

Calificación

Invex Arrendadora LP	HR A+
Invex Arrendadora CP	HR1
Perspectiva	Estable

Evolución de Calificación Crediticia



Contactos

Akira Hirata
Director Asociado de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@hrratings.com

Antonio Montiel
Analista Sr.
antonio.montiel@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras /
ABS
angel.garcía@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Perspectiva Estable y revisó al alza la calificación de HR2 a HR1 para Invex Arrendadora

La revisión al alza de la calificación de corto plazo para Invex Arrendadora¹ se debe a la fortaleza en el perfil de liquidez de Grupo Invex, donde el 56.0% de los activos se encuentran en inversiones en valores gubernamentales de corto plazo, que refleja una posición conservadora y de alta liquidez. Por su parte, la ratificación de la calificación se basa en el respaldo financiero y operativo que obtiene por parte de su compañía tenedora: Invex Controladora², misma que presenta una adecuada evolución crediticia a través de los resultados del Grupo Financiero, los cuales se complementan por otros segmentos de negocio adicionales a los servicios financieros. Por su parte, la Arrendadora presenta una adecuada evolución de su portafolio, con un bajo índice de morosidad ajustado de 0.5% al segundo trimestre de 2022 (2T22) (vs. 0.5% al 2T21 y 0.7% en el escenario base). Asimismo, el índice de capitalización mantiene niveles adecuados de 28.3% al 2T22 (vs. 25.4% al 2T21 y 25.6% en el escenario base), así como los niveles de rentabilidad mejoraron debido a los ajustes en precios para fortalecer los ingresos y la nula creación de estimaciones preventivas; no obstante, se espera que el ambiente de alza en las tasas de referencia presione moderadamente los niveles de rentabilidad para 2022 y 2023. Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados: Invex Arrendadora Cifras en Millones de Pesos	Trimestral		Anual		Escenario Base			Escenario Estrés		
	2T21	2T22	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2022P*	2023P	2024P
Portafolio Total	1,154.9	1,157.5	906.0	1,076.3	1,243.0	1,431.1	1,634.3	1,213.5	1,346.9	1,461.2
Margen Financiero Ajustado 12m	44.7	64.2	34.0	69.6	55.8	62.0	71.7	-56.0	-34.4	33.4
Gastos de Administración 12m	27.5	30.5	26.8	29.6	30.5	32.8	34.2	31.0	33.3	36.7
Resultado Neto 12m	15.8	28.6	7.1	32.0	23.6	25.1	31.7	-85.4	-63.3	2.9
Índice de Morosidad	0.5%	0.0%	0.6%	0.0%	0.5%	0.8%	1.2%	7.6%	10.5%	7.4%
Índice de Morosidad Ajustado	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	1.1%	0.9%	1.3%	8.8%	11.0%	9.7%
MIN Ajustado	4.6%	5.6%	3.7%	6.6%	4.7%	4.6%	4.7%	-4.9%	-3.0%	2.6%
Índice de Eficiencia	52.9%	42.6%	67.2%	39.0%	42.0%	41.5%	36.9%	59.6%	105.9%	81.3%
ROA Promedio	1.4%	2.1%	0.6%	2.6%	1.7%	1.6%	1.8%	-6.4%	-4.8%	0.2%
Índice de Capitalización	25.4%	28.3%	30.3%	29.0%	27.4%	25.7%	24.6%	20.7%	14.0%	12.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.2	3.3	3.1	3.3	3.2	3.5	3.6	3.6	6.4	8.4
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.0	0.9	0.9
Spread de Tasas	3.6%	4.4%	2.2%	5.5%	4.0%	3.9%	4.2%	2.9%	2.9%	3.9%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 en un escenario base y estrés.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Adecuada posición de solvencia, con un índice de capitalización de 28.3% al 2T22 (vs. 25.4% al 2T21 y 25.6% en el escenario base).** El aumento del índice de capitalización se debe a la generación de utilidades netas junto al bajo crecimiento del portafolio total, así como a que la Arrendadora mantiene una política de reinversión total de las utilidades.
- **Bajos niveles de morosidad, con un índice de morosidad ajustado de 0.5% al 2T22 (vs. 0.5% al 2T21 y 0.7% en el escenario base).** La Arrendadora presenta una elevada calidad de su portafolio, con la totalidad de los clientes con cero días de atraso en sus pagos.
- **MIN Ajustado aumentó a 5.6% al 2T22 (vs. 4.6% al 2T21 y 5.4% en el escenario base).** En los últimos 12m, la Arrendadora incrementó el costo de algunos de sus productos de tasa fija ante el ambiente económico de mayores niveles de inflación, así como no creó estimaciones preventivas debido a los bajos niveles de morosidad.

¹ Invex Arrendadora, S.A. de C.V. (Invex Arrendadora y/o la Arrendadora).

² Invex Controladora, S.A.B. de C.V. (Invex Controladora y/o la Controladora).

- **Estable rentabilidad al cerrar el ROA Promedio en 2.1% al 2T22 (vs. 1.4% al 2T21 y 1.9% en el escenario base).** La utilidad neta 12m incrementó a P\$28.6m en junio de 2022 (vs. P\$15.8m en junio de 2021 y P\$26.5m en el escenario base), donde mayores ingresos compensaron los gastos por intereses y administrativos.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento del portafolio total, con bajos niveles de morosidad.** Se espera una estrategia de crecimiento para integrar a un mayor número de clientes y reducir los niveles de concentración, así como se espera que el portafolio mantenga un bajo índice de morosidad ajustado de 1.1% al 4T22 (vs. 0.5% al 4T21).
- **Moderada rentabilidad bajo un contexto de alzas en las tasas de referencia.** Se espera que el aumento de los gastos por intereses y de las estimaciones preventivas disminuyan el ROA Promedio a 1.7% al 4T22 (vs. 2.6% al 4T21).
- **Adecuada posición de solvencia, con un índice de capitalización de 27.4% al 4T22 (vs. 29.0% al 4T21).** Se espera que el índice de capitalización presente una ligera tendencia decreciente debido a que el crecimiento del portafolio total superaría el fortalecimiento del capital contable a través de la generación de utilidades netas.

Factores Adicionales Considerados

- **Soporte financiero y operativo de Invex Controladora.** Al ser subsidiaria de la Controladora, se esperaría que Invex Arrendadora cuente con el respaldo financiero en situaciones de estrés. Asimismo, la Arrendadora cuenta con acceso a la infraestructura de la Controladora y subsidiarias para el desarrollo de su operación.
- **Fortaleza en cuanto a gobierno corporativo y etiquetas promedio en cuanto a factores sociales y ambientales.** La Controladora presenta factores de gobierno corporativo en un rango superior, aunque mantiene oportunidades en la formalización de políticas ambientales y sociales.
- **Bajo riesgo por concentración de los diez principales clientes, de 0.1x el capital contable de la Controladora al 2T22.** El riesgo por concentración de los diez principales clientes de la Arrendadora se ubica en niveles bajos al compararse con el volumen de capital de la Controladora, además de la estructura de garantías.
- **Adecuada administración de riesgos de movimientos en las tasas de interés.** La Arrendadora cuenta con instrumentos derivados de cobertura que mitigan los movimientos de mercado y su impacto en el fondeo a tasa variable.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Mejora en la capacidad de pago de Invex Controladora.** Ya que la calificación de Invex Arrendadora se vincula al apoyo que recibe de la Controladora, una mejora en la situación financiera de esta última podría tener un efecto positivo en la calificación de la Arrendadora.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Deterioro en la posición de solvencia de Invex Controladora o eventos que apunten a una falta de apoyo financiero y operativo hacia la Arrendadora.** Esto podría provenir de un deterioro de la situación financiera de Banco Invex, principal subsidiaria de Invex Controladora.



**Credit
Rating
Agency**

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

HR A+
HR1

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

Balance: Arrendadora Invex (En Millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
ACTIVO	1,114.7	1,081.5	1,287.6	1,483.6	1,672.0	1,876.8	1,363.4	1,392.0
Disponibilidades	1.7	1.4	6.2	12.2	13.1	15.4	4.7	12.8
Derivados	0.0	0.0	0.7	8.2	5.4	3.5	0.0	10.2
Total Cartera de Crédito Neta	638.7	668.5	919.5	1,137.6	1,342.0	1,543.8	961.5	1,032.3
Cartera de Crédito Neta	638.7	668.5	919.5	1,137.6	1,342.0	1,543.8	961.5	1,032.3
Cartera de Crédito Total	650.0	682.4	928.0	1,145.9	1,359.9	1,573.7	975.7	1,040.8
Cartera de Crédito Vigente	644.2	676.6	928.0	1,140.2	1,347.7	1,553.2	970.0	1,040.8
Cartera de Crédito Vencida	5.8	5.8	0.0	5.7	12.2	20.5	5.8	0.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11.3	-13.8	-8.5	-8.4	-17.9	-29.9	-14.3	-8.5
Otras Cuentas por Cobrar ¹	8.1	26.8	28.6	29.7	30.9	32.1	49.5	20.9
Propiedades, Mobiliario y Equipo	313.5	223.9	148.8	97.4	71.6	61.1	179.4	117.1
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	0.0	0.3	0.5	0.4	0.4	0.4	0.2	0.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	313.4	223.7	148.3	97.0	71.2	60.7	179.2	116.7
Derechos de Uso por Activos en Arrendamiento	3.6	2.9	2.2	1.7	1.4	1.2	2.5	1.8
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	141.8	152.8	149.0	151.1	160.0	170.1	150.3	152.2
Pagos Anticipados y Otros Activos	7.2	5.1	32.6	45.7	47.5	49.4	15.5	44.8
PASIVO	848.7	811.0	976.4	1,142.2	1,305.6	1,478.7	1,072.6	1,063.1
Pasivos Bursátiles	0.0	0.0	0.0	0.0	246.3	280.0	0.0	0.0
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	754.3	751.2	916.3	1,074.8	985.4	1,120.1	1,020.4	993.4
De Corto Plazo	271.0	385.3	422.5	478.7	307.9	350.0	617.4	437.1
De Largo Plazo	483.3	366.0	493.8	596.1	677.4	770.0	403.1	556.3
Derivados	7.9	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6	0.0
Pasivo por Activos en Arrendamiento	3.6	3.2	2.5	1.9	1.7	1.4	2.9	2.2
Otras Cuentas por Pagar	58.4	22.6	34.8	37.6	39.5	41.6	21.5	40.8
Impuestos a la Utilidad por Pagar	49.3	14.1	19.4	21.3	21.9	22.6	14.1	5.3
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ²	9.1	8.4	15.5	16.3	17.6	19.0	7.4	35.5
Depósitos en Garantía de Clientes	24.5	22.0	22.8	28.0	32.7	35.6	24.1	26.7
CAPITAL CONTABLE	266.1	270.4	311.2	341.3	366.4	398.1	290.8	328.9
Capital Contribuido	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0
Capital Ganado	116.1	120.4	161.2	191.3	216.4	248.1	140.8	178.9
Reservas de Capital	5.4	6.6	6.9	8.5	8.5	8.5	6.9	8.5
Resultado de Ejercicios Anteriores	98.9	120.4	127.1	157.5	181.1	206.2	127.1	157.5
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-10.9	-13.6	-4.8	1.8	1.8	1.8	-7.8	1.8
Remediaciones por Beneficios Definidos a los Empleados	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	23.6	25.1	31.7	14.5	11.1
Deuda Neta	760.5	761.8	909.4	1,054.3	1,213.2	1,381.1	1,019.3	970.4

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario base.

1. Impuestos por Recuperar + Derechos de Cobro + Otras Cuentas por Cobrar

2. Impuestos distintos a la utilidad por pagar + Partes Relacionadas + PTU por Pagar y Otros Beneficios + Otras Cuentas por Pagar.



**Credit
Rating
Agency**

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

**HR A+
HR1**

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Resultados: Arrendadora Invex (En Millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses y Rentas	255.8	191.2	211.0	224.1	237.7	246.8	100.0	103.5
Gastos por Intereses	106.8	74.7	76.7	103.7	128.4	135.1	33.5	46.3
Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo	80.0	79.9	64.2	56.2	36.4	26.3	35.1	31.7
Margen Financiero	69.1	36.6	70.1	64.1	72.9	85.3	31.4	25.6
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	13.7	2.6	0.5	8.4	10.9	13.6	0.4	0.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	55.4	34.0	69.6	55.8	62.0	71.7	31.0	25.6
Comisiones y Tarifas Cobradas	3.2	6.7	4.5	7.4	8.6	10.6	3.2	4.1
Comisiones y Tarifas Pagadas	2.2	2.2	2.8	3.4	4.3	5.3	1.2	1.7
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	4.7	-1.2	4.0	4.3	1.9	2.2	1.8	2.9
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	61.1	37.3	75.3	64.1	68.2	79.2	34.7	30.9
Gastos de Administración y Promoción	26.6	26.8	29.6	30.5	32.8	34.2	14.0	15.0
Resultado de la Operación	34.5	10.5	45.8	33.7	35.4	45.0	20.6	15.9
Impuestos a la Utilidad Causados	63.2	13.2	13.8	10.1	10.3	13.3	6.1	4.8
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	-51.4	-9.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	23.6	25.1	31.7	14.5	11.1

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario base.

1. Ingresos por Instrumentos Financieros + Resultados Cambiarios - Intereses opr Pasivo por Arrendamiento + Otros Ingresos.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Índice de Morosidad	0.6%	0.6%	0.0%	0.5%	0.8%	1.2%	0.5%	0.0%
Índice de Morosidad Ajustado	4.4%	0.6%	0.5%	1.1%	0.9%	1.3%	0.5%	0.5%
MIN Ajustado	4.9%	3.7%	6.6%	4.7%	4.6%	4.7%	4.6%	5.6%
Índice de Cobertura	1.9	2.4	NA	1.5	1.5	1.5	2.5	NA
Índice de Eficiencia	35.6%	67.2%	39.0%	42.0%	41.5%	36.9%	52.9%	42.6%
ROA Promedio	1.8%	0.6%	2.6%	1.7%	1.6%	1.8%	1.4%	2.1%
Índice de Capitalización	27.9%	30.3%	29.0%	27.4%	25.7%	24.6%	25.4%	28.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.8	3.1	3.3	3.2	3.5	3.6	3.2	3.3
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.2
Spread de Tasas	4.4%	2.2%	5.5%	4.0%	3.9%	4.2%	3.6%	4.4%
Tasa Activa	15.7%	12.1%	14.0%	14.3%	15.0%	14.4%	12.0%	13.5%
Tasa Pasiva	11.3%	9.8%	8.5%	10.3%	11.1%	10.2%	8.4%	9.1%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.



**Credit
Rating
Agency**

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

HR A+
HR1

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Flujo de Efectivo: Arrendadora Invex (Millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	Anual				2T21	2T22
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	23.6	25.1	31.7	14.5	11.1
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	93.7	82.5	64.7	64.7	47.3	39.9	30.5	31.7
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	80.0	79.9	64.3	56.3	36.4	26.3	30.1	31.7
Provisiones	13.7	2.6	0.5	8.4	10.9	13.6	0.4	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-3.1	-2.7	8.1	-0.9	2.8	1.9	5.9	-2.9
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	51.5	-32.4	-251.4	-226.5	-215.4	-215.4	-293.4	-112.8
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	32.8	-18.7	-1.8	-1.1	-1.2	-1.2	-22.6	7.7
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-56.1	-11.0	3.8	-2.0	-8.9	-10.2	2.5	-3.1
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	35.3	2.9	-26.8	-12.6	-1.6	-1.7	-10.0	-11.8
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-228.1	-3.1	165.1	158.5	-89.4	134.7	269.2	77.1
Cambio en Derivados (Pasivo)	7.9	4.1	-12.0	0.0	0.0	0.0	-8.4	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	32.2	-35.8	12.3	2.7	2.0	2.1	-1.0	6.0
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-2.6	-2.8	-0.0	4.6	4.4	2.7	1.8	3.5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-130.3	-99.5	-102.8	-77.3	-60.9	-53.5	-56.1	-36.2
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	12.8	9.6	10.8	-4.9	-10.6	-15.8	14.4	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	12.8	9.6	10.8	-4.9	-10.6	-15.8	14.4	0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-1.1	-0.3	4.8	6.0	0.9	2.3	3.3	6.6
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	2.8	1.7	1.4	6.2	12.2	13.1	1.4	6.2
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	1.7	1.4	6.2	12.2	13.1	15.4	4.7	12.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	23.6	25.1	31.7	14.5	11.1
+ Estimaciones Preventivas	13.7	2.6	0.5	8.4	10.9	13.6	0.4	0.0
+ Depreciación y Amortización	80.0	79.9	64.3	56.3	36.4	26.3	30.1	31.7
- Castigos de Cartera	-38.5	0.0	-5.8	-8.5	-1.4	-1.6	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	32.8	-18.7	-1.8	-1.1	-1.2	-1.2	-22.6	7.7
+Cambios en Cuentas por Pagar	32.2	-35.8	12.3	2.7	2.0	2.1	-1.0	6.0
FLE	142.9	35.1	101.5	81.3	71.8	70.9	21.4	56.6



**Credit
Rating
Agency**

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

HR A+

HR1

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

Balance: Arrendadora Invex (En Millones de Pesos)							Trimestral	
Escenario Estrés	2019	2020	Anual				2T21	2T22
ACTIVO	1,114.7	1,081.5	1,287.6	1,401.6	1,505.5	1,677.1	1,363.4	1,392.0
Disponibilidades	1.7	1.4	6.2	6.0	6.7	7.2	4.7	12.8
Derivados	0.0	0.0	0.7	6.5	2.7	0.0	0.0	10.2
Total Cartera de Crédito Neta	638.7	668.5	919.5	1,027.1	1,141.5	1,311.7	961.5	1,032.3
Cartera de Crédito Total	650.0	682.4	928.0	1,121.3	1,289.8	1,425.8	975.7	1,040.8
Cartera de Crédito Vigente	644.2	676.6	928.0	1,027.1	1,141.5	1,311.7	970.0	1,040.8
Cartera de Crédito Vencida	5.8	5.8	0.0	94.2	148.3	114.1	5.8	0.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11.3	-13.8	-8.5	-94.2	-148.3	-114.1	-14.3	-8.5
Otras Cuentas por Cobrar ¹	8.1	26.8	28.6	37.2	38.6	40.2	49.5	20.9
Propiedades, Mobiliario y Equipo	313.5	223.9	148.8	92.6	57.5	35.8	179.4	117.1
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	0.0	0.3	0.5	0.4	0.4	0.4	0.2	0.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	313.4	223.7	148.3	92.1	57.1	35.4	179.2	116.7
Derechos de Uso por Activos en Arrendamiento	3.6	2.9	2.2	1.6	1.3	1.1	2.5	1.8
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	141.8	152.8	149.0	176.5	190.4	211.5	150.3	152.2
Pagos Anticipados y Otros Activos	7.2	5.1	32.6	54.2	66.8	69.6	15.5	44.8
PASIVO	848.7	811.0	976.4	1,169.2	1,336.4	1,505.1	1,072.6	1,063.1
Pasivos Bursátiles	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	754.3	751.2	916.3	1,129.0	1,297.9	1,463.2	1,020.4	993.4
De Corto Plazo	271.0	385.3	422.5	503.1	584.1	658.4	617.4	437.1
De Largo Plazo	483.3	366.0	493.8	625.9	713.9	804.7	403.1	556.3
Derivados	7.9	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6	0.0
Pasivo por Activos en Arrendamiento	3.6	3.2	2.5	1.8	1.5	1.3	2.9	2.2
Otras Cuentas por Pagar	58.4	22.6	34.8	17.4	16.7	18.1	21.5	40.8
Impuestos a la Utilidad por Pagar	49.3	14.1	19.4	0.0	0.0	0.0	14.1	5.3
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ²	9.1	8.4	15.5	17.4	16.7	18.1	7.4	35.5
Depósitos en Garantía de Clientes	24.5	22.0	22.8	21.0	20.3	22.6	24.1	26.7
CAPITAL CONTABLE	266.1	270.4	311.2	232.4	169.1	172.0	290.8	328.9
Capital Contribuido	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0
Capital Ganado	116.1	120.4	161.2	82.4	19.1	22.0	140.8	178.9
Reservas de Capital	5.4	6.6	6.9	8.5	8.5	8.5	6.9	8.5
Resultado de Ejercicios Anteriores	98.9	120.4	127.1	157.5	72.2	8.8	127.1	157.5
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-10.9	-13.6	-4.8	1.8	1.8	1.8	-7.8	1.8
Remedaciones por Beneficios Definidos a los Empleados	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	-85.4	-63.3	2.9	14.5	11.1
Deuda Neta	760.5	761.8	909.4	1,116.5	1,288.6	1,455.9	1,019.3	970.4

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario de estrés.

1. Impuestos por Recuperar + Derechos de Cobro + Otras Cuentas por Cobrar

2. Impuestos distintos a la utilidad por pagar + Partes Relacionadas + PTU por Pagar y Otros Beneficios + Otras Cuentas por Pagar.



**Credit
Rating
Agency**

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

**HR A+
HR1**

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Resultados: Arrendadora Invex (En Millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses y Rentas	255.8	191.2	211.0	214.3	206.5	211.2	100.0	103.5
Gastos por Intereses	106.8	74.7	76.7	112.6	144.4	150.5	33.5	46.3
Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo	80.0	79.9	64.2	56.2	35.0	21.7	35.1	31.7
Margen Financiero	69.1	36.6	70.1	45.5	27.0	39.0	31.4	25.6
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	13.7	2.6	0.5	101.6	61.5	5.6	0.4	0.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	55.4	34.0	69.6	-56.0	-34.4	33.4	31.0	25.6
Comisiones y Tarifas Cobradas	3.2	6.7	4.5	6.4	6.2	8.1	3.2	4.1
Comisiones y Tarifas Pagadas	2.2	2.2	2.8	2.9	3.1	4.0	1.2	1.7
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	4.7	-1.2	4.0	2.9	1.3	2.0	1.8	2.9
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	61.1	37.3	75.3	-49.6	-30.0	39.5	34.7	30.9
Gastos de Administración y Promoción	26.6	26.8	29.6	31.0	33.3	36.7	14.0	15.0
Resultado de la Operación	34.5	10.5	45.8	-80.6	-63.3	2.9	20.6	15.9
Impuestos a la Utilidad Causados	63.2	13.2	13.8	4.8	0.0	0.0	6.1	4.8
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	-51.4	-9.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	-85.4	-63.3	2.9	14.5	11.1

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario de estrés.

1. Ingresos por Instrumentos Financieros + Resultados Cambiarios - Intereses opr Pasivo por Arrendamiento + Otros Ingresos.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Índice de Morosidad	0.6%	0.6%	0.0%	7.6%	10.5%	7.4%	0.5%	0.0%
Índice de Morosidad Ajustado	4.4%	0.6%	0.5%	8.8%	11.0%	9.7%	0.5%	0.5%
MIN Ajustado	4.9%	3.7%	6.6%	-4.9%	-3.0%	2.6%	4.6%	5.6%
Índice de Cobertura	1.9	2.4	NA	1.0	1.0	1.0	2.5	NA
Índice de Eficiencia	35.6%	67.2%	39.0%	59.6%	105.9%	81.3%	52.9%	42.6%
ROA Promedio	1.8%	0.6%	2.6%	-6.4%	-4.8%	0.2%	1.4%	2.1%
Índice de Capitalización	27.9%	30.3%	29.0%	20.7%	14.0%	12.7%	25.4%	28.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.8	3.1	3.3	3.6	6.4	8.4	3.2	3.3
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.2	1.2	1.0	0.9	0.9	1.1	1.2
Spread de Tasas	4.4%	2.2%	5.5%	2.9%	2.9%	3.9%	3.6%	4.4%
Tasa Activa	15.7%	12.1%	14.0%	13.9%	14.8%	14.8%	12.0%	13.5%
Tasa Pasiva	11.3%	9.8%	8.5%	11.0%	11.9%	10.9%	8.4%	9.1%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.



**Credit
Rating
Agency**

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

**HR A+
HR1**

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

Estado de Flujo de Efectivo: Arrendadora Invex (Millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	Anual				2T21	2T22
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	-85.4	-63.3	2.9	14.5	11.1
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	93.7	82.5	64.7	157.9	96.5	27.3	30.5	31.7
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	80.0	79.9	64.3	56.3	35.0	21.7	30.1	31.7
Provisiones	13.7	2.6	0.5	101.6	61.5	5.6	0.4	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-3.1	-2.7	8.1	0.8	3.8	2.7	5.9	-2.9
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	51.5	-32.4	-251.4	-209.2	-175.8	-175.8	-293.4	-112.8
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	32.8	-18.7	-1.8	-8.6	-1.5	-1.5	-22.6	7.7
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-56.1	-11.0	3.8	-27.4	-13.9	-21.0	2.5	-3.1
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	35.3	2.9	-26.8	-21.0	-12.4	-2.5	-10.0	-11.8
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-228.1	-3.1	165.1	212.7	168.9	165.3	269.2	77.1
Cambio en Derivados (Pasivo)	7.9	4.1	-12.0	0.0	0.0	0.0	-8.4	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	32.2	-35.8	12.3	-17.4	-0.7	1.4	-1.0	6.0
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-2.6	-2.8	-0.0	-2.5	-1.0	2.0	1.8	3.5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-130.3	-99.5	-102.8	-72.7	-32.5	-29.6	-56.1	-36.2
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	12.8	9.6	10.8	0.0	0.0	0.0	14.4	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	12.8	9.6	10.8	0.0	0.0	0.0	14.4	0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-1.1	-0.3	4.8	-0.2	0.6	0.6	3.3	6.6
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	2.8	1.7	1.4	6.2	6.0	6.7	1.4	6.2
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	1.7	1.4	6.2	6.0	6.7	7.2	4.7	12.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deolitte proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	22.7	7.1	32.0	-85.4	-63.3	2.9	14.5	11.1
+ Estimaciones Preventivas	13.7	2.6	0.5	101.6	61.5	5.6	0.4	0.0
+ Depreciación y Amortización	80.0	79.9	64.3	56.3	35.0	21.7	30.1	31.7
- Castigos de Cartera	-38.5	0.0	-5.8	-15.9	-7.3	-39.8	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	32.8	-18.7	-1.8	-8.6	-1.5	-1.5	-22.6	7.7
+Cambios en Cuentas por Pagar	32.2	-35.8	12.3	-17.4	-0.7	1.4	-1.0	6.0
FLE	142.9	35.1	101.5	30.6	23.6	-9.8	21.4	56.6

Glosario de Arrendadoras

Activos Productivos. Disponibilidades + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas + Activos en Arrendamiento.

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta + Valor de los Contratos de Arrendamiento Operativo.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera de Crédito Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio + Depreciación y Amortización - Castigos / Liberaciones - Adquisición de Equipo + Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar + Decremento (Incremento) en Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / (Ingresos Totales de la Operación 12m. + Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios 12m).

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles.

Portafolio Total. Cartera Vigente + Cartera Vencida + Valor de Contratos de Arrendamiento Puro.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

ROA Promedio. Utilidad Neta 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

HR A+ HR1

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Operaciones

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com

Hoja 10 de 11

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



Credit
Rating
Agency

Invex Arrendadora

S.A. de C.V.

(Subsidiaria de Invex Controladora S.A.B. de C.V.)

HR A+

HR1

Instituciones Financieras
25 de octubre de 2022

A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2020

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR A+ / Perspectiva Estable HR2
Fecha de última acción de calificación	4 de noviembre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 2T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Arrendadora.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificador www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).