

IRM AP
HR AP3-
Perspectiva
Estable

2024
HR AP3-
Perspectiva Estable

2025
HR AP3-
Perspectiva Estable

2026
HR AP3-
Perspectiva Estable



José Pablo Morones

josepablo.morones@hrratings.com

Asociado
Analista Responsable



Ana Landgrave

ana.landgrave@hrratings.com

Analista Sr.



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



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. De
Instituciones Financieras / ABS

HR Ratings ratificó la calificación de HR AP3- con Perspectiva Estable para IRM Leasing

La ratificación de la calificación para IRM Leasing¹ está sustentada en la evolución de sus operaciones en los últimos 12 meses (12m). Respecto a la calidad de su portafolio, los índices de morosidad y morosidad ajustada de IRM se ubicaron al cuarto trimestre del 2025 (4T25) en 4.6% (vs. 2.5% al 4T24), los cuales, en opinión de HR Ratings, son considerados niveles moderados. Dichos niveles de morosidad son atribuibles principalmente al crecimiento en la colocación de su portafolio de crédito durante 2025 derivado del otorgamiento de nuevas herramientas de fondeo para la Arrendadora y un mayor apetito en el mercado de créditos de arrendamiento y créditos simple. En relación con el capital humano, se observa una rotación elevada en su personal con un índice de 20.9% al 3T25, similar a lo observado en la revisión previa (vs. 25.6% al 3T24). Por otro lado, se observa una alta participación independiente dentro de su Consejo de Administración, debido a que al cierre del 3T25 el porcentaje de independencia se ubicó en 43.0%, lo que está en línea con las sanas prácticas de integración de sus Comités Internos de Trabajo con la participación de miembros independientes, así como el perfil de su equipo directivo, el cual presenta una experiencia promedio de 30.5 años. Por último, la Arrendadora mantiene adecuados planes de capacitación al presentar 33.2 horas promedio por colaborador al cierre de septiembre de 2025.

¹ IRM Leasing, S.A.P.I. de C.V. (IRM Leasing y/o la Arrendadora y/o IRM).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Considerados

- **Indicadores de morosidad en niveles moderados al cerrar con un índice de morosidad y morosidad ajustada de 4.6% al 4T25 (2.5% 4T24).** El portafolio vencido de la Arrendadora al cierre de diciembre de 2025 presenta un saldo de P\$46.4m (vs. P\$23.9m en diciembre de 2024).
- **Altos niveles de participación independiente dentro del Consejo de Administración.** Al cierre de septiembre 2025, el Consejo de Administración de la Arrendadora está conformado por un presidente y seis consejeros, de los cuales tres son independientes.
- **Auditoría Interna.** La Arrendadora cuenta con un Comité de Auditoría Interna, el cual sesiona de manera trimestral. Dicho Comité está conformado por siete integrantes: un presidente, un secretario y cinco miembros, de los cuales el presidente es independiente.
- **Elevado nivel de rotación, con un índice de rotación de 20.9% al 3T25.** En los últimos 12m, la Arrendadora presentó nueve bajas dentro de su plantilla de colaboradores.
- **Adecuada capacitación del personal.** Al cierre de septiembre 2025, se han impartido un total de 1,527 horas de capacitación, tomando como base 46 colaboradores, se registraron 33.2 horas promedio por colaborador.
- **Decremento en el *spread* de tasas.** El *spread* de tasas presentó una disminución al pasar de 2.4% al 4T24 a -0.2% al 4T25, este efecto estuvo apoyado principalmente en la disminución de la tasa activa por una baja en el nivel de cobranza. A pesar del incremento observado en los niveles del portafolio total de la Arrendadora.

Desempeño Histórico

- **Incremento en el portafolio total en un 7.6%, que ascendió a P\$1,014.1m al cierre de 2025 (vs. P\$942.8m al cierre de 2024).** Se observó un incremento favorable para la Empresa en el nivel de colocación del portafolio de la Arrendadora.
- **Fortalecimiento en la posición de solvencia al cerrar con un índice de capitalización de 33.1% al 3T25 (vs. 26.8% al 4T24).** El incremento se atribuye al fortalecimiento del capital contable derivado de la capitalización de documentos por pagar de partes relacionadas al capital social por un monto neto de P\$67.2m, así como la constante generación de resultados netos positivos.
- **Niveles de rentabilidad por encima de lo estimado, al cerrar con un ROA Promedio de 0.9% al 4T25 (vs. 0.6% al 4T24).** El efecto anterior se debe a que la Arrendadora obtuvo un resultado neto por encima de lo esperado en el desempeño de los últimos 12m, el cual cerró en P\$12.4m en 2025 (vs. P\$8.0m en 2024 y P\$8.8m en el escenario base). Lo anterior representó un crecimiento de 55.0% en los últimos 12m.
- **Decremento en la razón de apalancamiento ajustada al cerrar en 3.7x al 4T25 (vs. 3.9x al 4T24).** Este indicador tuvo una mejora debido al fortalecimiento de su capital contable, el cual pudo contrarrestar el crecimiento en la contratación de herramientas de fondeo de la Arrendadora.
- **Decremento en el *spread* de tasas al cerrar en -0.2% al 4T25 (vs. 2.4% al 4T24).** El incremento se atribuye principalmente al decremento de la tasa activa por un menor nivel de cobranza con respecto al nivel de cartera de la Arrendadora. El efecto anterior contribuyó al decremento del MIN Ajustado, el cual pasó de 7.7% al 4T24 a 5.9% al 4T25 (vs. 6.1% en el escenario base).



- **Incremento en el índice de eficiencia al cerrar en 67.4% al 4T25 (vs. 56.2% al 4T24).** El aumento de los gastos de administración responde directamente al incremento en el mantenimiento de equipo en arrendamiento, en línea con los niveles de la cartera de la Arrendadora.
- **Moderada calidad de cartera en los índices de morosidad.** Al 4T25, IRM reportó un índice de morosidad y morosidad ajustada de 4.6% (vs. 2.5% al 4T25). Los niveles moderados en la calidad crediticia del portafolio se atribuyen al crecimiento en la colocación de la cartera de crédito en el portafolio total.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Desempeño adecuado de manera sostenida en las métricas de capital humano con etiquetas promedio alto.** En el supuesto en el que la Arrendadora presente una baja rotación de personal, la calificación podría tener un impacto positivo.
- **Disminución en los niveles de morosidad de la Arrendadora.** Una disminución en los niveles de morosidad podría suponer una mejora en sus procesos de originación y cobranza, lo cual podría implicar un alza en la calificación.
- **Mejora en la rentabilidad al presentar un ROA Promedio.** El incremento en el *spread* de tasas de sus operaciones, así como la creación de economía de escalas en sus operaciones permitiría la generación de resultados netos positivos constantes.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Disminución del índice de capitalización por debajo de 22.0%.** Lo anterior podría suponer un debilitamiento en la posición de solvencia de la Arrendadora.
- **Baja rentabilidad al presentar un ROA Promedio inferior a 0.4%.** La Arrendadora presentaría baja capacidad en la generación de capital a través de sus utilidades netas.
- **Presión en sus márgenes operativos.** Niveles constantes de *spread* de tasas de 2.0% o a un MIN Ajustado de 3.8% limitarían su capacidad de generación de ingresos.
- **Pérdida de la información.** Fallas en el plan de contingencia que deriven en la pérdida de información financiera significaría una baja en la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Balance Financiero (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual		
	2023	2024	2025
Activo	1,180.2	1,295.3	1,440.9
Efectivo y Equivalentes e Inversiones en Valores	18.4	54.8	42.9
Portafolio de Crédito Neto	797.8	915.8	984.1
Portafolio de Crédito Total	817.2	942.8	1,014.1
Portafolio de Crédito Vigente	756.4	918.9	967.7
Cartera Total	756.4	918.9	967.7
Cartera de Arrendamiento	672.7	778.1	807.4
Cartera de Crédito Simple	83.7	140.8	160.3
Portafolio de Crédito Vencido	60.7	23.9	46.4
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-19.4	-27.0	-30.0
Otras Cuentas por Cobrar ¹	113.0	95.4	108.2
Bienes Adjudicados	21.9	7.1	42.5
Propiedades, Mobiliario y Equipo	13.3	11.3	9.0
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	169.2	158.2	188.5
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	30.2	8.9	0.0
Otros Activos	15.5	43.3	64.7
Depósitos en Garantía, Pagos Anticipados e Intangibles	1.7	1.9	2.0
Otros Activos ²	13.8	41.4	62.7
Pasivo	926.6	1,033.7	1,099.7
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	512.5	691.9	842.0
De Corto Plazo	400.4	360.6	371.9
De Largo Plazo	112.1	331.2	470.1
Otras Cuentas por Pagar	242.8	164.1	123.4
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	171.3	177.7	134.3
CAPITAL CONTABLE	253.7	261.6	341.2
Capital Contribuido	154.2	222.1	289.3
Capital Ganado	99.4	39.5	51.9
Reservas de Capital	6.8	6.8	6.8
Resultado de Ejercicios Anteriores	86.8	24.7	32.7
Resultado Neto	5.8	8.0	12.4
Deuda Neta³	493.2	636.5	798.1

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual, dictaminada por InteGroup (a excepción de 2025), proporcionada por la Arrendadora.

1.- Otras Cuentas por Cobrar CP, Otras Cuentas por Cobrar LP y Comisiones y otros conceptos facturados no vencidos.

2.- Otros Activos: Depósitos en Garantía, Pagos Anticipados, Bienes Adjudicados y Equipo Disponible para la Venta.

3.- Deuda Neta: Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos + Otras Cuentas por Pagar - Efectivo e Equivalentes e Inversiones en Valores.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual		
	2023	2024	2025
Ingresos por Intereses	185.9	230.0	230.9
Ingresos por Intereses de Créditos	22.1	20.9	28.1
Ingresos por Rentas por Arrendamiento ¹	163.8	209.0	202.9
Gastos por Intereses y Depreciación	144.8	152.5	165.2
Gastos por Intereses	142.3	149.7	162.3
Depreciación de Bienes en Arrendamiento	2.5	2.8	2.9
Margen Financiero	41.1	77.5	65.7
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	3.1	7.6	3.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	38.0	69.9	62.7
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ²	16.9	6.8	18.2
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	54.8	76.7	80.9
Gastos de Administración y Promoción	49.3	47.4	56.6
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	4.9	29.3	24.4
Impuestos a la Utilidad Causados	-0.9	21.3	12.0
Resultado Neto	5.8	8.0	12.4

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual, dictaminada por InteGroup (a excepción de 2025), proporcionada por la Arrendadora.

1.- Incluye Comisiones y Tarifas cobradas.

2.- Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Utilidad en venta de acciones / activos propios, Otros ingresos, Pérdida por Créditos incobrables, Pérdida en Venta de Activos, PTU, Productos Financieros.

Métricas Financieras	2023	2024	2025
Índice de Morosidad	7.4%	2.5%	4.6%
Índice de Morosidad Ajustado	7.5%	2.5%	4.6%
MIN Ajustado	4.3%	7.7%	5.9%
Índice de Cobertura	0.3	1.1	0.6
Índice de Eficiencia	85.2%	56.2%	67.4%
ROA Promedio	0.5%	0.6%	0.9%
Índice de Capitalización	30.8%	26.8%	33.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.8	3.9	3.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.5	1.2
Spread de Tasas	0.0%	2.4%	-0.2%
Tasa Activa	20.8%	24.9%	21.5%
Tasa Pasiva	20.7%	22.5%	21.7%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual, dictaminada por InteGroup (a excepción de 2025), proporcionada por la Arrendadora.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual		
	2023	2024	2025
Resultado Neto	5.8	8.0	12.4
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	3.1	7.6	3.0
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	3.1	7.6	3.0
Actividades de Operación			
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	105.7	-125.6	-71.3
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	14.3	17.7	-12.9
Cambio en Préstamos a Partes Relacionadas	-133.1	11.0	-30.2
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	21.0	21.3	8.9
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	19.9	-27.8	-21.4
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-215.4	179.4	150.1
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-93.0	-78.7	-40.7
Cambio en Otros Pasivos Operativos	143.1	6.4	-43.4
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-160.4	18.9	-96.8
Actividades de Inversión			
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	2.7	2.0	2.3
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	1.3	0.5	0.7
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	1.4	1.5	1.7
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	2.7	2.0	2.3
Actividades de Financiamiento			
Cambio en Capital Social	66.8	67.9	67.2
Cambio en Capital Ganado	78.6	-67.9	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	145.4	0.0	67.2
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-3.3	36.4	-11.9
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	21.7	18.4	54.8
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	18.4	54.8	43.0

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual, dictaminada por InteGroup (a excepción de 2025), proporcionada por la Arrendadora.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025
Resultado Neto	5.8	8.0	12.4
+ Estimaciones Preventivas	3.1	7.6	3.0
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	0.8	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	14.3	17.7	-12.9
+Cambios en Cuentas por Pagar	-93.0	-78.7	-40.7
FLE	-69.0	-45.5	-38.2



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

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.

Flujo Libre de Efectivo. Flujo Derivado del Resultado + Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio + Depreciación y Amortización + Cambio en Otros Activos + Cambio en otros Pasivos.

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

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticios / 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).

Portafolio Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida + Activo en Arrendamiento.

Razón de Apalancamiento Ajustada. (Pasivo Total Prom. 12m – Emisiones Estructuradas Prom. 12m) / Capital Contable Prom. 12m.

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 / Costo Operativo 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*	ADENDUM - Metodología de Calificación para Administradores Primarios de Créditos (México), Abril 2010
Calificación anterior	HR AP3- / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	17 de febrero de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T18 – 4T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada (con excepción de 2025) por InteGroup 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.
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 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, (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 calificadoradora 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