

Invex
Arrendadora LP
HR AA-
Perspectiva
Estable

Invex
Arrendadora CP
HR1

Instituciones Financieras
27 de octubre de 2026
NRSRO Rating*

2024
HR A+
Perspectiva Estable

2025
HR A+
Perspectiva Estable

2026
HR AA-
Perspectiva Estable



José Pablo Morones

luiz.rodriquez@hrratings.com

Asociado

Analista Responsable



Antonio Sánchez

antonio.sanchez@hrratings.com

Analista



Ximena Rodarte

ximena.rodarte@hrratings.com

Analista Sr.



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de
Instituciones Financieras / ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de
Instituciones Financieras / ABS

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR A+ a HR AA-, manteniendo la Perspectiva Estable y ratificó la calificación de HR1 para Invex Arrendadora

La revisión al alza de la calificación de largo plazo para Invex Arrendadora¹ y la ratificación de la calificación de corto plazo se basan en el respaldo financiero y operativo que obtiene por parte de su compañía tenedora Invex Controladora², entidad que presenta una calificación de mercado promedio equivalente a HR AA- con Perspectiva Estable; revisadas al alza y 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. En cuanto a la situación financiera de la Arrendadora en los últimos 12 meses (12m), el índice de morosidad y el índice de morosidad ajustado aumentaron considerablemente a 16.9% y 16.5% respectivamente al 2T26 (vs. 1.2% y 1.7% al 2T25; 1.5% y 2.0% en el escenario base), derivado principalmente del deterioro de dos clientes principales. La Arrendadora muestra una adecuada posición de solvencia que se refleja en un índice de capitalización de 23.1%, una razón de apalancamiento ajustada en niveles de 4.3 veces (x) y una razón de cartera vigente a deuda neta de 1.0x al cierre de junio de 2026 (2T26) (vs. 20.6%, 4.4x y 1.1x al 2T25; 24.8%, 3.9x y 1.2x en el escenario base). Por su parte, se observa una disminución en el MIN Ajustado a un nivel de 0.0%, atribuido principalmente al aumento en la generación de estimaciones preventivas 12m, que llevó a una disminución en el Margen Financiero Ajustado 12m a P\$0.1m al 2T26 (vs. 6.1% y P\$101.3m al 2T25; y 7.3% y P\$123.1m en el escenario base). Asimismo, se observó una contracción en el resultado del ejercicio 12m, el cual resultó en un monto 12m de -P\$14.4m, que refleja un ROA Promedio de -0.8% al 2T26 (vs. -P\$5.8m y -0.3% al 2T25 y P\$63.2m y 3.3% en el escenario base). Este resultado se debe a que la Arrendadora incrementó la generación de estimaciones preventivas, alineado con el deterioro en

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

la calidad de la cartera previamente mencionado. Finalmente, Invex Arrendadora presenta factores de gobierno corporativo en un rango superior, y factores sociales y ambientales con etiquetas promedio.

Supuestos y Resultados: Invex Arrendadora

Invex Arrendadora Cifras en millones de pesos (P\$m)	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	2T25	2T26	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2026P*	2027P	2028P
Portafolio Total	1,717.0	1,570.1	1,721.1	1,528.1	1,629.1	1,717.7	2,040.4	2,318.9	1,633.4	1,826.9	2,000.2
Margen Financiero Ajustado 12m	101.3	0.1	65.5	98.9	42.6	38.4	69.3	128.5	9.2	21.3	51.0
Gastos de Administración 12m	46.3	47.4	36.7	44.2	50.8	52.9	55.0	57.2	55.2	57.0	60.7
Resultado Neto 12m	-5.8	-14.4	37.5	1.3	1.8	-5.2	18.4	59.6	-37.4	-25.0	1.6
Índice de Morosidad	1.2%	16.9%	0.0%	2.3%	8.5%	16.5%	13.5%	11.7%	18.0%	16.8%	15.8%
Índice de Morosidad Ajustado	1.7%	16.5%	1.4%	3.4%	7.9%	16.0%	13.0%	10.4%	17.5%	16.3%	15.3%
MIN Ajustado	6.1%	0.0%	4.2%	5.9%	2.6%	2.4%	3.8%	5.8%	0.6%	1.2%	2.7%
Índice de Eficiencia	80.4%	36.9%	30.6%	71.5%	40.0%	46.4%	41.0%	34.2%	53.1%	51.8%	46.0%
ROA Promedio	-0.3%	-0.8%	2.0%	0.1%	0.1%	-0.3%	1.0%	2.7%	-2.2%	-1.5%	0.1%
Índice de Capitalización	20.6%	23.1%	20.3%	22.4%	21.7%	21.2%	19.2%	20.1%	20.6%	17.6%	16.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.4	4.3	4.6	4.5	4.4	4.2	4.6	4.9	4.2	5.0	5.8
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1
Spread de Tasas	5.9%	4.5%	5.4%	5.5%	5.5%	4.5%	4.7%	5.0%	3.9%	3.6%	3.9%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.
*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 en un escenario base y estrés.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Deterioro en la calidad de cartera, reflejado en un índice de morosidad de 16.9% y morosidad ajustada de 16.5% al 2T26 (vs. 1.2% y 1.7% al 2T25; 1.5% y 2.0% en el escenario base).** El incremento en estos indicadores responde a que la exposición de dos de sus clientes principales pasó a cartera vencida; cabe resaltar que la deuda de uno de estos clientes está reestructurada mediante un crédito sindicado y esperan su amortización a partir de 2028, mientras que la deuda del otro cliente se encuentra en proceso de recuperación gradual de los activos.
- **Se mantiene una sólida posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización de 23.1%, una razón de apalancamiento ajustada de 4.3x y razón de cartera vigente a deuda neta de 1.0x al 2T26 (vs. 20.6%, 4.4x y 1.1x al 2T25; 24.8%, 3.9x y 1.2x en el escenario base).** La Arrendadora mantiene una adecuada posición de solvencia, brindándole capacidad para la absorción de pérdidas.
- **Disminución en los niveles de rentabilidad, lo cual resulta en un ROA Promedio de -0.8% al 2T26 (vs. -0.3% al 2T25 y 3.3% en el escenario base).** Se muestra una contracción anual de 148.3% en el resultado neto 12m de la Arrendadora, el cual resultó en una pérdida de -P\$14.4m en junio de 2026, lo cual se encuentra por debajo de lo esperado en el escenario base, atribuido al incremento en las estimaciones preventivas dado el aumento en la morosidad, lo cual generó un impacto significativo en el resultado neto (vs. -P\$5.8m en junio de 2025 y P\$63.2m en el escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento anual promedio de 12.6% hacia los próximos tres ejercicios para el portafolio total.** El incremento en la colocación se daría a través de la estrategia de la Arrendadora, basado en una mejora en el perfilamiento y proceso de análisis para la diversificación de negocios con precios competitivos.
- **Moderada recuperación en el índice de morosidad y de morosidad ajustado, con un nivel esperado de 16.5% y 16.0% al 4T26 y 13.5% y 13.0% al 4T27.** Se espera que los indicadores de morosidad disminuyan gradualmente,

esto en línea con la estrategia de la empresa de tener mejor calidad de cartera y de reestructurar la cartera vencida para recuperarla.

- **Adecuada posición de solvencia, con un índice de capitalización en un nivel de 21.2% al 4T26 y de 19.2% al 4T27.** Al tomar en consideración el crecimiento esperado del portafolio y el resultado de los ejercicios esperado, se espera que el indicador presente niveles adecuados. Por su parte, no se contempla ningún pago de dividendos.
- **Mejora gradual en los niveles de rentabilidad, reflejada en un ROA Promedio de -0.3% al 4T26 y de 1.0% al 4T27.** Se esperaría un resultado neto de -P\$5.2m en 2026 y de P\$18.4m en 2027, resultado de un adecuado nivel en el *spread* de tasas, una menor generación de estimaciones preventivas y una optimización en los gastos administrativos.

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 al 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.
- **Elevada concentración de los diez principales clientes, los cuales conforman el 46.6% del portafolio total y 2.2x el capital contable.** El saldo de los diez grupos principales asciende a P\$730.7m en junio de 2026 (vs. P\$779.4m en junio de 2025), lo cual se refleja en una elevada concentración en sus clientes. No obstante, este saldo solo representa 0.03x del capital contable de la Controladora.
- **Adecuada 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 32.0% para el continuo crecimiento de sus operaciones (vs. 28.5% al 2T25).
- **Adecuada administración de riesgos ante movimientos en las tasas de interés.** La Arrendadora cuenta con instrumentos derivados de cobertura para cubrir el riesgo de movimientos al alza en las tasas de referencia. Al respecto, el valor nominal de los derivados asciende a un total de P\$839.5m en junio de 2026. Con esto, cubren el 65.8% de su exposición 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 Invox Arrendadora

Invox Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Activo	2,042.9	1,827.0	1,780.7	1,770.9	2,059.8	2,315.0	1,937.7	1,711.3
Disponibilidades	4.6	13.6	5.1	7.7	7.9	8.3	7.6	26.5
Derivados	10.3	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cartera de Crédito Total	1,718.2	1,525.5	1,623.7	1,714.0	2,036.6	2,315.0	1,711.2	1,566.4
Cartera de Crédito Vigente	1,718.2	1,490.6	1,486.3	1,431.8	1,761.3	2,044.7	1,691.0	1,302.3
Cartera de Crédito Vencida	0.0	34.9	137.4	282.2	275.3	270.3	20.2	264.2
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-15.4	-13.1	-94.9	-169.3	-234.0	-292.0	-25.1	-132.0
Otras Cuentas por Cobrar ¹	44.6	12.4	38.4	38.8	39.1	39.5	48.9	39.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo	14.3	7.2	5.4	3.6	3.8	3.8	5.8	3.6
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	11.4	4.7	0.0	0.0	-0.0	-0.0	0.0	0.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	2.9	2.5	5.4	3.6	3.8	3.8	5.8	3.6
Derechos de Uso por Activos en Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	186.1	188.3	189.8	166.0	195.8	229.4	184.7	187.6
Pagos Anticipados y Otros Activos	80.2	91.3	13.2	10.1	10.5	10.9	4.6	19.2
Pasivo	1,696.1	1,484.9	1,447.4	1,440.8	1,711.3	1,906.8	1,587.2	1,372.9
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,637.1	1,416.5	1,358.6	1,369.4	1,632.0	1,819.9	1,504.6	1,287.3
De Corto Plazo	684.9	574.0	615.2	615.0	656.0	539.0	638.4	900.0
De Largo Plazo	952.1	842.5	743.4	754.4	976.0	1,280.9	866.2	387.4
Derivados	0.0	0.0	13.7	9.3	8.4	8.4	14.4	10.9
Pasivo por Activos en Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	17.4	33.9	27.9	23.9	25.9	25.9	20.7	23.0
Impuestos a la Utilidad por Pagar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ²	17.4	33.9	27.9	23.9	25.9	25.9	20.7	23.0
Depósitos en Garantía de Clientes	41.6	34.5	47.1	38.2	45.0	52.8	47.5	51.7
Capital Contable	346.8	342.1	333.3	330.1	348.6	408.2	350.4	338.4
Capital Contribuido	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0
Capital Ganado	196.8	192.1	183.3	180.1	198.6	258.2	200.4	188.4
Reservas de Capital	10.3	12.2	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3
Resultado de Ejercicios Anteriores	141.8	177.4	178.7	180.5	175.3	193.7	178.7	180.5
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	7.1	1.1	-9.5	-7.5	-7.5	-7.5	-10.1	-7.5
Remediaciones por Beneficios Definidos a los Empleados	0.0	0.0	-0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-5.2	18.4	59.6	19.4	3.1
Deuda Neta	1,622.2	1,401.2	1,367.2	1,371.0	1,632.5	1,820.0	1,511.4	1,271.8

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 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 Invox Arrendadora

Invox Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
<i>Cifras en millones de pesos (P\$m)</i>								
Ingresos por Intereses y Rentas	280.3	324.9	284.9	240.9	267.3	319.6	150.3	113.2
Gastos por Intereses	185.9	210.2	171.0	137.5	145.3	166.1	88.0	65.2
Margen Financiero	94.4	114.7	113.9	103.4	122.0	153.5	62.4	48.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	28.8	15.9	71.3	65.0	52.7	25.1	10.6	38.6
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	65.5	98.9	42.6	38.4	69.3	128.5	51.8	9.4
Comisiones y Tarifas Cobradas	21.9	11.2	10.3	7.7	8.6	9.8	7.6	3.7
Comisiones y Tarifas Pagadas	4.9	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación¹	8.8	-57.5	2.7	2.9	3.5	4.1	-4.2	15.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	91.3	46.0	55.6	49.0	81.3	142.4	55.2	28.5
Gastos de Administración y Promoción	36.7	44.2	50.8	52.9	55.0	57.2	27.5	24.0
Resultado de la Operación	54.5	1.8	4.8	-3.8	26.4	85.2	27.7	4.5
Impuestos a la Utilidad Causados	17.0	0.5	2.9	1.3	7.9	25.6	8.3	1.3
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-5.2	18.4	59.6	19.4	3.1

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 bajo un escenario base.

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

Métricas Financieras	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Índice de Morosidad	0.0%	2.3%	8.5%	16.5%	13.5%	11.7%	1.2%	16.9%
Índice de Morosidad Ajustado	1.4%	3.4%	7.9%	16.0%	13.0%	10.4%	1.7%	16.5%
MIN Ajustado	4.2%	5.9%	2.6%	2.4%	3.8%	5.8%	6.1%	0.0%
Índice de Cobertura	NA	37.4%	0.7	0.6	0.9	1.1	1.2	0.5
Índice de Eficiencia	30.6%	71.5%	40.0%	46.4%	41.0%	34.2%	80.4%	36.9%
ROA Promedio	2.0%	0.1%	0.1%	-0.3%	1.0%	2.7%	-0.3%	-0.8%
Índice de Capitalización	20.3%	22.4%	21.7%	21.2%	19.2%	20.1%	20.6%	23.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.6	4.5	4.4	4.2	4.6	4.9	4.4	4.3
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1	1.0
Spread de Tasas	5.4%	5.5%	5.5%	4.5%	4.7%	5.0%	5.9%	4.5%
Tasa Activa	18.1%	19.3%	17.3%	14.8%	14.5%	14.5%	19.3%	15.1%
Tasa Pasiva	12.8%	13.8%	11.7%	10.3%	9.8%	9.4%	13.4%	10.6%

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



Escenario Base: Flujo de Efectivo Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-5.2	18.4	59.6	19.4	3.1
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	28.8	15.9	71.3	65.0	52.7	25.1	10.6	38.6
Provisiones	28.8	15.9	71.3	65.0	52.7	25.1	10.6	38.6
Cambio en Derivados (Activos)	1.2	8.6	1.8	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-366.8	174.5	-87.7	-80.9	-310.6	-245.6	-184.2	55.7
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-31.5	18.9	50.6	-4.2	-0.4	-0.4	53.8	-5.3
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.0	0.0	21.7	-29.8	-33.5	0.0	0.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	0.0	0.0	0.0	9.1	-0.4	-0.4	0.0	0.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	344.5	-220.6	-57.9	10.8	262.6	187.9	88.1	-71.2
Cambio en Derivados (Pasivo)	0.0	0.0	13.7	-4.4	-0.9	0.0	14.4	-2.8
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-5.4	9.4	6.7	0.5	2.0	0.0	-0.2	-0.4
Cambio en Otros Pasivos Operativos	0.0	0.0	0.0	-13.5	6.9	7.7	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-58.3	-9.3	-72.8	-60.9	-70.8	-84.3	-26.2	-24.1
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-11.8	7.1	1.8	1.7	-0.2	0.0	1.4	1.7
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-11.8	7.1	1.8	1.7	-0.2	0.0	1.4	1.7
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-4.5	9.0	-8.5	2.6	0.2	0.4	-5.9	21.4
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	9.1	4.6	13.6	5.1	7.7	7.9	13.6	5.1
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	4.6	13.6	5.1	7.7	7.9	8.3	7.6	26.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-5.2	18.4	59.6	19.4	3.1
+ Estimaciones Preventivas	28.8	15.9	71.3	65.0	52.7	25.1	10.6	38.6
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	-23.7	-18.2	10.6	9.4	12.0	32.9	1.5	-1.6
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-31.5	18.9	50.6	-4.2	-0.4	-0.4	53.8	-5.3
+Cambios en Cuentas por Pagar	-5.4	9.4	6.7	0.5	2.0	0.0	-0.2	-0.4
FLE	5.8	27.3	141.0	65.5	84.7	117.2	85.2	34.4



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance Financiero Invox Arrendadora

Invox Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Activo	2,042.9	1,827.0	1,780.7	1,652.4	1,774.3	1,886.5	1,937.7	1,711.3
Disponibilidades	4.6	13.6	5.1	4.1	5.6	6.5	7.6	26.5
Derivados	10.3	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cartera de Crédito Total	1,718.2	1,525.5	1,623.7	1,630.2	1,823.6	1,996.5	1,711.2	1,566.4
Cartera de Crédito Vigente	1,718.2	1,490.6	1,486.3	1,336.6	1,517.5	1,682.1	1,691.0	1,302.3
Cartera de Crédito Vencida	0.0	34.9	137.4	293.6	306.1	314.5	20.2	264.2
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-15.4	-13.1	-94.9	-190.9	-280.1	-360.1	-25.1	-132.0
Otras Cuentas por Cobrar ¹	44.6	12.4	38.4	36.5	34.6	32.9	48.9	39.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo	14.3	7.2	5.4	3.2	3.3	3.7	5.8	3.6
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	11.4	4.7	0.0	0.0	-0.0	-0.0	0.0	0.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	2.9	2.5	5.4	3.2	3.3	3.7	5.8	3.6
Derechos de Uso por Activos en Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	186.1	188.3	189.8	160.9	178.5	197.9	184.7	187.6
Pagos Anticipados y Otros Activos	80.2	91.3	13.2	8.5	8.7	9.0	4.6	19.2
Pasivo	1,696.1	1,484.9	1,447.4	1,354.6	1,501.4	1,612.0	1,587.2	1,372.9
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,637.1	1,416.5	1,358.6	1,282.2	1,421.5	1,523.7	1,504.6	1,287.3
De Corto Plazo	684.9	574.0	615.2	587.7	519.7	486.5	638.4	900.0
De Largo Plazo	952.1	842.5	743.4	694.6	901.8	1,037.2	866.2	387.4
Derivados	0.0	0.0	13.7	11.0	11.5	11.9	14.4	10.9
Pasivo por Activos en Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	17.4	33.9	27.9	24.4	27.4	30.9	20.7	23.0
Impuestos a la Utilidad por Pagar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ²	17.4	33.9	27.9	24.4	27.4	30.9	20.7	23.0
Depósitos en Garantía de Clientes	41.6	34.5	47.1	37.0	41.1	45.5	47.5	51.7
Capital Contable	346.8	342.1	333.3	297.9	272.9	274.5	350.4	338.4
Capital Contribuido	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0
Capital Ganado	196.8	192.1	183.3	147.9	122.9	124.5	200.4	188.4
Reservas de Capital	10.3	12.2	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3
Resultado de Ejercicios Anteriores	141.8	177.4	178.7	180.5	143.0	118.0	178.7	180.5
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	7.1	1.1	-9.5	-7.5	-7.5	-7.5	-10.1	-7.5
Remediaciones por Beneficios Definidos a los Empleados	0.0	0.0	-0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-37.4	-25.0	1.6	19.4	3.1
Deuda Neta	1,622.2	1,401.2	1,367.2	1,289.1	1,427.3	1,529.1	1,511.4	1,271.8

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 bajo un escenario 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 Estrés: Estado de Resultados Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Ingresos por Intereses y Rentas	280.3	324.9	284.9	232.8	244.1	273.7	150.3	113.2
Gastos por Intereses	185.9	210.2	171.0	138.6	144.6	153.8	88.0	65.2
Margen Financiero	94.4	114.7	113.9	94.2	99.5	119.9	62.4	48.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	28.8	15.9	71.3	85.0	78.1	68.8	10.6	38.6
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	65.5	98.9	42.6	9.2	21.3	51.0	51.8	9.4
Comisiones y Tarifas Cobradas	21.9	11.2	10.3	6.9	7.4	8.3	7.6	3.7
Comisiones y Tarifas Pagadas	4.9	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación¹	8.8	-57.5	2.7	3.0	3.3	3.7	-4.2	15.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	91.3	46.0	55.6	19.1	32.1	63.0	55.2	28.5
Gastos de Administración y Promoción	36.7	44.2	50.8	55.2	57.0	60.7	27.5	24.0
Resultado de la Operación	54.5	1.8	4.8	-36.1	-25.0	2.3	27.7	4.5
Impuestos a la Utilidad Causados	17.0	0.5	2.9	1.3	0.0	0.7	8.3	1.3
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-37.4	-25.0	1.6	19.4	3.1

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 bajo un escenario estrés.

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

Métricas Financieras	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Índice de Morosidad	0.0%	2.3%	8.5%	18.0%	16.8%	15.8%	1.2%	16.9%
Índice de Morosidad Ajustado	1.4%	3.4%	7.9%	17.5%	16.3%	15.3%	1.7%	16.5%
MIN Ajustado	4.2%	5.9%	2.6%	0.6%	1.2%	2.7%	6.1%	0.0%
Índice de Cobertura	NA	0.4	0.7	0.7	0.9	1.1	1.2	0.5
Índice de Eficiencia	30.6%	71.5%	40.0%	53.1%	51.8%	46.0%	80.4%	36.9%
ROA Promedio	2.0%	0.1%	0.1%	-2.2%	-1.5%	0.1%	-0.3%	-0.8%
Índice de Capitalización	20.3%	22.4%	21.7%	20.6%	17.6%	16.7%	20.6%	23.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.6	4.5	4.4	4.2	5.0	5.8	4.4	4.3
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1	1.0
Spread de Tasas	5.4%	5.5%	5.5%	3.9%	3.6%	3.9%	5.9%	4.5%
Tasa Activa	18.1%	19.3%	17.3%	14.5%	14.2%	14.2%	19.3%	15.1%
Tasa Pasiva	12.8%	13.8%	11.7%	10.6%	10.6%	10.3%	13.4%	10.6%

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 Estrés: Flujo de Efectivo Invex Arrendadora

Invex Arrendadora	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Cifras en millones de pesos (P\$m)								
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-37.4	-25.0	1.6	19.4	3.1
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	28.8	15.9	71.3	85.0	78.1	68.8	10.6	38.6
Provisiones	28.8	15.9	71.3	85.0	78.1	68.8	10.6	38.6
Cambio en Derivados (Activos)	1.2	8.6	1.8	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-366.8	174.5	-87.7	4.5	-182.3	-161.8	-184.2	55.7
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-31.5	18.9	50.6	-1.9	1.8	1.7	53.8	-5.3
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.0	0.0	26.8	-17.7	-19.3	0.0	0.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	0.0	0.0	0.0	10.7	-0.2	-0.4	0.0	0.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	344.5	-220.6	-57.9	-76.4	139.3	102.2	88.1	-71.2
Cambio en Derivados (Pasivo)	0.0	0.0	13.7	-2.7	0.4	0.5	14.4	-2.8
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-5.4	9.4	6.7	1.0	3.1	3.4	-0.2	-0.4
Cambio en Otros Pasivos Operativos	0.0	0.0	0.0	-14.7	4.1	4.4	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-58.3	-9.3	-72.8	-52.7	-51.5	-69.2	-26.2	-24.1
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-11.8	7.1	1.8	2.2	-0.2	-0.3	1.4	1.7
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-11.8	7.1	1.8	2.2	-0.2	-0.3	1.4	1.7
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-4.5	9.0	-8.5	-1.0	1.5	0.9	-5.9	21.4
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	9.1	4.6	13.6	5.1	4.1	5.6	13.6	5.1
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	4.6	13.6	5.1	4.1	5.6	6.5	7.6	26.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T26 bajo un escenario estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	2T25	2T26
Resultado Neto	37.5	1.3	1.8	-37.4	-25.0	1.6	19.4	3.1
+ Estimaciones Preventivas	28.8	15.9	71.3	85.0	78.1	68.8	10.6	38.6
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Castigos de Cartera	-23.7	-18.2	10.6	10.9	11.1	11.1	1.5	-1.6
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-31.5	18.9	50.6	-1.9	1.8	1.7	53.8	-5.3
+Cambios en Cuentas por Pagar	-5.4	9.4	6.7	1.0	3.1	3.4	-0.2	-0.4
FLE	5.8	27.3	141.0	57.5	69.1	86.7	85.2	34.4



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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 - Saldo 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), Octubre 2024 Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022
Calificación anterior	HR A+ / Perspectiva Estable / HR1
Fecha de última acción de calificación	27 de octubre de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T22-2T26
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 AA-(mex) con Perspectiva Estable y de CP de F1+(mex), otorgada por Fitch Ratings el 14 de mayo de 2026. Calificación para Invex Controladora S.A. en escala local de LP de mxAA-con Perspectiva Estable y CP de mxA-1+, otorgada por S&P Global Ratings el 1 de septiembre de 2026. Calificación para Invex Controladora S.A. en escala local de LP de mxAA-mx con Perspectiva Estable y CP de A-1, otorgada por Moody's Local México el 22 de julio de 2026.
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.

* 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). HR Ratings LLC se encuentra 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 ("HR Ratings").

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

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, 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).

Partes de este documento podrían haber sido generadas total o parcialmente mediante herramientas de inteligencia artificial (IA). Dentro de HR Ratings, el uso de IA en cualquier proceso o función cuenta con la supervisión, aprobación o monitoreo de los empleados responsables, quienes responden por el uso de cualquier herramienta tecnológica y por los resultados asociados. Toda decisión relevante o crítica (de manera enunciativa mas no limitativa, la determinación, modificación, mantenimiento o retiro de una calificación) se adopta mediante intervención humana, aun cuando se hayan utilizado herramientas de IA en alguna parte del proceso; por lo tanto, la responsabilidad no se delega ni se comparte con ninguna herramienta. Adicionalmente, conforme a las políticas y procedimientos previstos en la Normatividad Interna de HR Ratings, la información o los datos utilizados por las herramientas de IA no se emplean para entrenar modelos públicos ni se ponen a disposición de entidades distintas de HR Ratings, y dichas herramientas cumplen con las políticas y procedimientos para la prevención del mal uso de información confidencial o privilegiada previstos en el Código de Conducta.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS