

Invex
Arrendadora LP
HR A+
Perspectiva
Estable

Invex
Arrendadora CP
HR1

2022
HR A+
Perspectiva Estable

2023
HR A+
Perspectiva Estable

2024
HR A+
Perspectiva Estable



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable



Ximena Rodarte

ximena.rodarte@hrratings.com

Analista



Oscar Herrera, CFA

oscar.herrera@hrratings.com

Subdirector de Instituciones Financieras
/ ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR A+ con Perspectiva Estable, y de HR1 para Invex Arrendadora

La ratificación de las calificaciones para Invex Arrendadora¹ se basa en el respaldo financiero y operativo que obtiene por parte de su compañía tenedora: Invex Controladora², entidad que presenta una calificación de mercado promedio de A+ con Perspectiva Estable determinadas por otras calificadoras crediticias; con ello, se considera que Invex Arrendadora cuenta con apoyo financiero implícito para el cumplimiento de sus obligaciones de deuda y/o procesos de capitalización. Asimismo, la ratificación de las calificaciones se basa en la situación financiera de la Arrendadora en los últimos 12 meses (12m), con una adecuada posición de solvencia, que se refleja en un índice de capitalización de 23.9%, una razón de apalancamiento ajustada en niveles de 4.6 veces (x) y una razón de cartera vigente a deuda neta de 1.1x al cierre de junio de 2024 (2T24) (vs. 21.3%, 4.1x y 1.0x al 2T23; 23.1%, 4.5x y 1.1x en el escenario base). Por su parte, se observa una disminución en el MIN Ajustado a un nivel de 4.6% al 2T24, atribuido principalmente al incremento en la generación de estimaciones preventivas en el periodo, así como una marginal contracción en el *spread* de tasas a un nivel de 5.7% (vs. 6.5% y 5.8% al 2T23; 7.3% y 6.3% en el escenario base). Como consecuencia de lo anterior, el ROA Promedio se colocó en un nivel de 2.2% al 2T24 (vs. 2.7% al 2T23 y 3.3% en el escenario base). Por otro lado, se observa un incremento en los niveles de morosidad con un índice de morosidad de 2.2% y de morosidad ajustado de 4.0% al 2T24 (vs. 0.2% y 0.2% al 2T23; 0.3% y 0.3% en el escenario base), esto debido al crecimiento orgánico de las operaciones de la Arrendadora y al incumplimiento de un cliente principal. Finalmente, Invex Arrendadora presenta factores de gobierno corporativo en un rango *superior*, y factores sociales y ambientales con etiquetas *promedio*.

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).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Supuestos y Resultados: Invex Arrendadora

Invex Arrendadora Cifras en millones de pesos (P\$m)	Trimestral		2021	Anual		Escenario Base			Escenario Estrés		
	2T23	2T24		2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2024P*	2025P	2026P
Portafolio Total	1,548.9	1,603.7	1,011.7	1,375.0	1,718.2	1,661.5	1,798.3	1,964.5	1,635.8	1,739.4	1,865.4
Margen Financiero Ajustado 12m	90.1	76.9	72.9	77.7	65.5	100.8	107.0	112.5	-42.1	-26.8	67.7
Gastos de Administración 12m	34.7	44.9	29.5	32.5	36.7	45.8	50.6	56.4	55.1	60.5	66.7
Resultado Neto 12m	45.3	43.9	41.8	36.3	37.5	9.2	51.7	51.1	-127.2	-65.4	24.5
Índice de Morosidad	0.2%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%	2.2%	2.3%	8.3%	13.3%	12.4%
Índice de Morosidad Ajustado	0.2%	4.0%	0.0%	0.0%	1.4%	2.6%	2.2%	2.3%	8.7%	13.3%	12.4%
MIN Ajustado	6.5%	4.6%	7.1%	6.4%	4.2%	5.9%	6.1%	5.9%	-2.5%	-1.6%	3.7%
Índice de Eficiencia	34.1%	31.9%	33.0%	39.0%	30.6%	64.1%	40.7%	42.7%	99.3%	66.1%	73.2%
ROA Promedio	2.7%	2.2%	3.4%	2.5%	2.0%	0.5%	2.5%	2.3%	-6.6%	-3.7%	1.3%
Índice de Capitalización	21.3%	23.9%	26.3%	22.6%	20.3%	22.1%	23.3%	24.0%	15.2%	10.8%	11.5%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.1	4.6	3.5	3.6	4.6	4.5	4.3	4.0	5.0	9.0	9.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0
Spread de Tasas	5.8%	5.7%	6.2%	5.3%	5.4%	5.6%	5.2%	4.9%	3.8%	2.8%	2.3%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 en un escenario base y estrés.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Se mantienen una sólida posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización de 23.9%, una razón de apalancamiento ajustada de 4.6x y razón de cartera vigente a deuda neta de 1.1x al 2T24 (vs. 21.3%, 4.1x y 1.0x al 2T23; 23.1%, 4.5x y 1.1x en el escenario base). La continúa generación de utilidades netas ha contrarrestado el incremento de los activos sujetos a riesgo totales, lo cual ha beneficiado el capital e incrementado la posición de solvencia de la Arrendadora.
- Incremento en la morosidad del portafolio al cerrar con un índice de morosidad de 2.2% y morosidad ajustada de 4.0% al 2T24 (vs. 0.2% y 0.2% al 2T23; 0.3% y 0.3% en el escenario base). El comportamiento en los indicadores se debe al crecimiento orgánico de las operaciones, sin embargo, la Arrendadora presentó el incumplimiento de pago de un cliente relevante, por lo que aumentaron la generación de castigos 12m a un monto de P\$30.6m en junio de 2024 (vs. P\$0.0m en junio de 2023 y en el escenario base). Dichos indicadores se mantienen en niveles bajos.
- Disminución en los niveles de rentabilidad, lo cual resulta en un ROA Promedio de 2.2% al 2T24 (vs. 2.7% al 2T23 y 3.3% en el escenario base). Se muestra una contracción anual de 3.2% en el resultado neto 12m de la Arrendadora, el cual resultó en un monto de P\$43.9m en junio de 2024, lo cual se encuentra por debajo de lo esperado en el escenario base, atribuible principalmente a la mayor generación de estimaciones preventivas en el periodo (vs. P\$45.3m en junio de 2023 y P\$65.8m en el escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- Crecimiento anual promedio de 4.7% hacia los próximos tres ejercicios para el portafolio total. El incremento en la colocación se daría a través de la estrategia de la Arrendadora, la cual busca integrar a un mayor número de clientes para reducir los niveles de concentración de cartera e incrementar los activos de transporte.
- Niveles adecuados en el índice de morosidad y de morosidad ajustado, con un nivel esperado de 2.2% y 2.6% al 4T24 y 2.3% y 2.3% al 4T26. Se espera que los indicadores de morosidad se comporten en línea con el incremento en el volumen de las operaciones, convergiendo a niveles observados en la industria.
- Contracción en el resultado neto reflejado en un monto de P\$9.2m y un ROA Promedio de 0.5% al 4T24 y se esperaría una tendencia al alza para los siguientes ejercicios con un monto de P\$51.1m y 2.3% al 4T26. Este



resultado se atribuye a las estrategias de la Arrendadora en el incremento de sus estimaciones para el cierre del año y posteriormente se espera una normalización en su resultado.

- **Adecuada posición de solvencia, con un índice de capitalización en un nivel de 22.1% al 4T24 y de 24.0% al 4T26.** Al tomar en consideración el crecimiento esperado del portafolio, se espera que el indicador presente una moderada tendencia al alza por el fortalecimiento del capital a través de la generación de utilidades netas, donde no se contempla ningún pago de dividendos.

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.
- **Ligera disminución en la concentración de los diez principales clientes, los cuales conforman el 44.7% del portafolio total.** El saldo de los diez grupos principales disminuyó a P\$705.6m en junio de 2024 (vs. P\$785.9m en junio de 2023), lo cual se refleja en una elevada concentración en sus clientes.
- **Amplia diversificación en sus herramientas de fondeo.** La Arrendadora cuenta con una amplia diversificación en sus fuentes de fondeo; y en los últimos 12 meses se observa un incremento en la disponibilidad a 22.5% para el continuo crecimiento de sus operaciones (vs. 8.0% al 2T22).
- **Adecuada administración de riesgos ante 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 o Bajar 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.
- **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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance Financiero InveX Arrendadora

InveX Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Activo	1,241.1	1,668.9	2,042.9	1,987.3	2,123.0	2,297.0	1,899.1	1,976.4
Disponibilidades	6.2	9.1	4.6	8.2	7.9	7.2	8.8	8.7
Derivados	0.7	11.5	10.3	12.7	13.4	17.6	8.8	23.6
Cartera de Crédito Neta	1,003.2	1,364.8	1,702.8	1,640.3	1,775.5	1,939.3	1,535.5	1,585.6
Cartera de Crédito Total	1,011.7	1,375.0	1,718.2	1,658.6	1,795.4	1,961.7	1,548.9	1,600.9
Cartera de Crédito Vigente	1,011.7	1,375.0	1,718.2	1,622.1	1,755.6	1,916.9	1,546.0	1,566.0
Cartera de Crédito Vencida	0.0	0.0	0.0	36.5	39.8	44.7	2.8	34.9
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-8.5	-10.2	-15.4	-18.2	-19.9	-22.4	-13.4	-15.2
Otras Cuentas por Cobrar ¹	28.6	29.8	44.6	46.3	48.2	50.1	49.0	56.5
Propiedades, Mobiliario y Equipo	0.5	2.6	11.4	16.5	21.9	24.9	2.3	90.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	0.5	2.6	11.4	13.6	19.1	22.0	2.3	87.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	2.9	2.9	2.9	0.0	2.9
Derechos de Uso por Activos en Arrendamiento	2.2	1.4	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	167.2	202.8	186.1	221.9	213.2	213.3	203.6	170.9
Pagos Anticipados y Otros Activos	32.6	46.8	80.2	41.2	42.9	44.7	91.2	40.4
Pasivo	976.0	1,358.7	1,696.1	1,622.2	1,706.2	1,829.0	1,570.7	1,594.1
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	916.3	1,292.6	1,637.1	1,562.9	1,643.0	1,763.1	1,499.6	1,522.3
De Corto Plazo	422.5	631.0	684.9	574.8	482.0	320.3	632.8	684.6
De Largo Plazo	493.8	661.5	952.1	988.1	1,161.0	1,442.9	866.9	837.8
Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pasivo por Activos en Arrendamiento	2.5	1.8	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	34.4	30.4	14.3	18.2	19.7	21.3	33.7	39.5
Impuestos a la Utilidad por Pagar	19.4	12.6	0.0	0.0	0.0	0.0	12.4	0.3
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ²	11.9	16.4	14.2	18.2	19.7	21.3	21.3	39.2
Depósitos en Garantía de Clientes	22.8	34.0	41.6	41.1	43.5	44.6	37.4	32.2
Capital Contable	265.2	310.1	346.8	365.1	416.8	467.9	328.4	382.4
Capital Contribuido	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0
Capital Ganado	115.2	160.1	196.8	215.1	266.8	317.9	178.4	232.4
Reservas de Capital	6.9	8.5	10.3	12.2	12.2	12.2	10.3	12.2
Resultado de Ejercicios Anteriores	67.1	107.3	141.8	177.4	186.7	238.4	141.8	177.4
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-0.7	8.0	7.1	16.2	16.2	16.2	6.1	16.2
Remediaciones por Beneficios Definidos a los Empleados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	9.2	51.7	51.1	20.1	26.5
Deuda Neta	909.4	1,271.9	1,622.2	1,541.9	1,621.7	1,738.4	1,482.0	1,490.1

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

*Proyecciones realizadas a partir del 31/12 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Ingresos por Intereses y Rentas	150.0	191.8	280.3	317.6	300.8	306.8	130.0	155.1
Gastos por Intereses	76.7	112.5	185.9	206.9	192.1	191.8	88.8	98.8
Margen Financiero	73.3	79.3	94.4	110.6	108.7	115.0	41.3	56.2
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	0.5	1.7	28.8	9.8	1.7	2.5	3.2	6.9
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	72.9	77.7	65.5	100.8	107.0	112.5	38.0	49.4
Comisiones y Tarifas Cobradas	4.4	11.7	21.9	14.9	16.9	18.2	8.4	6.6
Comisiones y Tarifas Pagadas	2.8	3.9	4.9	4.5	3.7	3.8	2.4	3.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación¹	14.5	-3.7	8.8	-49.6	2.5	2.7	2.1	10.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	89.0	81.8	91.3	61.6	122.7	129.6	46.1	63.2
Gastos de Administración y Promoción	29.5	32.5	36.7	45.8	50.6	56.4	17.2	25.4
Resultado de la Operación	59.4	49.3	54.5	15.8	72.1	73.2	29.0	37.8
Impuestos a la Utilidad Causados	17.6	13.0	17.0	6.6	20.4	22.1	9.3	11.4
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.5	0.0
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	9.2	51.7	51.1	20.1	26.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

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

Métricas Financieras	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Índice de Morosidad	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%	2.2%	2.3%	0.2%	2.2%
Índice de Morosidad Ajustado	0.0%	0.0%	1.4%	2.6%	2.2%	2.3%	0.2%	4.0%
MIN Ajustado	7.1%	6.4%	4.2%	5.9%	6.1%	5.9%	6.5%	4.6%
Índice de Cobertura	NA	NA	NA	0.5	0.5	0.5	4.7	0.4
Índice de Eficiencia	33.0%	39.0%	30.6%	64.1%	40.7%	42.7%	34.1%	31.9%
ROA Promedio	3.4%	2.5%	2.0%	0.5%	2.5%	2.3%	2.7%	2.2%
Índice de Capitalización	26.3%	22.6%	20.3%	22.1%	23.3%	24.0%	21.3%	23.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.5	3.6	4.6	4.5	4.3	4.0	4.1	4.6
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	1.1
Spread de Tasas	6.2%	5.3%	5.4%	5.6%	5.2%	4.9%	5.8%	5.7%
Tasa Activa	14.7%	15.8%	18.1%	18.7%	17.2%	16.1%	18.1%	18.4%
Tasa Pasiva	8.5%	10.6%	12.8%	13.1%	11.9%	11.2%	12.3%	12.7%

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	9.2	51.7	51.1	20.1	26.5
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	0.5	1.7	28.8	9.8	1.7	2.5	3.2	6.9
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Provisiones	0.5	1.7	28.8	9.8	1.7	2.5	3.2	6.9
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-0.7	-10.8	1.2	-2.4	-0.6	-4.2	2.7	-13.3
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-189.4	-363.3	-366.8	52.6	-136.8	-166.3	-173.8	110.3
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-21.6	-51.0	-31.5	53.2	-1.9	-1.9	-64.3	43.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.0	0.0	-51.0	8.6	-0.1	0.0	0.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	0.0	0.0	0.0	-0.8	-1.7	-1.7	0.0	0.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	165.1	376.3	344.5	-74.1	80.0	120.2	207.1	-114.7
Cambio en Derivados (Pasivo)	-12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	12.6	7.2	-8.5	-5.5	1.5	1.6	6.7	15.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	0.0	0.0	0.0	8.9	2.5	1.1	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-46.1	-41.6	-61.2	-19.4	-48.4	-51.4	-22.1	41.0
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-0.2	-2.1	-8.9	-5.1	-5.4	-2.9	0.3	-79.3
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-0.2	-2.1	-8.9	-5.1	-5.4	-2.9	0.3	-79.3
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4.8	2.9	-4.5	3.7	-0.4	-0.7	-0.3	4.1
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	1.4	6.2	9.1	4.6	8.2	7.9	9.1	4.6
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	6.2	9.1	4.6	8.2	7.9	7.2	8.8	8.7

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.
*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	9.2	51.7	51.1	20.1	26.5
+ Estimaciones Preventivas	0.5	1.7	28.8	9.8	1.7	2.5	3.2	6.9
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	0.0	0.0	-23.7	-7.0	0.0	0.0	0.0	-7.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-21.6	-51.0	-31.5	53.2	-1.9	-1.9	-64.3	43.1
+Cambios en Cuentas por Pagar	12.6	7.2	-8.5	-5.5	1.5	1.6	6.7	15.9
FLE	33.2	-5.8	2.7	59.8	53.0	53.3	-34.3	85.3



Escenario de Estrés: Balance Financiero Invex Arrendadora

Invex Arrendadora Cifras en millones de pesos (P\$m)	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Activo	1,241.1	1,668.9	2,042.9	1,733.1	1,796.5	1,895.3	1,899.1	1,976.4
Disponibilidades	6.2	9.1	4.6	1.8	1.7	3.1	8.8	8.7
Derivados	0.7	11.5	10.3	6.4	6.7	8.8	8.8	23.6
Cartera de Crédito Neta	1,003.2	1,364.8	1,702.8	1,497.6	1,504.7	1,630.7	1,535.5	1,585.6
Cartera de Crédito Total	1,011.7	1,375.0	1,718.2	1,632.9	1,736.6	1,862.5	1,548.9	1,600.9
Cartera de Crédito Vigente	1,011.7	1,375.0	1,718.2	1,497.6	1,504.7	1,630.7	1,546.0	1,566.0
Cartera de Crédito Vencida	0.0	0.0	0.0	135.3	231.8	231.8	2.8	34.9
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-8.5	-10.2	-15.4	-135.3	-231.8	-231.8	-13.4	-15.2
Otras Cuentas por Cobrar ¹	28.6	29.8	44.6	42.3	40.2	38.2	49.0	56.5
Propiedades, Mobiliario y Equipo	0.5	2.6	11.4	16.5	21.9	24.9	2.3	90.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	0.5	2.6	11.4	13.6	19.1	22.0	2.3	87.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	2.9	2.9	2.9	0.0	2.9
Derechos de Uso por Activos en Arrendamiento	2.2	1.4	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	167.2	202.8	186.1	129.7	180.9	147.6	203.6	170.9
Pagos Anticipados y Otros Activos	32.6	46.8	80.2	38.8	40.4	42.0	91.2	40.4
Pasivo	976.0	1,358.7	1,696.1	1,504.4	1,633.3	1,707.5	1,570.7	1,594.1
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	916.3	1,292.6	1,637.1	1,445.7	1,571.4	1,643.8	1,499.6	1,522.3
De Corto Plazo	422.5	631.0	684.9	715.3	926.0	710.0	632.8	684.6
De Largo Plazo	493.8	661.5	952.1	730.4	645.4	933.8	866.9	837.8
Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pasivo por Activos en Arrendamiento	2.5	1.8	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	34.4	30.4	14.3	18.2	19.7	21.3	33.7	39.5
Impuestos a la Utilidad por Pagar	19.4	12.6	0.0	0.0	0.0	0.0	12.4	0.3
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ²	11.9	16.4	14.2	18.2	19.7	21.3	21.3	39.2
Depósitos en Garantía de Clientes	22.8	34.0	41.6	40.5	42.2	42.4	37.4	32.2
Capital Contable	265.2	310.1	346.8	228.7	163.3	187.7	328.4	382.4
Capital Contribuido	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0
Capital Ganado	115.2	160.1	196.8	78.7	13.3	37.7	178.4	232.4
Reservas de Capital	6.9	8.5	10.3	12.2	12.2	12.2	10.3	12.2
Resultado de Ejercicios Anteriores	67.1	107.3	141.8	177.4	50.3	-15.2	141.8	177.4
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-0.7	8.0	7.1	16.2	16.2	16.2	6.1	16.2
Remedaciones por Beneficios Definidos a los Empleados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	-127.2	-65.4	24.5	20.1	26.5
Deuda Neta	909.4	1,271.9	1,622.2	1,437.5	1,563.0	1,631.9	1,482.0	1,490.1

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Estado de Resultados Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Ingresos por Intereses y Rentas	150.0	191.8	280.3	291.3	266.4	266.7	130.0	155.1
Gastos por Intereses	76.7	112.5	185.9	206.5	196.6	198.9	88.8	98.8
Margen Financiero	73.3	79.3	94.4	84.8	69.7	67.7	41.3	56.2
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	0.5	1.7	28.8	126.9	96.5	0.0	3.2	6.9
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	72.9	77.7	65.5	-42.1	-26.8	67.7	38.0	49.4
Comisiones y Tarifas Cobradas	4.4	11.7	21.9	26.4	24.9	26.3	8.4	6.6
Comisiones y Tarifas Pagadas	2.8	3.9	4.9	6.2	5.5	5.5	2.4	3.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación¹	14.5	-3.7	8.8	-49.6	2.5	2.6	2.1	10.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	89.0	81.8	91.3	-71.5	-4.9	91.2	46.1	63.2
Gastos de Administración y Promoción	29.5	32.5	36.7	55.1	60.5	66.7	17.2	25.4
Resultado de la Operación	59.4	49.3	54.5	-126.5	-65.4	24.5	29.0	37.8
Impuestos a la Utilidad Causados	17.6	13.0	17.0	0.7	0.0	0.0	9.3	11.4
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.5	0.0
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	-127.2	-65.4	24.5	20.1	26.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario de estrés.

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

Métricas Financieras	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Índice de Morosidad	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	13.3%	12.4%	0.2%	2.2%
Índice de Morosidad Ajustado	0.0%	0.0%	1.4%	8.7%	13.3%	12.4%	0.2%	4.0%
MIN Ajustado	7.1%	6.4%	4.2%	-2.5%	-1.6%	3.7%	6.5%	4.6%
Índice de Cobertura	NA	NA	NA	1.0	1.0	1.0	4.7	0.4
Índice de Eficiencia	33.0%	39.0%	30.6%	99.3%	66.1%	73.2%	34.1%	31.9%
ROA Promedio	3.4%	2.5%	2.0%	-6.6%	-3.7%	1.3%	2.7%	2.2%
Índice de Capitalización	26.3%	22.6%	20.3%	15.2%	10.8%	11.5%	21.3%	23.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.5	3.6	4.6	5.0	9.0	9.5	4.1	4.6
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1
Spread de Tasas	6.2%	5.3%	5.4%	3.8%	2.8%	2.3%	5.8%	5.7%
Tasa Activa	14.7%	15.8%	18.1%	17.3%	15.7%	14.7%	18.1%	18.4%
Tasa Pasiva	8.5%	10.6%	12.8%	13.5%	12.9%	12.4%	12.3%	12.7%

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	-127.2	-65.4	24.5	20.1	26.5
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	0.5	1.7	28.8	126.9	96.5	0.0	3.2	6.9
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Provisiones	0.5	1.7	28.8	126.9	96.5	0.0	3.2	6.9
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-0.7	-10.8	1.2	4.0	-0.3	-2.1	2.7	-13.3
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-189.4	-363.3	-366.8	78.3	-103.6	-126.0	-173.8	110.3
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-21.6	-51.0	-31.5	57.2	2.1	2.0	-64.3	43.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.0	0.0	41.2	-51.2	33.2	0.0	0.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	0.0	0.0	0.0	1.6	-1.6	-1.6	0.0	0.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	165.1	376.3	344.5	-191.4	125.7	72.4	207.1	-114.7
Cambio en Derivados (Pasivo)	-12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	12.6	7.2	-8.5	-5.5	1.5	1.6	6.7	15.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	0.0	0.0	0.0	8.3	1.7	0.2	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-46.1	-41.6	-61.2	-6.6	-25.7	-20.2	-22.1	41.0
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-0.2	-2.1	-8.9	-5.1	-5.4	-2.9	0.3	-79.3
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-0.2	-2.1	-8.9	-5.1	-5.4	-2.9	0.3	-79.3
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4.8	2.9	-4.5	-2.8	-0.0	1.4	-0.3	4.1
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	1.4	6.2	9.1	4.6	1.8	1.7	9.1	4.6
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	6.2	9.1	4.6	1.8	1.7	3.1	8.8	8.7

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Resultado Neto	41.8	36.3	37.5	-127.2	-65.4	24.5	20.1	26.5
+ Estimaciones Preventivas	0.5	1.7	28.8	126.9	96.5	0.0	3.2	6.9
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	0.0	0.0	-23.7	-7.0	0.0	0.0	0.0	-7.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-21.6	-51.0	-31.5	57.2	2.1	2.0	-64.3	43.1
+Cambios en Cuentas por Pagar	12.6	7.2	-8.5	-5.5	1.5	1.6	6.7	15.9
FLE	33.2	-5.8	2.7	44.5	34.7	28.1	-34.3	85.3



Glosario de Arrendadoras

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

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

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.

Portafolio Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida + Reportos – Pagos Pendientes por Aplicar.

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

Deuda Neta. Préstamos Bancarios + Pasivos Fiduciarios – Disponibilidades – Inversiones en Valores.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

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

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 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 Fiduciarios.

Razón de Apalancamiento Ajustada. Pasivo Total Prom. 12m - Saldos Acreedor en Operaciones de Reporto Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2023 Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022
Calificación anterior	HR A+ / Perspectiva Estable / HR1
Fecha de última acción de calificación	24 de octubre de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19 – 2T24
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)	Calificación para Invex Controladora S.A. en escala local de LP de A+(mex) con Perspectiva Estable y de CP de F1(mex), otorgada por Fitch Ratings el 14 de mayo de 2024. Calificación para Invex Controladora S.A. en escala local de LP de mxA+ con Perspectiva Estable y CP de mxA-1, otorgada por S&P Global Ratings el 30 de agosto de 2024.
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** 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) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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 calificadora 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS