Metrofinanciera

S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.

Credit Rating Agency

Instituciones Financieras
19 de junio de 2025
*A NRSRO Rating***

Metrofinanciera LP	Metrofinanciera CP
HR D	HR D
Revisión en Proceso	Revisión en Proceso

2023	2024	2025
HR B	HR B-	HR D
Observación Negativa	Observación Negativa	Revisión en Proceso

Oscar Herrera, CFA
oscar.herrera@hrratings.com
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable

Carlos Alejandro Vázquez
alejandro.vazquez@hrratings.com
Analista Sr.

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 revisó a la baja las calificaciones de HR B- y de HR5 a HR D, modificando la Observación Negativa y colocándolas en Revisión en Proceso para Metrofinanciera

La revisión a la baja de las calificaciones de Metrofinanciera[1] se debe al incumplimiento de pago de sus obligaciones con SHF[2] por un monto acumulado de P$159.3 millones (m) al cierre de mayo de 2025, según lo informado por la Empresa a HR Ratings el pasado 17 de junio de 2025. La Metodología de HR Ratings define un *default* como cualquier retraso, suspensión o incumplimiento parcial o total en los pagos de interés y principal obligatorios, de acuerdo con los términos, condiciones y plazos originalmente pactados. El incumplimiento de la Empresa se atribuye al deterioro observado en su situación financiera, donde destaca la limitada liquidez reportada como consecuencia de que Metrofinanciera mantiene el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo restringidos, además de indicadores de morosidad en niveles presionados. Finalmente, la última acción de calificación para Metrofinanciera fue publicada el 30 de octubre de 2024, donde se revisó a la baja la calificación de HR B a HR B- y se ratificó la calificación de HR5, manteniendo la Observación Negativa. La evolución de la calificación de la Empresa puede ser consultada en www.hrratings.com

[1] Metrofinanciera, S.A.P.I., de C.V., SOFOM, E.R. (Metrofinanciera y/o la Empresa).
[2] Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Perfil de la Empresa

Metrofinanciera es una institución financiera especializada en el sector inmobiliario que enfoca sus productos financieros al desarrollo de complejos habitacionales. La Empresa otorga financiamiento de créditos comerciales y/o puentes a personas morales y físicas especializadas en el desarrollo y construcción de vivienda. En agosto de 2009, ésta se declaró en concurso mercantil, proceso que llegó a su fin en junio de 2010, con la aprobación del convenio concursal con sus principales acreedores, y en diciembre de 2014, a través de un plan que abarcó la reestructura de pasivos y reestructura operativa, concluyó la primera etapa que buscaba la mejora en la situación de la Empresa por lo que Metrofinanciera concluyó la reestructura en 2018.

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 B- | HR5 | Observación Negativa
Fecha de última acción de calificación	30 de octubre de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T21 – 1T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Castillo Miranda y Compañía, S.C. proporcionada por la Empresa.
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 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