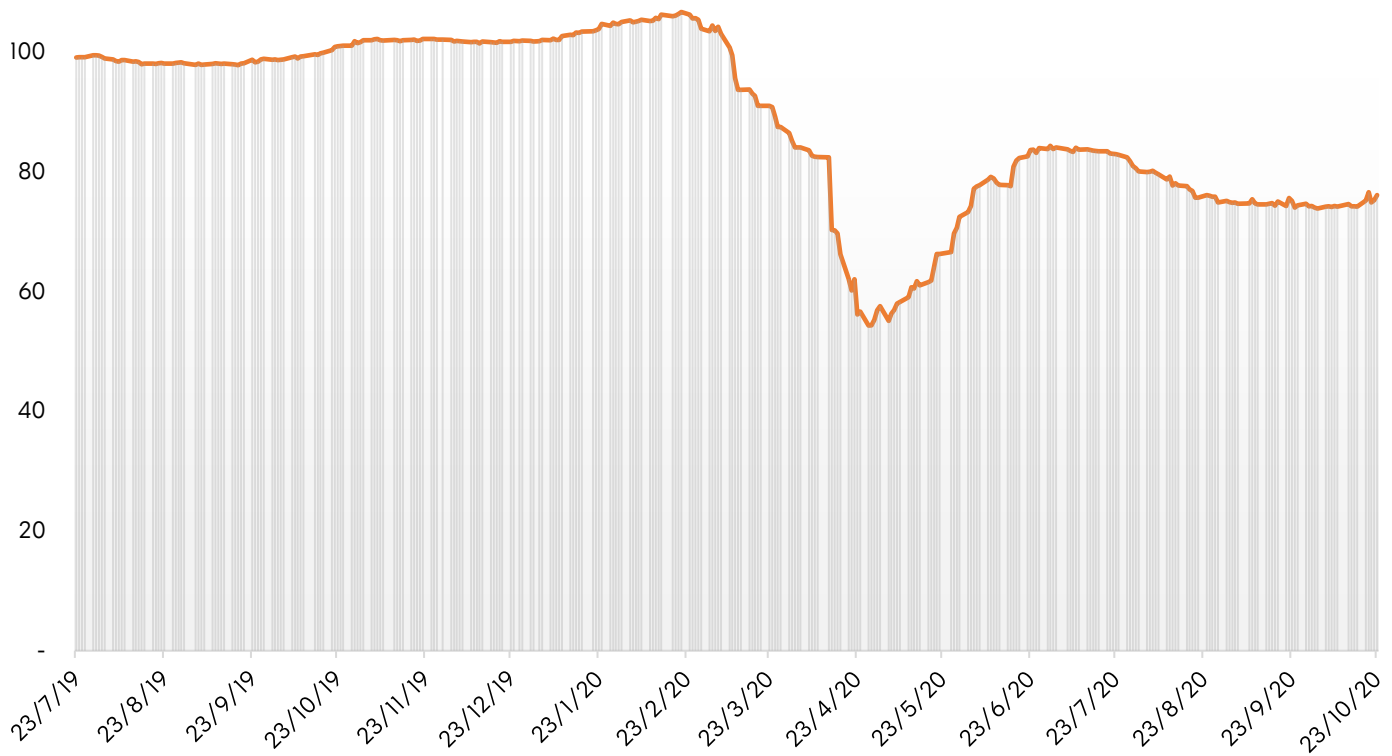
Durante el 2020, Mexarrend ha tenido logros importantes en temas de sustentabilidad que reflejan el trabajo que se ha venido realizando en los últimos años. En el mes de febrero, obtuvimos por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C) el distintivo de Empresa Socialmente Responsable, 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.

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 23 de octubre del 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.

Estado de Resultados Consolidado Al 30 de septiembre de 2020

millones de pesos

INGRESOS	3T19	3T20	Var. %	9M19	9M20	Var. %
Intereses en arrendamiento capitalizable	275	289	5.1%	741	900	21.5%
Financiamiento de equipo	4	-	(100.0)%	50	4	(92.5)%
Arrendamiento operativo y otros	108	62	(42.7)%	269	210	(22.0)%
Total ingresos	387	351	(9.3)%	1,060	1,114	5.1%
COSTOS						
Costos por intereses	171	233	36.1%	442	674	52.4%
Costo por operaciones de crédito	-	-	-	51	4	(91.2)%
Depreciación de arrendamiento operativo	69	24	(65.9)%	136	93	(31.3)%
Costos totales	240	256	6.8%	629	771	22.6%
UTILIDAD BRUTA	147	94	(35.7)%	431	342	(20.5)%
Gastos de ventas	5	7	49.0%	38	27	(30.1)%
Gastos administrativos	55	47	(15.1)%	142	140	(1.6)%
Estimación de cuentas incobrables	15	18	20.0%	46	53	15.2%
Gastos operativos	75	72	(3.8)%	226	219	(2.9)%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	72	22	(69.0)%	205	123	(39.9)%
Otros (ingresos) gasto, neto	-	2	305.9%	1	6	1,030.0%
Ingresos por intereses	(51)	(9)	(82.1)%	(78)	(57)	(26.5)%
Gastos por intereses	96	32	(67.2)%	153	138	(9.5)%
Utilidad o pérdida cambiaria neta	215	(241)	(211.9)%	134	1,119	736.1%
Valuación de los instrumentos financieros derivados	(194)	235	(220.8)%	(121)	(1,175)	(868.0)%
Primas de instrumentos financieros derivados	32	44	35.7%	85	125	47.6%
Gastos extraordinarios	140	-	(100.0)%	140	-	(100.0)%
Resultado Integral de Financiamiento	239	60	(74.8)%	313	150	(52.2)%
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(167)	(40)	76.4%	(109)	(32)	70.3%
Impuestos a la utilidad	(17)	(51)	199.7%	(11)	(50)	356.5%
UTILIDAD NETA	(150)	11	107.6%	(97)	18	118.5%

Balance General Al 30 de septiembre de 2020

millones de pesos

ACTIVOS	9M19	9M20	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,932	1,002	(65.8)%
Cuentas por cobrar	2,417	2,537	5.0%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(193)	(281)	45.6%
Impuestos por recuperar	224	279	24.4%
Deudores Diversos	12	4	(62.7)%
Deudores Partes relacionadas	47	17	(63.2)%
Otros activos	47	161	242.8%
Activo para venta	11	28	153.9%
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	5,497	3,747	(31.8)%
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	1,440	1,750	21.5%
Cuentas por cobrar a largo plazo	3,423	4,190	22.4%
Otros activos	220	112	(49.2)%
Derivados	110	733	566.6%
Impuestos diferidos	-	198	-
Activos intangibles	232	234	1.0%
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	5,425	7,217	33.0%
ACTIVOS TOTALES	10,922	10,964	0.4%
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción actual de la deuda a largo plazo	1,369	1,274	(7.0)%
Cuentas por pagar	135	128	(5.1)%
Acreeedores Varios	737	597	(19.0)%
Acreeedores Partes relacionadas	6	12	102.6%
Impuestos a la utilidad y otros impuestos	9	9	(1.5)%
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,256	2,020	(10.5)%
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	7,231	7,749	7.2%
Impuesto a la utilidad diferido	153	-	(100.0)%
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	7,384	7,749	4.9%
TOTAL PASIVOS	9,640	9,769	1.3%
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital social	1,323	1,323	0.0%
Utilidades retenidas	180	184	2.3%
Otros Resultados Integrales (valuación instrumentos derivados)	(123)	(330)	168.3%
Utilidad neta del año actual	(97)	18	(118.6)%
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,283	1,195	(6.9)%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	10,922	10,964	0.4%



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. Algunos números fueron redondeados para fines de presentación. 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**