

**METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C. V.,
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO
MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2024 Y 2023, E INFORME DE LOS
AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la fecha, los presentes Estados Financieros Dictaminados correspondientes al ejercicio 2024, no han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad, por lo que se presentan para uso exclusivamente informativo.

**Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera
de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**

**Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023,
e informe de los auditores independientes**

Índice

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 a 4
Estados financieros:	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el capital contable	7
Estado de flujo de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 a 80



Tel: + (81) 8262-0800
www.bdomexico.com

Edificio BDO
Castillo Miranda y Compañía, S. C.
Privada Savotino 101
Colonia Del Valle, CP 66220
San Pedro Garza García, N.L.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Asamblea de Accionistas de
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera
de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

(Millones de pesos)

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada ("Metrofinanciera" o la "Sociedad"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los estados de resultados integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de las cuestiones descritas en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de este informe, los estados financieros adjuntos de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV o la Comisión), en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (los Criterios Contables).

Fundamento de la opinión con salvedades

1. La Sociedad tiene eventos y condiciones que generan incertidumbres importantes para seguir operando como negocio en marcha, tal y como se menciona en la Nota 3, segundo párrafo. i) Se reconoció un decremento en el capital contable por \$ (69) por las constitución de reservas y un decremento en el capital básico por \$ (374) derivado del reconocimiento de la nueva norma de Grandes Exposiciones, principales conceptos que generaron una pérdida del año por \$ (183), ii) Las pérdidas acumuladas ascienden a \$ 2,530 al 31 de diciembre de 2024, por lo que ha perdido más de las dos terceras partes de su capital social, lo que de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles podría ser causa de disolución de la Sociedad a solicitud de algún tercero interesado, iii) se determinó un índice de Capitalización (ICAP) del 10.43% que es menor al límite global de exposición al riesgo definido por la Sociedad del 12.5% y iv) Se han incumplido en covenant de los fondeadores (Ver nota 15). Estos factores son indicativos de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha en los próximos doce meses. La continuidad del negocio en marcha dependerá de la búsqueda de soluciones con su principal fondeador y accionista.

2. No nos fueron proporcionados los cálculos de los impuestos a la utilidad causados y diferidos, por lo que no estuvimos en posibilidad de aplicar procedimientos que consideramos necesarios para examinar los supuestos relativos a la determinación de los impuestos a la utilidad conforme a la NIF D-4 "Impuestos a la utilidad" y las leyes fiscales aplicables.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Base de preparación contable y utilización de este informe - Llamamos la atención sobre la Nota 4 a los estados financieros adjuntos de la Sociedad en la que se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados financieros fueron preparados para cumplir con las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito" en el anexo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, establecidos por la CNBV.

Cuestiones clave de la auditoría

La cuestión clave de la auditoría es una cuestión que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios involucra juicios significativos considerados por la Administración para evaluar la capacidad de pago de los acreditados, considerando factores de riesgo de crédito tales como probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, basados en los modelos de calificación de cartera establecidos por la CNBV. Consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría debido a la importancia de la integridad y exactitud de la información que es utilizada para su determinación. El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$ 492.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión clave, incluyeron:

- Pruebas sobre el diseño y eficacia operativa de los controles relevantes, incluyendo, entre otros, los aplicados a la seguridad de la tecnología de la información y a la integridad y exactitud de la fuente de información de datos de los sistemas con los que cuenta la Sociedad para la administración y determinación de las reservas por riesgos crediticios.
- Mediante pruebas selectivas evaluamos los datos de entrada clave como valor del crédito, historial crediticio y días de atraso, así como el recalcule de fórmulas de las metodologías establecidas por la CNBV.
- Verificación, de la conciliación de la información generada automáticamente por los sistemas de las distintas áreas operativas involucradas en el proceso de determinación de la estimación preventiva de riesgos crediticios con los registros contables.
- Revisamos la adecuada revelación de la cartera de crédito y su estimación por deterioro, tal y como se especifica en las Nota 7 a los estados financieros.

Otras cuestiones

Los estados financieros adjuntos, en donde se precisa, presentan información financiera no auditada dentro de sus notas, la cual es requerida en los Criterios Contables establecidos por la CNBV.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con reglas, criterios, oficios generales y particulares contables aplicables a las instituciones de crédito, emitidos por la CNBV en los Criterios Contables, a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Sociedad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los responsables del gobierno de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la base contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.

- Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

Castillo Miranda y Compañía, S.C.

C.P.C. Fernando Nandayapa Rizo

San Pedro Garza García, a
31 de marzo de 2025

Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en millones de pesos)

	Nota	2024	2023		Nota	2024	2023
Activo				Pasivo y Capital			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4-a y 5	\$ 110	\$ 86				
Deudores por reporte	4-b y 6	110	93	Préstamos Interbancarios y de otros organismos:	4-l y 15		
				Corto plazo	\$ 86	\$ 31	
				Largo plazo	5,488	5,937	
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1					5,574	5,968	
Créditos comerciales:							
Actividad empresarial		2,835	4,540				
Entidades Financieras							
Créditos a la vivienda:				Otras cuentas por pagar:	16		
Media residencial		405	479	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	216	159	
De interés social		335	392				
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1		3,575	5,411	Pasivos por impuestos a la utilidad	20	0	0
				Pasivo por beneficios a los empleados	17	47	45
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2				Créditos diferidos y cobros anticipados	48	75	
Créditos comerciales:				Total pasivo	5,885	6,247	
Actividad empresarial		562	850				
Créditos a la vivienda:				Contingencias	22		
Media residencial		7	7				
De interés social		9	8	Capital contable	4-q y 18		
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2		578	865	Capital contribuido:			
				Capital Social	3,916	3,916	
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3				Prima en venta de acciones	(31)	(31)	
Créditos comerciales:				Capital ganado:			
Actividad empresarial		2,052	381	Resultados acumulados	(2,530)	(2,347)	
Créditos a la vivienda:				Otros Resultados Integrales			
Media residencial		77	81	Remediciones por beneficios a los empleados	(1)	(6)	
De interés social		79	86		(2,531)	(2,353)	
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3		2,208	548	Total participación controladora	1,354	1,532	
Cartera de crédito	4-c y 7	6,361	6,824	Total participación no controladora	-	-	
(+/-) Partidas diferidas	4			Total capital contable	1,354	1,532	
(-) menos:							
Estimación preventiva para riesgos crediticios	4-d y 7	(492)	(382)				
Cartera de crédito, neto		5,869	6,442				
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	4-e y 8	177	181				
Otras cuentas por cobrar, neto	4-f y 9	56	58				
Bienes adjudicados, neto	4-g y 10	0	0				
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	4-j y 11	894	891				
Pagos anticipados y otros activos, neto	12	17	17				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	4-h y 13						
		5	8				
Activos intangibles, neto	14	1	3				
Total activo		\$ 7,239	\$ 7,779	Total pasivo y capital contable		\$ 7,239	\$ 7,779

Cuentas de Orden

	Nota	2024	2023
Activos y pasivos contingentes	22-a	\$ 107	\$ 121
Compromisos crediticios	22-b	2,232	3,385
Bienes en custodia o administración	22-c	13,604	13,544
Colaterales recibidos por la entidad	22-d	110	93
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	22-e	97	124
Otras cuentas de registro	22-f	4,759	4,559

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de \$ 3,916 y \$ 3,916, respectivamente.

El presente estado de situación financiera, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de situación financiera fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

El índice de capital neto sobre activos en riesgo de crédito es de 11.73% al 31 de diciembre de 2024 y 19.51% al 31 de diciembre de 2023.

El índice de capital neto sobre activos en riesgo totales es de 10.43 al 31 de diciembre de 2024 y 17.03% al 31 de diciembre de 2023.

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado financiero.

Acceso a la información:
<http://www.metrofinanciera.com>
http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx
<http://www.cnbv.gob.mx>

Lic. Sergio Forte Gómez
Director General

C.P. Martha Martínez Quiroz
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad

C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

**Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**

**Estado de resultado integral
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en millones de pesos)
(Notas 1 y 2)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por intereses		\$ 1,001	\$ 1,103
Gastos por intereses		(767)	(785)
Margen financiero		234	318
Estimación preventiva para riesgos crediticios		(241)	(73)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios		(7)	245
Comisiones y tarifas cobradas		68	71
Comisiones y tarifas pagadas		(17)	(25)
Otros ingresos (egresos) de la operación		22	3
Gastos de administración promoción		(249)	(271)
Resultado antes de impuestos a la utilidad		(183)	23
Impuestos a la utilidad	17	-	-
Resultado Neto		\$ (183)	\$ 23
Otros resultados integrales			
Remediación de beneficios definidos a los empleados		-	-
Resultado Integral		<u>\$ (183)</u>	<u>\$ 23</u>
Resultado Neto atribuible a:			
Participación controladora		\$ (183)	\$ 23
Participación no controladora		-	-
Resultado Integral atribuible a :			
Participación controladora		\$ (183)	\$ 23
Participación no controladora		-	-
Utilidad básica por acción ordinaria	18	\$ (0.1316)	\$ 0.0168

El presente estado de resultado integral, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultado integral fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado financiero.

Acceso a la información:

<http://www.metrofinanciera.com>

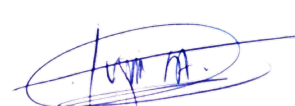
http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

<http://www.cnbv.gob.mx>


Lic. Sergio Forte Gómez
Director General


C.P. Martha Martínez Quiroz
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas


C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad


C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

**Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**

**Estado de cambios en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en millones de pesos)
(Nota 1, 2 y 18)**

	Capital contribuido		Capital ganado		
	Capital social	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados	Remediones de beneficios definidos a los empleados	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,916	\$ (31)	\$ (2,370)	\$ (6)	\$ 1,509
Resultado Integral:					
Resultado Neto	-	-	23	-	23
Otros resultados integrales					
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-
Total Resultado Integral	-	-	23	-	23
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3,916	(31)	(2,347)	(6)	1,532
Resultado Integral:					
Resultado Neto			(183)		(183)
Otros resultados integrales					
Remediación de beneficios definidos a los empleados				5	5
Total Resultado Integral	-	-	(183)	5	(178)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 3,916</u>	<u>\$ (31)</u>	<u>\$ (2,530)</u>	<u>\$ (1)</u>	<u>\$ 1,354</u>

El presente estado de cambios en el capital contable, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo arriba mencionado, los cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de cambios en el capital contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

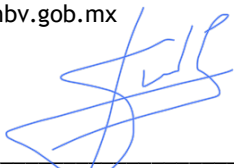
Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado financiero.

Acceso a la información:

<http://www.metrofinanciera.com>

http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

<http://www.cnbv.gob.mx>



Lic. Sergio Forte Gómez
Director General



C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad



C.P. Martha Martínez Quiroz
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas



C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

**Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**

**Estado de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en millones de pesos)
(Nota 1 y 2)**

	2024	2023
Actividades de operación		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (183)	\$ 23
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	4	3
Amortizaciones de activos intangibles	1	3
Provisiones	2	2
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	18	14
Otros	5	(1)
	30	21
Cambios en partidas de operación		
Cambio en deudores por reporto	(17)	86
Cambio en cartera de créditos (neto)	573	39
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	4	11
Cambio en bienes adjudicados (neto)	-	-
Cambio en otros activos operativos	1	8
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(394)	(179)
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	2	1
Cambio en otras cuentas por pagar	39	4
Cambio en otros pasivos operativos	(27)	6
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	28	20
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1)	(1)
Activos de larga duración disponibles para la venta	(3)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(4)	(1)
Actividades de financiamiento:		
Pagos asociados a la recompra de acciones	-	-
Otros	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	24	19
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	86	67
Efectivo y equivalentes al final del periodo	\$ 110	\$ 86

El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado financiero.

Acceso a la información:

<http://www.metrofinanciera.com>

http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

<http://www.cnbv.gob.mx>

Lic. Sergio Forte Gómez
Director General

C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad

C.P. Martha Martínez Quiroz
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas

C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Notas a los estados financieros
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Millones de pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación o moneda)

1. Actividades y naturaleza de las operaciones

Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada ("Metrofinanciera" o la "Sociedad") se dedica a otorgar créditos al sector inmobiliario con recursos captados mediante créditos de entidades financieras del país e instituciones de banca de desarrollo como la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), una de sus principales fuentes de financiamiento.

Los principales productos otorgados por la Sociedad son los siguientes:

- Créditos empresariales (créditos puente a desarrolladores inmobiliarios) con tasas de interés variables, otorgados a desarrolladores y constructores de vivienda, a fin de financiar la compra de terrenos, el desarrollo de la infraestructura y servicios urbanos en los terrenos, la construcción y desarrollo de viviendas y el capital de trabajo correspondiente. Los planes de negocio de la Sociedad contemplan una expansión en este segmento para los siguientes años, ampliando su cobertura geográfica, eficientando los tiempos de respuesta en el otorgamiento y operación de estos créditos e intensificando la promoción.
- Créditos hipotecarios individuales a la población en general, con tasas de interés fijas y variables, denominados en Moneda Nacional, Unidades de Inversión (UDIs) y Salarios Mínimos (este tipo de crédito fue otorgado hasta el año de 2014).

2. Eventos relevantes del año

A continuación, se describen los eventos ocurridos durante 2024 que por su impacto y características, se consideran como relevantes dentro de las actividades y operaciones de la Sociedad:

i. Resultados de las revisiones a la Sociedad por parte de empresas Calificadoras:

- El 28 de marzo de 2025, la agencia calificadora Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de riesgo contraparte de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R., en CC(mex) para el largo plazo y C(mex) para el corto plazo.
- El 28 de enero de 2025, la agencia calificadora Fitch Ratings notificó a Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R., que bajó las calificaciones nacionales de riesgo de contraparte de largo plazo y corto plazo de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., a CC(mex) y C(mex) de B-(mex) y B(mex), respectivamente.
- El 30 de octubre de 2024, la agencia calificadora HR Ratings, revisó a la baja la calificación de Largo Plazo en Escala Local de HR B a HRB- y ratificó la calificación de Corto Plazo HR5, manteniendo la Observación Negativa para Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.
- El 26 de marzo de 2024, la agencia calificadora Fitch Ratings notificó a Metrofinanciera S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R., la ratificación de las calificaciones en moneda local de largo y corto plazo en B-(mex) y B(mex), respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo se mantuvo Perspectiva Negativa.

ii. Juicio Financiera México Múltiple vs Metrofinanciera (Exp.250/2010)

Antecedentes

En febrero de 2010, Financiera México Múltiple, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Financiera México) promovió un Juicio Ordinario Mercantil en contra de Metrofinanciera, en el que reclamaron diversas prestaciones derivadas de dos Contratos de Responsabilidad Compartida y Colaboración celebrados entre Metrofinanciera y Financiera México, con fechas 28 de febrero y 20 de diciembre de 2007, para compartir el riesgo de diversos créditos para capital de trabajo otorgados por Metrofinanciera a Desarrolladora Metropolitana, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Seguido el Juicio en todas sus etapas procesales, en 2018 se emitió sentencia que condenó a Metrofinanciera a realizar el pago de la Comisión de Aceptación de los dos Contratos de Responsabilidad Compartida de fechas 28 de febrero de 2007 y 20 de diciembre de 2007, así como sus respectivas Penas Convencionales.

Derivado de lo anterior, en diciembre de 2018, Financiera México promovió el incidente de liquidación. Dentro de las diversas etapas seguidas en el Incidente de Liquidación de Sentencia, el 28 de febrero de 2022, la Primera Sala Civil del Poder Judicial del Estado de Nuevo León, dictó resolución que modifica la sentencia interlocutoria del 23 de septiembre de 2021, en el juicio ordinario mercantil 250/2010, para quedar en los términos siguientes: se aprueba el pago de la Sociedad por \$ 6 por concepto de comisiones de apertura y \$ 21,315 por concepto de pena convencional.

En marzo de 2022, Metrofinanciera interpuso amparo indirecto en contra de dicha resolución.

En junio de 2023, se resolvió el amparo indirecto promovido por Metrofinanciera en contra de la sentencia dictada el 28 de febrero de 2022, en la que se aprobó el incidente de ejecución de sentencia y se condenó al pago de \$ 21,320.7, por concepto de comisiones y penas convencionales, derivadas de los Contratos de Responsabilidad Compartida y Colaboración del 28 de febrero y 20 de diciembre, ambos de 2007.

La sentencia de amparo se resolvió, entre otros, en los siguientes términos:

"TERCERO.- La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, contra el acto reclamado del Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado y Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado, precisado en el resultando primero, y para el efecto indicado en el último considerando de esta resolución..."

Al efecto, el último considerando de la resolución, señala, entre otros, lo siguiente:

"...

Por ello, se impone conceder el amparo, para el efecto de que el Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado:

1. Deje insubsistente la resolución del dieciocho de febrero de dos mil veintidós, emitida en el toca de apelación en artículo 302/2021;
2. Dicte una nueva en la que considere que, por las razones contenidas en este fallo, las comisiones de aceptación o apertura pactadas en los contratos de veintisiete de febrero y veinte de diciembre de dos mil siete, serán calculadas sobre las cantidades dispuestas por la acreditada DEMET, y conforme a ello, resuelva lo correspondiente a la segunda instancia.

Concesión de amparo que se hace extensiva a los actos de ejecución atribuidos al Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial en el Estado, por no reclamarse por vicios propios.
..."

Situación Actual

En contra de la sentencia de amparo antes referida, se interpuso Recurso de Revisión, mismo que a la fecha continúa en estudio. En ese sentido, el juicio 250/2010 continúa sub judice y la cuantificación del adeudo no ha quedado firme.

iii. Línea de crédito con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple (MIFEL)

En diciembre de 2023 se firmó un Contrato de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria y Fuente de Pago, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 3354/2019 como Acreditada y/o Garante Fiduciario y Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., como Obligado Solidario, por un monto de \$ 1,000, cuyo destino es para Pago de Pasivos y Capital de Trabajo (Fondeo de Cartera) en términos de los fines del Fideicomiso 3354/2019. El vencimiento de la línea es en diciembre de 2028.

iv. Nuevo Límite Regulatorio de Concentración

El 1 de enero de 2024 entró en vigor la reforma al Artículo 54 Riesgo Común, de las Disposiciones de Carácter aplicables a las Instituciones de Crédito y para su implementación la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión / CNBV), emitió artículos transitorios.

La nueva normativa indica:

- Que se debe identificar las Grandes Exposiciones (Grupo de Riesgo Común mayor al 10% del Capital Básico del tercer mes anterior).
- El límite máximo para cada una de las Grandes Exposiciones será el 25% del Capital Básico del tercer mes anterior.
- La suma de las 4 principales Grandes Exposiciones debe ser menor al 100% del Capital Básico del tercer mes anterior.
- El Comité de Finanzas y Riesgos de Metrofinanciera, deberá evaluar periódicamente el cumplimiento de los límites establecidos en el Artículo 54 y el Sistema de Gestión y Seguimiento.
- En el caso de observarse un exceso, se deberá:
 - Para nuevas originaciones posteriores al 31 de diciembre de 2023, informar a la CNBV a más tardar 2 días hábiles posteriores a la fecha en la que se haya detectado, debiendo informar previamente al Comité de Finanzas y Riesgos de Metrofinanciera.
 - Por hechos supervenientes al otorgamiento del financiamiento, enviar a la CNBV dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la que se haya detectado el exceso, un plan suscrito por el Director General explicando los hechos que se dieron origen al exceso, así como las medidas para reestablecer los límites de concentración en un plazo no mayor a 3 meses.
 - Deducir el exceso de la parte básica del Capital Neto.

Al 31 de diciembre de 2024 con la nueva normativa se tienen los nueve grupos considerados como Grandes Exposiciones, ya que rebasan el 10% del capital básico de tres meses anteriores. Dos de estas grandes exposiciones exceden el límite del 25% del capital básico de tres meses anteriores (31 de octubre de 2024), teniendo un impacto en el índice de Capitalización de 446 puntos base, por lo cual el ICAP se situó en 10.43%.

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros

Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2024 incluyen saldos y transacciones reflejadas en pesos de diferente poder adquisitivo a esas fechas. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2024 es del 19.84%; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en el ejercicio y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue 16.69% y 19.84%, respectivamente. El porcentaje de inflación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de 4.21% y 4.66%, respectivamente.

Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Sociedad tiene eventos y condiciones que generan incertidumbres importantes para seguir operando como negocio en marcha. En este aspecto, la Administración ha realizado su evaluación mediante el análisis integral de los siguientes ejes claves con base en la historia reciente, las expectativas financieras, los posibles impactos de la situación actual, principalmente por los impactos del incumplimiento de pago de créditos puente y de capital de trabajo autorizados para 5 proyectos, los cuales les aplica la normativa de Grandes Exposiciones, el avance en el juicio vs Financiera México Múltiple, situación comparable en instituciones similares y mejores prácticas dentro de la industria, determinando que existe un riesgo potencial de no continuar como negocio en marcha en los próximos 12 meses, dado el nivel de pérdidas y el ICAP menor al límite regulatorio del 8%.

- i. Análisis de Rentabilidad - Con relación a la rentabilidad del negocio, durante 2024 se tuvo un margen financiero ajustado por riesgo crediticio de (\$ 7) y una pérdida neta de (\$ 183). Lo anterior obedece al deterioro de la cartera empresarial. La expectativa de la Administración es que en los próximos doce meses se puedan reestructurar o desincorporar, lo que permitirá programar nuevas firmas y la consecuente colocación, para alcanzar los niveles de cartera que genere la rentabilidad deseada.

Con cifras al 28 de febrero de 2025, se cerró con un margen financiero ajustado por riesgo crediticio y una pérdida neta de \$ 272.8 y \$ 296.6 respectivamente.

- ii. Riesgo de Crédito - Con relación a la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa la Sociedad, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado, el objetivo de la administración es identificar, medir, vigilar y controlar pérdidas potenciales por falta de pago de un acreditado o contraparte en la operación mediante el cumplimiento de políticas que limiten la exposición al riesgo, medición de la calidad de la cartera en diferentes escenarios, estimar pérdidas no esperadas en la cartera total y seguimiento del avance de proyectos relevantes para evaluar su estatus oportunamente (véase Nota 19 b). Al 31 de diciembre de 2024, la cartera en etapa 3 asciende a \$ 2,052 y al 28 de febrero de 2025 a \$ 2,666.6, reflejando un indicador de morosidad del 34.7% y 44.7%.
- iii. Situación de Liquidez - Con relación a la capacidad de hacer frente a los compromisos del negocio, se considera que a finales de 2024, el índice de liquidez es del 61.5%, limitando la operación de Metrofinanciera, dado los compromisos de pago de intereses, impuestos, nómina y servicios.
- iv. Gestión de Capital - El capital regulatorio refleja una tendencia decreciente, al 31 de diciembre de 2024 es del 10.08% y al 28 de febrero de 2025 es del 6.74%. El ICAP reconoce la nueva normativa de Grandes Exposiciones y las pérdidas generadas por la constitución de reservas de riesgo de crédito, por el deterioro de la cartera empresarial.

La administración de Metrofinanciera, no cuenta con acciones de mitigación de las incertidumbres importantes mencionadas en los párrafos anteriores, dado que se encuentra atendiendo a un despacho especializado en valuación de proyectos, con el objeto de presentar a los órganos facultados las acciones que mitiguen dichas incertidumbres importantes.

4. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros con cifras al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" (los Criterios Contables) definidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Sociedad ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la Sociedad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

De acuerdo con el criterio contable A-1 "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a Instituciones de Crédito" de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las NIF, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que las instituciones financieras realizan operaciones especializadas.

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de las instituciones se difundan con las modificaciones pertinentes, en los plazos que al efecto establezca.

La normatividad de la Comisión a que se refiere el párrafo anterior es a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos de los estados financieros, así como de las aplicables a su elaboración.

En este sentido, la Comisión aclara que no procederá la aplicación de Criterios Contables, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas.

Pronunciamiento de la CNBV respecto a las NIF

Implementación de nuevos criterios contables de las Disposiciones, adoptando de manera parcial ciertas Normas de Información Financiera.

La Comisión publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 13 de marzo de 2020 la Resolución que modifica el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" de los Criterios Contables para incorporar nuevas NIF aplicables a instituciones de crédito. Como resultado de la emisión de la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos financieros" (IFRS 9), el CINIF, publicó nuevas normas de información financiera que cubren los mismos tópicos y con base en estas, la Comisión inició el proceso de adaptación de la regulación aplicable y un nuevo marco para las entidades supervisadas similar al utilizado internacionalmente.

De conformidad con las disposiciones emitidas por la Comisión, ésta determinó como metodología de adopción de estas normas la aplicación prospectiva parcial, afectando los impactos financieros originados en la adopción inicial en la cuenta de resultados de ejercicios anteriores dentro del capital contable.

Las NIFs emitidas y que serán aplicables a las Instituciones de crédito a partir del 1 de enero de 2022 son:

- NIF B-5 "Información financiera por segmentos"
- NIF B-10 "Efectos de la inflación"
- NIF B-11 "Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuas"
- NIF B-12 "Compensación de activos financieros y pasivos financieros"
- NIF B-13 "Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros"
- NIF B-14 "Utilidad por acción"
- NIF B-17 "Determinación del valor razonable"
- NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros"
- NIF C-3 "Cuentas por cobrar"
- NIF C-5 "Pagos anticipados"
- NIF C-6 "Propiedades, planta y equipo"
- NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"
- NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura"
- NIF C-11 "Capital contable"
- NIF C-13 "Partes relacionadas"
- NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financieros"
- NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"
- NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar"
- NIF C-20 "Instrumentos financieros por cobrar principal e interés"
- NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes"
- NIF D-2 "Costos por contratos con clientes"
- NIF D-3 "Beneficios a los empleados"
- NIF D-4 "Impuestos a la Utilidad"
- NIF D-5 "Arrendamientos"

La Administración adoptó las normas antes mencionadas en los rubros que le aplican, siendo los principales impactos en los estados financieros, la implementación de las siguientes NIF:

- Cambios en las metodologías de calificación de cartera de crédito (IFRS 9)

A partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor modificaciones regulatorias de la Comisión en cuanto a la clasificación y registro de la cartera de crédito (Criterio Contable B-6) para la implementación de la norma NIF C-16 (IFRS9), modificaciones a las metodologías estándar de calificación y cálculo de reservas de cartera, recalibración de las metodologías estándar de cálculo de probabilidad de incumplimiento de la cartera comercial y modificaciones en los requisitos para certificar modelos y metodologías internas para el cálculo de los requerimientos de capital por riesgo de crédito y estimación de reservas preventivas.

Dentro de estas modificaciones, los créditos quedaron clasificados en tres "Etapas" en función de su riesgo: aquellos catalogados dentro de la Etapa 1 se considera que no tienen ningún incremento significativo en el riesgo de crédito, Etapa 2 se consideran aquellos que cuentan con un incremento significativo en el riesgo de crédito, pero sin evidencia objetiva de deterioro. La Etapa 3 clasifica a aquellos créditos en donde se cuenta con evidencia objetiva de deterioro.

Teniendo en cuenta lo anterior, para los créditos clasificados en Etapa 1 y 3, la pérdida esperada se calculará sobre un horizonte temporal de 12 meses, mientras que para aquellos créditos clasificados en Etapa 2 se reconocerán las pérdidas esperadas durante toda la vida del crédito.

Entre los cambios regulatorios más relevante en las metodologías estándar de calificación de cartera y en los requisitos para certificar modelos y metodologías internas se destacan los siguientes:

- Metodologías Estándar
 - Todas las carteras

- En los créditos clasificados como Etapa 2 las reservas se estiman considerando lo mayor entre la pérdida esperada con un horizonte de 12 meses o la pérdida esperada considerando el plazo remanente del crédito.
- Cartera Comercial
 - Se sustituyen las metodologías para la determinación de las Probabilidades de Incumplimiento de todos los tipos de acreditados.
 - Se modifica la Severidad de las Pérdida de créditos no garantizados para diferenciar el factor de acuerdo al tipo de acreditado, y adicionalmente se modifica la evolución de dicha Severidad de la Pérdida de créditos clasificados en Etapa 3 la cual aumentará gradualmente para llegar a 100% en un plazo de 36 meses posterior a su clasificación en Etapa 3.
 - Se ajustan las fórmulas de estimación de la Exposición al Incumplimiento en líneas de crédito comprometidas.
 - En ciertas exposiciones se permite el criterio de presunción refutable de la Etapa 2 cuando el evento de retraso del acreditado obedece a un tema operativo, se realiza un análisis cuantitativo y cualitativo, y que además sea aprobado por un órgano colegiado.
 - Ante eventos de deterioro en la calidad crediticia del acreditado, en ciertas exposiciones se permite el deterioro a una Etapa de mayor riesgo previo análisis cuantitativo y cualitativo, y que además sea aprobado por un órgano colegiado.

Características del Modelo de Negocio:

Antecedentes

En febrero 2022 se presentaron al Comité de Políticas de Crédito las pruebas SPPI (Pruebas de Solamente Pagos de Principal e Interés) de la cartera correspondiente al mes de septiembre de 2021.

La realización de estas pruebas fue mediante la obtención de una muestra aleatoria de 62 casos de cartera empresarial (30% portafolio) y 67 casos de la cartera individual.

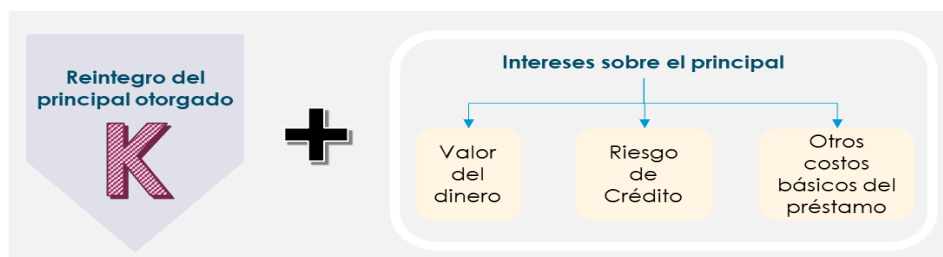
Con la aplicación del cuestionario de evaluación a cada uno de los créditos que integran la muestra, se determinó que el modelo de negocio es conservar la cartera para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

Marco Legal

La Institución, de conformidad con lo establecido en el anexo 33 de las Disposiciones, llevo a cabo las pruebas para determinar si la cartera cumple con el supuesto de que los flujos de efectivo de los contratos corresponden únicamente a pagos de principal e intereses.

El modelo de negocio se refiere a cómo la entidad administra o gestiona su cartera de crédito para generar flujos de efectivo. Esto es, si estos procederán de la obtención de flujos de efectivo contractuales, de la venta de cartera de crédito, o de ambas.

Para este fin se considera que las condiciones contractuales no cambian el objetivo del activo financiero, siempre y cuando se encuentren vinculadas a:



Características de los Flujos de Efectivo Contractuales

Condiciones contractuales que permiten:

1. Al acreditado, anticipar el cobro al emisor previo al vencimiento, sólo si:
 - i) Protegen al acreditado de un deterioro de crédito del emisor.
 - ii) El prepago consiste en el monto del principal e intereses devengados, pudiendo incluir una compensación.
2. Extensión del plazo contractual, sólo si:
 - i) Las condiciones contractuales no están sujetas a la ocurrencia de eventos futuros, excepto por aquellas que protegerían al acreditado de un deterioro de crédito del emisor o de cambios importantes en disposiciones fiscales.
 - ii) La extensión origina flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e interés.
3. Cambios de fechas o montos de pagos de principal e intereses, sólo si:
 - i) La tasa de interés variable represente la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito (determinado sólo en el reconocimiento inicial), asociado al monto del principal pendiente de pago.
 - ii) Sea una opción de prepago o extensión de las fechas de pago, que reúna las características de los puntos anteriores (1 y 2).

Pruebas SPPI

Por el período de octubre de 2021 a junio de 2023, las cuales se presentaron al Comité de Políticas de Crédito en su sesión del 24 de julio de 2023.

Se identificaron los créditos que fueron originados o que presentaron alguna modificación en sus condiciones contractuales (reestructuras) durante los períodos del 1 de octubre de 2021 al 30 de junio de 2023 y del 1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2024 de la cartera empresarial, las cuales se presentaron al Comité de Políticas de Crédito en sus sesiones del 24 de julio de 2023 y 22 de julio de 2024 respectivamente. Es importante resaltar que, dado que la cartera individual ya no presenta originaciones o modificaciones contractuales, ya no es necesaria su evaluación.

- ❑ Originaciones: 82 créditos puente y 16 capitales de trabajo, Reestructuras: 13 créditos, del 1 de octubre de 2021 al 30 de junio de 2023 y Originaciones: 31 créditos puente y 4 capitales de trabajo, Reestructuras: 44 créditos, del 1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2024.

En el primer periodo, se aplicó el cuestionario a 111 créditos para evaluar si las cláusulas contractuales de cada uno de ellos cumplen con las características necesarias para clasificar a la cartera de la Institución dentro del modelo señalado, las cuales se actualizaron en el siguiente periodo.

Con lo anterior, se pudo determinar y confirmar que el modelo de negocio es conservar la cartera para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

- Tasa de interés efectiva de cartera de crédito

En atención a la Resolución que modifica las Disposiciones publicada el 13 de marzo de 2020 y a la Resolución modificatoria publicada el 23 de septiembre de 2021, Metrofinanciera implementó a partir del 1 de enero de 2023 la determinación del costo amortizado en los términos establecidos en el criterio B-6 "Cartera de Crédito" de los Criterios Contables para el reconocimiento de las comisiones cobradas y costos de transacción.

- Reservas por tenencia de bienes adjudicados

De conformidad con lo indicado en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, Título Segundo "Disposiciones prudenciales", Capítulo V "Calificación de la cartera crediticia", Sección VI "De las reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago", la Sociedad constituye provisiones adicionales por las potenciales pérdidas de valor de los bienes adjudicados judicial o extrajudicialmente, ya sean inmuebles o derechos de cobro.

Metrofinanciera prudencialmente consideró conveniente establecer la política de constituir el 100% de estimaciones de los bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, con el objetivo de reconocer la recuperación de crédito al momento de comercializar los bienes adjudicados o recibidos en dación en pago.

- NIF D-5 "Arrendamientos".

Establece los cambios al anterior Boletín D-5 "Arrendamientos", principalmente respecto al arrendatario, eliminando el concepto de arrendamientos operativos o financieros (capitalizables) y obligándolo a reconocer un activo por su Derecho a Controlar su Uso (DCU) y un pasivo por arrendamiento a valor presente por su obligación de efectuar los pagos del mismo, a menos que el arrendamiento sea de corto plazo o de bajo valor.

Los principales cambios en los Criterios Contables emitidos por la Comisión que entraron en vigor el 1 de enero de 2022 son los siguientes:

- Se derogan los Criterios Contables B-2 Inversiones en valores, B-5 Derivados y operaciones de cobertura, B-11 Derechos de Cobro, C-1 Reconocimiento y baja de activos financieros, C-3 Partes relacionadas y C-4 Información por segmentos entrando en vigor las NIF que corresponden, mismas que fueron descritas anteriormente.
- Se modifican los nombres y se adecuan los Criterios Contables D-1 Estado de situación financiera (antes "Balance general"), D-2 Estado de resultado integral (antes "Estado de resultados") y D-3 Estado de cambios en el capital contable (antes "Estado de variaciones en el capital contable") y D-4 Estado de flujos de efectivo.

A la fecha de los estados financieros los efectos determinados por adopción de la norma NIF D-5 no se consideran relevantes.

Moneda de registro, funcional y de informe

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de informe de la Sociedad es el peso mexicano, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación, se presentan los porcentajes de la inflación determinados mediante el uso de las UDIs, según se indica:

	2024	2023
Del año	4.21%	4.66%
Acumulada en los últimos tres años	16.69%	19.84%
Inflación anual	4.21%	4.66%

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente en el período presentado en estos estados financieros por la Sociedad.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

Las disponibilidades se registran a su valor nominal, excepto por las disponibilidades en moneda extranjera, se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México a la fecha de formulación de estos estados financieros (véase Nota 5). Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan.

b. Deudores por reporto

Las operaciones de reporto representan un financiamiento en colateral a través de la entrega de efectivo como financiamiento, a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento. Estos valores están representados por instrumentos de deuda e inversiones en mesa de dinero que la Sociedad adquiere con la intención de obtener ganancias derivadas de sus rendimientos (véase Nota 6).

Actuando la Sociedad como reportadora reconoce la salida de disponibilidades, o bien una cuenta liquidadora acreedora, contra una cuenta por cobrar en el rubro de "Deudores por reporto", la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. Dicha cuenta por cobrar se registra inicialmente a su costo de adquisición, reconociendo el interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros recibidos en colateral por la Sociedad se registran en cuentas de orden.

c. Cartera de crédito

De conformidad con el modelo de negocio de la Entidad el objetivo del portafolio de créditos es conservarlo para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos de los contratos prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen la Ley de Instituciones de Crédito ("LIC") y los manuales y políticas internas de la Sociedad (véase Nota 7).

Su reconocimiento inicial corresponde al monto neto financiado, que resulta de adicionar o restar al monto original del crédito, el seguro que se hubiere financiado, los costos de transacción, las comisiones, intereses y otras partidas cobradas por anticipado.

Hasta el 31 de diciembre de 2022, las comisiones cobradas y otros costos y gastos originados por el otorgamiento de créditos, incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito, se registraron como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originan por créditos revolventes, las cuales son amortizadas por un periodo de 12 meses. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

El saldo en la cartera de crédito es el monto efectivamente otorgado al acreditado y se registra de forma independiente de los costos de transacción, así como de las partidas cobradas por anticipado a que se refiere el párrafo anterior, los cuales se reconocen como un cargo o crédito diferido, según corresponda y se amortiza contra los resultados del ejercicio durante la vida del crédito, conforme a la tasa de interés efectiva.

En el reconocimiento posterior, la cartera de crédito se valúa a su costo amortizado, el cual incluye los incrementos por el interés efectivo devengado, la disminución por la amortización de los costos de transacción y de las partidas cobradas por anticipado, así como las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Las operaciones de cesión de cartera de crédito celebradas por la Sociedad que no cumplen las condiciones establecidas para ser consideradas como transferencia de propiedad, se conservan en el activo y los importes correspondientes a los recursos provenientes por dichas operaciones, se registran como pasivo.

El saldo insoluto de los créditos denominados en "veces salario mínimo" se valoriza con base en el salario mínimo correspondiente, registrando el ajuste por el incremento contra un crédito diferido, el cual se reconoce en el resultado del ejercicio en la parte proporcional que corresponda a un periodo de 12 meses como un ingreso por intereses. En caso de que antes de concluir el periodo de 12 meses hubiera una modificación a dicho salario mínimo, el saldo pendiente de amortizar se lleva al resultado del ejercicio en el rubro de ingreso por intereses en esa fecha.

Categorización de la cartera de crédito por nivel de riesgo de crédito-

La cartera de crédito se categoriza de acuerdo con las siguientes etapas de riesgo de crédito:

Cartera de crédito etapa 1- Activos financieros cuyo riesgo crediticio no ha cambiado significativamente desde su otorgamiento inicial hasta la fecha de los estados financieros, es decir:

- Créditos que no han presentado incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial;
- Créditos en los que no se presentó ninguno de los criterios para clasificarse como etapa 2 o etapa 3;
- Para créditos clasificados como créditos de consumo e hipotecaria de vivienda, que el número de atraso sea menor o igual a uno;
- Para créditos clasificados como créditos de vivienda y bajo ROA, que el número de atrasos sea menor o igual a tres o estén bajo el régimen PRO;

- Para créditos clasificados como créditos de vivienda y bajo el régimen ROA, que el número de atrasos sea mayor a tres y menor o igual a seis atrasos, siempre que cada uno de los pagos realizados durante el periodo represente como mínimo el 5% de la amortización;
- Para créditos de la cartera comercial, que los días de atraso sean menores o iguales a 30 días.

Cartera de crédito etapa 2- Activos financieros con un incremento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, como son:

- Créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial;
- Créditos de la cartera de consumo no revolvente y cartera hipotecaria de vivienda, que el número de atrasos sea mayor a uno y menor o igual a tres atrasos;
- Créditos de la cartera hipotecaria de vivienda bajo el régimen REA y, que su atraso sea mayor a 1 y menor o igual a tres;
- Para los créditos de la cartera comercial con días de atraso mayores a 30 días y menores a 90 días.
- Para lo referente a la cartera comercial, es posible que la Sociedad refute la clasificación en etapa 2 en caso de contar con los siguientes criterios:
 - El monto del crédito con atraso sea menor al 5% del monto total de los créditos que el acreditado tenga con la Sociedad;
 - Para las obligaciones que no sean reconocidas por el cliente;
 - La Sociedad tenga evidencia de una evaluación cualitativa y cuantitativa que permita identificar que el atraso es por cuestiones operativas.

Para poder llevar a cabo el procedimiento descrito en el párrafo anterior, la Entidad someterá a aceptación al Comité de Políticas de Crédito la evaluación cualitativa y cuantitativa para refutar la presunción de etapa 2.

Cartera de crédito etapa 3- Activos financieros con evidencia objetiva de deterioro. El saldo insoluto conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato de crédito se reconoce como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando:

1. Se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Sin perjuicio de lo previsto en el presente numeral, los créditos que continúen recibiendo pago en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la Ley de Concursos Mercantiles, así como los créditos otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la citada Ley, son traspasados a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando incurran en los supuestos previstos por el numeral 2 siguiente.

2. Las amortizaciones de los créditos de consumo no revolventes, microcréditos y créditos a la vivienda, a los que se refiere el Anexo 16-A contenido en las Disposiciones, se hayan pagado parcialmente, siempre que los adeudos correspondan a:

Créditos con	Días naturales de vencido
Pago único de principal e interés al vencimiento	30 o más días en capital e interés
Pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses	90 o más días en interés, o 30 o más días en capital
Pagos periódicos parciales de principal e intereses	90 o más días en capital o interés

Para estos efectos, el pago realizado en cada periodo de facturación se utilizará para liquidar primero la facturación vencida más antigua y después la posterior a esta, si la hubiese, y así sucesivamente hasta la facturación más reciente.

3. Las amortizaciones de los créditos que no estén considerados en el numeral anterior, cuyas amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, siempre que los adeudos correspondan a:

<u>Créditos con</u>	<u>Días naturales de vencido</u>
Pago único de principal e interés al vencimiento	30 o más días en capital e interés
Pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses	90 o más días en interés, o 30 o más días en capital
Pagos periódicos parciales de principal e intereses	90 o más días en capital o interés

Metrofinanciera reconoce como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, aquellos créditos respecto de los cuales cuenta con algún elemento para determinar que deben migrar de etapa 1 o 2 a etapa 3, de conformidad con lo dispuesto en las Disposiciones.

Por lo que respecta a los plazos a que se refieren el numeral 3 anterior, podrán emplearse periodos mensuales, con independencia del número de días que tenga cada mes calendario, de conformidad con las equivalencias siguientes:

Un mes calendario	30 días
Tres meses calendario	90 días

Asimismo, en caso de que el plazo fijado venciera en un día inhábil, se entenderá concluido dicho plazo el primer día hábil siguiente.

Los créditos en etapa 3 que se reestructuran o renuevan permanecen dentro de la etapa 3, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuren durante el plazo o se renueven en cualquier momento, serán considerados como cartera en etapa 3 en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos otorgados al amparo de una línea de crédito, revolvente o no, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, podrán mantenerse en etapa 1 y 2 siempre y cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.

Adicionalmente, el acreditado deberá haber:

- liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- cubierto la totalidad de los pagos a que está obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

Las reestructuras o renovaciones de créditos vigentes con características diferentes a las señaladas en los dos párrafos anteriores se siguen considerando en etapa 1 y 2 conforme a lo siguiente:

- Si la reestructura o renovación se realiza sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, y se ha liquidado la totalidad de los intereses devengados, y el principal del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y no se haya ampliado el periodo de gracia que, en su caso, se hubiere previsto en las condiciones originales del crédito.

- Si la reestructura o renovación se realiza durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito y se ha liquidado: la totalidad de los intereses devengados; la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y el 60% del monto original del crédito.

En caso de no cumplirse todas las condiciones descritas en el párrafo anterior, serán considerados como créditos en etapa 3 desde el momento en que se reestructuren o renueven y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

No se considerará reestructura a aquella que a la fecha de su realización presenta cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifique una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito:

- Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

En el momento en el que algún crédito se migra a etapa 3, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo y el saldo de las comisiones y costos por la originación del crédito pendientes de devengar se llevan a resultados del ejercicio. En tanto el crédito se mantenga en etapa 3, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se crea una estimación por un monto equivalente a la calificación del crédito. En caso de que los intereses vencidos sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

En el caso de que los intereses registrados en cuentas de orden sean condonados o se castiguen, se deberán cancelar en las cuentas de orden sin afectar el rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios.

Se migran a etapa 1 y etapa 2 aquellos créditos en etapa 3 en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o que, siendo créditos reestructurados o renovados, cumplen el pago sostenido del crédito al amparo de los criterios contables.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito, se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio durante la vida del crédito, conforme a la tasa de interés efectiva. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

d. Estimación preventiva para riesgos crediticios

El monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las diferentes metodologías establecidas por la Comisión para cada tipo de crédito y nivel de riesgo de crédito, reconociéndose en los resultados del ejercicio del periodo que corresponda.

La cartera crediticia se califica conforme a las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y a la metodología establecida por la Comisión. Las metodologías regulatorias para calificar la cartera hipotecaria de vivienda y la cartera comercial, establecen que la reserva de dichas carteras se determina con base en la estimación de la pérdida esperada regulatoria de los créditos.

Dichas metodologías estipulan que en la estimación de dicha pérdida esperada se evalúan la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida, la etapa de riesgo y la exposición al incumplimiento, y que el resultado del cómputo de estos factores es la estimación de la pérdida esperada que es igual al monto de reservas que se requieren constituir para enfrentar el riesgo de crédito.

Las reservas preventivas que la Sociedad deberá constituir para la cartera crediticia deberán ser clasificadas conforme a los grados de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de acuerdo a lo que contiene la tabla siguiente:

Porcentajes de reservas preventivas		
<u>Grado de riesgo</u>	<u>Hipotecaria actualizado</u>	<u>Comercial</u>
A-1	0 a .50	0 a 0.90
A-2	0.501 a 0.75	0.901 a 1.5
B-1	0.751 a 1.0	1.501 a 2.0

Porcentajes de reservas preventivas		
<u>Grado de riesgo</u>	<u>Hipotecaria actualizado</u>	<u>Comercial</u>
B-2	1.001 a 1.50	2.001 a 2.50
B-3	1.501 a 2.0	2.501 a 5.0
C-1	2.001 a 5.0	5.001 a 10.0
C-2	5.001 a 10.0	10.001 a 15.5
D	10.001 a 40.0	15.501 a 45.0
E	40.001 a 100.0	Mayor a 45.0

La cartera empresarial se elimina del activo cuando los créditos cuentan con el 100% de reserva y 36 meses consecutivos en etapa 3 o más. La cartera individual se elimina del activo cuando los créditos cuenten con 60 meses de mora o más. Ambas carteras se registran en cuentas de orden para continuar con el proceso de cobro por la vía jurídica.

Las recuperaciones asociadas a los créditos eliminados o castigados se reconocen en los resultados del ejercicio.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos ya sean parciales o totales, se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de éstas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren en etapa 3, se crea una estimación por un monto equivalente al total de estos al momento del traspaso del crédito como riesgo de crédito etapa 3.

Cuando el saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios haya excedido al importe requerido, el diferencial se cancela en el periodo en que ocurran dichos cambios contra los resultados del ejercicio, afectando el mismo concepto o rubro que lo originó, es decir, el de estimación preventiva para riesgos crediticios.

La última calificación de la cartera crediticia se realizó el 31 de diciembre de 2024 y la administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera (véase Nota 7), toda vez que para 9 créditos que migraron el 31 de octubre de 2024 a etapa 3, las reservas de riesgo de crédito se constituirán durante los siguientes 24 meses, de conformidad con las acciones correctivas emitidas por la CNBV.

e. Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización.

Son beneficios por intereses en la forma de títulos, contratos o documentos que otorgan a su tenedor por la participación en el posible excedente o remanente que, en su caso, genere el cesionario, tales como, las constancias de aportación, certificados de aportación, constancias de derechos fiduciarios, intereses residuales, entre otros.

La Sociedad cuenta con títulos bursátiles subordinados en fideicomisos, que, de acuerdo con los Criterios Contables, se registran a valor razonable (véase Nota 8).

El modelo mediante el cual son valuados los títulos subordinados de bursatilización de cartera hipotecaria y créditos a la construcción e inmuebles adjudicados (créditos hipotecarios y a la construcción), se basa en la proyección de flujos de recuperación de dichos activos, esto bajo ciertos supuestos según las garantías, estatus legales de los activos y expectativas de recuperación, así como los pasivos correspondientes. El efecto de la valuación se registra en los resultados del ejercicio, en el rubro de Otros ingresos (egresos) de la operación.

Activo por administración de activos financieros transferidos

La Sociedad a cambio de una contraprestación proporciona servicios relacionados con la administración de los activos financieros objeto de operaciones de bursatilización, tales como: realizar la cobranza y custodiar los pagos de principal e intereses provenientes de los activos financieros transferidos; efectuar los pagos de impuestos y seguros relativos a dichos pagos por cuenta del vehículo de bursatilización; monitorear los casos de incumplimiento o dar seguimiento del riesgo de crédito atribuibles a los deudores de dichos activos; en su caso, ejecutar procesos de adjudicación; invertir temporalmente los pagos recibidos pendientes de distribución; pagar comisiones a garantes y otros prestadores de servicios en la operación.

El modelo mediante el cual son valuadas las comisiones por administración y éxito de cartera hipotecaria, créditos a la construcción e inmuebles adjudicados (créditos hipotecarios y a la construcción) se basa en la proyección de flujos de recuperación de dichos activos derivados de la estimación que realiza el área de Activos Administrados de la Sociedad, esto bajo ciertos supuestos según las garantías, estatus legales de los activos y expectativas de recuperación. Asimismo, se consideran las condiciones contractuales de cobro de comisiones por administración y éxito establecidas para cada portafolio. El efecto de la valuación se registra en los resultados del ejercicio, en el rubro de Otros ingresos (egresos) de la operación.

La Sociedad tiene reconocido un activo por administración de activos transferidos derivado a que la contraprestación o compensación por dicha administración se espera fundadamente que exceda los costos y gastos incurridos por el servicio de administración (véase Nota 8).

f. Otras cuentas por cobrar, neto

Las otras cuentas por cobrar diferentes a la cartera de créditos de la Sociedad, representan, entre otras, préstamos a funcionarios y empleados, saldos a favor de impuestos, gastos a comprobar, reembolso de gastos y partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito hipotecario (véase Nota 9).

Por los préstamos a funcionarios y empleados y demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro a que se refiere el párrafo anterior, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las otras cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo, dada la naturaleza de las otras cuentas por cobrar.

La estimación de otras cuentas por cobrar se constituye por el importe total del adeudo a los 60 días naturales siguientes a su registro inicial, siempre y cuando, correspondan a partidas pendientes de aclarar provenientes de deudores no identificados y a los 90 días naturales, las partidas relativas a deudores identificados.

g. Bienes adjudicados, neto

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien (véase Nota 10).

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es el menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se reconoció hasta la fecha de adjudicación, y el valor neto de realización de los activos recibidos, ya que la intención de la Sociedad es venderlos.

Metrofinanciera a partir de enero de 2022, prudencialmente consideró conveniente establecer la política de constituir el 100% de estimaciones de los bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, con el objetivo de reconocer la recuperación de crédito al momento de comercializar los bienes, es decir las garantías del crédito.

h. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo, incluyendo las adquisiciones por arrendamiento financiero, se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2008, a su costo de adquisición, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de la UDI hasta el 31 de diciembre de 2007.

El costo de adquisición del mobiliario y equipo disminuido de su valor residual se deprecia de manera sistemática utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles y con base en la vigencia de los contratos de arrendamiento financiero de los componentes del mobiliario y equipo, incluyendo los adquiridos bajo arrendamiento financiero.

Las tasas de depreciación aplicadas son las siguientes:

	<u>Porcentaje</u>
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo electrónico y periférico	30%

Los anticipos a proveedores son reconocidos como parte del rubro de activo fijo cuando los riesgos y beneficios han sido transferidos a la Sociedad.

Los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo son capitalizados cuando se transmiten sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos. El valor capitalizado corresponde al valor razonable del activo arrendado o al valor presente de los pagos mínimos, el que sea menor. Los costos financieros derivados de los financiamientos otorgados por el arrendador para la adquisición de estos se reconocen en los resultados del periodo conforme se devengan.

i. Otras inversiones permanentes

Las otras inversiones permanentes eran sometidas a pruebas anuales de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de deterioro, el 12 de diciembre de 2018 se dieron de baja al entregar en dación en pago a la SHF los derechos Fideicomisarios de los Bancos de Tierra que representaban estas inversiones.

j. Activos de larga duración disponibles para la venta

Consisten en terrenos aportados para realizar operaciones de venta de propiedad. Los terrenos, como el costo de ventas, se registran sobre bases históricas. El activo es sometido a pruebas anuales de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Consecuentemente, este se expresa a su costo histórico modificado, menos, en su caso, las pérdidas por deterioro (véanse Notas 11 y 4k). El monto presentado en los estados financieros no excede al valor de realización del mismo.

k. Deterioro de activos de larga duración

La Sociedad mantiene criterios para la identificación y, en su caso, registro de las pérdidas por deterioro o baja de valor para aquellos activos financieros y activos de larga duración tangibles o intangibles.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no ha identificado indicios de deterioro o problemas de realización de sus activos de larga duración.

l. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos se refieren a las líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de bancos y organismos gubernamentales, que se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan (véase Nota 15).

m. Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos en el futuro. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la administración (véase Nota 23).

n. Impuestos sobre la Renta (ISR) causado y diferido

El impuesto causado y diferido es reconocido en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se evalúan periódicamente, creando en su caso una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación. El ISR diferido se reconoce solamente cuando existe certeza de su recuperación.

o. Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) causada y diferida

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad determinó una PTU causada de \$ 0 y \$ 14.

p. Beneficios a los empleados

La Sociedad no tiene planes de beneficios a los empleados de contribución definida, con excepción de las requeridas por las leyes de seguridad social.

Los beneficios directos (sueldos, vacaciones, días festivos y permisos de ausencia con goce de sueldo, etc.) se reconocen en los resultados conforme se devengan y sus pasivos se expresan a su valor nominal, por ser de corto plazo. En el caso de ausencias retribuidas conforme a las disposiciones legales o contractuales, éstas no son acumulativas.

Los beneficios por terminación de la relación laboral por causas distintas a la reestructura (indemnizaciones legales por despido, prima de antigüedad, bonos, compensaciones especiales o separación voluntaria, etc.), así como los beneficios al retiro (prima de antigüedad e indemnizaciones) son registrados con base en estudios actuariales realizados por peritos independientes a través del método de crédito unitario proyectado.

El costo neto del periodo de cada plan de beneficios a los empleados se reconoce como gasto de operación en el año en el que se devenga, el cual incluye, entre otros, la amortización del costo laboral de los servicios pasados y de las ganancias (pérdidas) actuariales de años anteriores (véase Nota 17).

La NIF D-3 "Beneficios a los empleados" establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de pasivos a corto y largo plazo por beneficios por terminación y post-empleo, por lo que la Sociedad reconoce las remediciones de los activos o pasivos por beneficios definidos de manera inmediata en los Otros resultados integrales (ORI), exigiendo su reciclaje posterior a la utilidad o pérdida neta.

q. Capital contable

El capital social y los resultados de ejercicios anteriores se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1 de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados de las UDI hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable se expresan a su costo histórico modificado (véase Nota 18).

r. Resultado integral

El resultado integral se compone del resultado neto del ejercicio, así como aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes del resultado integral de 2024 y 2023, se expresan a pesos históricos.

s. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los intereses ganados y pagados se realiza conforme se devengan. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, bajo el método de costo amortizado a partir del 1 de enero de 2023.

Las comisiones por administración sobre activos financieros de terceros se reconocen en los resultados del ejercicio. (Nota 4e).

t. Personas relacionadas

En el curso normal de sus operaciones, la Sociedad lleva a cabo transacciones con personas relacionadas. Se entiende como operaciones con personas relacionadas aquellas en las que resulten deudoras de la Sociedad, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación, quedando incluidas las posiciones netas a favor de la Sociedad por operaciones derivadas y las inversiones en valores distintos a acciones.

Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que posean directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del capital de la Sociedad y los miembros del Consejo de Administración.

También se consideran personas relacionadas, las personas morales, así como los consejeros y funcionarios de estas, en las que la Sociedad, posea directa o indirectamente el control del 10% o más de los títulos representativos de su capital.

u. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados.

v. Activos y pasivos en UDIs

Los activos denominados en UDIs se presentan en el balance general valuados al valor de la UDI a la fecha de los estados financieros. El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de 8.340909 y 7.981602 pesos. No se cuenta con pasivos en UDIs.

w. Operaciones de administración

Los bienes muebles e inmuebles pueden ser objeto de operaciones de custodia, administración o una combinación de ambos. En el caso de valores propiedad de terceros, estos pueden ser enajenados, administrados o traspasados de acuerdo con las condiciones pactadas en el contrato. Por la esencia de este tipo de operaciones, no existe transmisión de la propiedad del bien en custodia o administración; sin embargo, el custodio es responsable por los mismos, por lo que asume un riesgo en caso de su pérdida o daño. Dado que los bienes mencionados no son propiedad de la Sociedad, estos no forman parte del estado de situación financiera, registrándose en cuentas de orden, el monto estimado por el que estaría obligado a responder ante sus clientes por cualquier eventualidad futura, con excepción del efectivo recibido para el pago de servicios por cuenta de terceros.

La determinación de la valuación del monto estimado por los bienes en administración (incluyendo la recepción de pagos de servicios), se realizará en función de la operación efectuada de conformidad con los criterios de contabilidad. La Sociedad reconoce la entrada del efectivo para el pago de servicios por cuenta de terceros en disponibilidades restringidas contra el pasivo correspondiente. En el momento en que se realiza el pago del servicio respectivo por cuenta de terceros, se cancela el citado pasivo contra las disponibilidades previamente restringidas.

En caso de que se tenga una obligación con el depositante por la pérdida o daño del bien en custodia o administración, se registra el pasivo correspondiente contra el resultado del ejercicio. Se realiza en el momento en el que se conoce, independientemente de cualquier acción jurídica del depositante encaminada hacia la reparación de la pérdida o el daño. Los ingresos derivados de los servicios de custodia o administración se reconocen en los resultados del ejercicio.

En el evento de que los bienes en custodia también se tengan en administración, se controlan en forma separada.

x. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las Sociedades, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos (véase Nota 23).

Los Criterios Contables no requieren la revelación por cada área geográfica donde se desenvuelve la Sociedad, donde el segmento identificado no derive ingresos o mantenga activos productivos.

y. Reconocimiento y baja de activos financieros

Los activos financieros se cancelan cuando se transmiten substancialmente los riesgos y beneficios de los activos financieros transferidos, o en su caso no se mantiene control sobre los mismos, en cuyo caso la entidad que transfiere (cedente) remueve los activos financieros correspondientes de sus estados financieros y reconoce las contraprestaciones recibidas en la operación. La entidad que recibe (cesionario) reconoce dichos activos financieros en su contabilidad, así como la salida de las contraprestaciones otorgadas por la transferencia.

z. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables antes mencionadas la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

▪ Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Medición a valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable se define como el monto por el cual puede intercambiarse un activo o liquidarse un pasivo entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas en una transacción de libre competencia. La referencia más objetiva y común para el valor razonable de un instrumento financiero es el precio pagado.

La Sociedad considera los requisitos establecidos en las Disposiciones en materia de valuación de valores y demás instrumentos financieros que forman parte del estado de situación financiera. En este sentido, determina el valor razonable de los valores y demás instrumentos financieros reconocidos en el estado de situación financiera aplicando la valuación directa a vector o mediante el uso de modelos de valuación internos.

La determinación de valuación directa a vector es el procedimiento de multiplicar el número de títulos o contratos por el precio actualizado del vector de precios proporcionado por un Proveedor de precios autorizado por la Comisión. El modelo de valuación interno es el procedimiento matemático para determinar el precio actualizado para valuación de valores y demás instrumentos financieros, siendo el precio actualizado para valuación de valores, el precio de mercado o teórico obtenido con base en algoritmos, criterios técnicos y estadísticos y en modelos de valuación, para cada uno de los valores y demás instrumentos financieros, contenidos en una metodología desarrollada por un proveedor de precios o en un modelo de valuación Interno desarrollado por la Sociedad.

La Comisión establece como uno de los requisitos para el uso de los Modelos de Valuación Internos, utilizar las tasas de interés, tipos de cambio y volatilidades proporcionados por el Proveedor de Precios, en el evento de que este las ofrezca sin importar la forma o sus características.

La disponibilidad de precios o insumos observables varía según el producto y el mercado, y puede cambiar con el tiempo. El nivel de juicio de la Administración de la Sociedad requerido para establecer el valor razonable de los valores y demás instrumentos financieros para los cuales existe un precio cotizado en un mercado activo es mínimo. Del mismo modo, se requiere poca subjetividad o juicio para los instrumentos financieros valuados utilizando modelos de Valuación que son estándar en la industria y donde todos los insumos se cotizan en mercados activos o son proporcionados por el proveedor de precios. El nivel de subjetividad y el grado de juicio de la Administración de la Sociedad requeridos son más significativos para aquellos instrumentos financieros valuados usando modelos especializados y sofisticados, así como en aquellos en los que algunos o todos los insumos necesarios para su valuación no son observables.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existe una reducción en la disponibilidad de precios e insumos proporcionados por el proveedor de precios, lo que significa que no existe un deterioro evidente y significativo de las condiciones observables en los insumos utilizados para la valuación de los valores y demás instrumentos financieros de la Sociedad que requiera el reconocimiento de un deterioro en su valor.

La Sociedad continúa monitoreando la evolución de los mercados financieros, su liquidez y las condiciones de disponibilidad de precios e insumos para la valuación de los valores y demás instrumentos financieros a fin de anticipar un posible reconocimiento de un deterioro en el valor de los mismos.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Sociedad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Los cambios en metodologías en juicios clave de supuestos y escenarios macroeconómicos, peso de los escenarios, incremento en el riesgo crediticio y disminución en la capacidad de pago de los clientes, mayor incertidumbre económica, así como la creación de estimaciones adicionales que consideran ciertos riesgos son determinados por la Sociedad basados en diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión.

En términos de clasificación de los clientes entre cartera etapa 1, 2 y 3 conforme a lo establecido por las reglas de la Comisión, la Sociedad ha mantenido los criterios y umbrales de clasificación, incorporando las interpretaciones regulatorias para la clasificación de los clientes, en este sentido, el monto real de los flujos de efectivo futuros y su momento de cobro pueden diferir de las estimaciones utilizadas por la Administración de la Sociedad y, en consecuencia, pueden causar que las pérdidas crediticias reales difieran de la estimación preventiva para riesgos crediticios reconocida en el estado de situación financiera.

La Sociedad ha establecido provisiones para cubrirse de posibles pérdidas por créditos de acuerdo a las regulaciones y normatividad aplicable. Las cuales requieren que para estimar las provisiones, sean éstas evaluadas regularmente tomando en consideración factores como cambios en la naturaleza y tamaño de la cartera de créditos, tendencias en la cartera prevista, calidad crediticia y condiciones económicas que puedan afectar a la capacidad de pago de los deudores. Los incrementos en provisiones por riesgo de créditos son presentados como "Estimación preventiva para riesgos crediticios" en el Estado de situación financiera. Los créditos son castigados cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo expiran, sin embargo, en el caso de préstamos y cuentas por cobrar a clientes, la Sociedad los castigará de acuerdo a las reglas de la Comisión y regulatorias. Los castigos son registrados como una reducción de la estimación por riesgo de crédito.

Reconocimiento y valuación de activos por impuestos diferidos

El activo y pasivo por impuestos diferidos considera las diferencias temporales, que se identifican como los montos que se espera sean pagaderos o recuperables sobre las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y sus bases fiscales relacionadas, pérdidas y créditos fiscales. Estos montos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que se realiza el activo o se liquida el pasivo.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad evaluó su capacidad para generar ingresos gravables futuros en relación con la probabilidad de recuperación del activo por impuestos diferidos. Se considera que es probable la recuperación de un activo por impuesto diferido cuando se justifica que existe alta certeza de que en periodos futuros haya, por lo menos, alguno de los dos siguientes conceptos:

- a. utilidades fiscales suficientes que permitan compensar el efecto de la reversión de las diferencias temporales deducibles, o contra las que se prevé la amortización de pérdidas fiscales; o en su caso, contra las que se prevé la utilización de créditos fiscales para disminuir el impuesto que tales utilidades pueden causar;
- b. diferencias temporales acumulables suficientes cuya reversión se espera en el mismo periodo de la reversión de las diferencias temporales deducibles que dan lugar al activo por impuesto diferido. Tanto las diferencias acumulables como las deducibles deben estar relacionadas con la misma autoridad fiscal.

Beneficios a los empleados

El costo neto de los beneficios a los empleados se determina utilizando cálculos actuariales que se llevan a cabo al cierre de cada periodo anual de reporte. Un cálculo actuarial implica hacer varias hipótesis que pueden diferir de la evolución real del plan de beneficios en el futuro; estos supuestos incluyen la determinación de la tasa apropiada de descuento. Cualquier cambio en estas hipótesis afectará el valor en libros de la obligación por los beneficios a los empleados.

Reconocimiento y valuación de provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen como pasivos en los estados financieros cuando la Sociedad tiene una obligación que debe reconocerse (considerando que su cuantía haya podido ser estimada de forma confiable) porque representa obligaciones presentes y es probable que, para satisfacerlas, tenga que desprenderse de recursos económicos.

Si no es probable una salida de recursos monetarios, la partida se trata como un pasivo contingente.

El importe reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean la obligación. Cuando una provisión se mide utilizando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros es el valor presente de esos flujos de efectivo.

La Sociedad estima y prevé pérdidas probables que puedan surgir de litigios, procedimientos regulatorios y asuntos fiscales en la medida en que exista una obligación actual, las pérdidas sean probables y puedan estimarse razonablemente. Se requiere un juicio significativo para realizar estas estimaciones y los pasivos finales que reconozca la Sociedad pueden, en última instancia, ser mayormente diferentes (Ver Nota 23).

Utilidad básica por acción ordinaria

La utilidad (pérdida) por acción de \$ (0.1316) en 2024 y \$ 0.0168 en 2023, se determinó dividiendo el resultado neto del ejercicio anual entre el promedio ponderado de las acciones que estuvieron en circulación durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, que fueron de 1,390,670,164 acciones. La utilidad (pérdida) por acción se presenta en pesos. (Ver Nota 18).

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos del país en moneda nacional	\$ <u>110</u>	\$ <u>86</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encuentra restringido en su totalidad y corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera empresarial y la administrada.

6. Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las posiciones por tipo de valores objeto de operaciones de reporto se componen como sigue:

<u>Tipos de títulos</u>	<u>Saldos deudores</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Títulos gubernamentales	\$ <u>110</u>	\$ <u>93</u>

Actuando la Sociedad como reportadora, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los montos de los intereses devengados a favor, que fueron reconocidos en resultados ascienden a \$ 13 y \$ 11, los cuales se encuentran registrados dentro del rubro de ingresos por intereses en el estado de resultados.

El plazo promedio de las operaciones de reporto efectuadas por la Sociedad es de 1 día al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se cuenta con operaciones de reporto restringidas por un importe de \$ 110 y \$ 79. Dichos títulos se consideran restringidos debido a que corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera empresarial y administrada.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los colaterales recibidos por la entidad con motivo de la celebración de operaciones de reporto se integran como sigue:

	2024	2023
Títulos gubernamentales	\$ 110	\$ 93

7. Cartera de crédito, neto

Integración

La clasificación de los créditos por etapas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como se muestra a continuación:

	Créditos a la vivienda					
	De interés social		Media y residencial		Total cartera	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Riesgo de crédito etapa 1</u>						
Moneda nacional	\$41	\$55	\$91	\$113	\$132	\$168
VSM	68	79	109	126	177	205
UDIS	226	258	205	240	431	498
Total etapa 1	\$335	\$ 392	\$405	\$479	\$740	\$871
<u>Riesgo de crédito etapa 2</u>						
Moneda nacional	\$1	\$1	\$2	\$3	\$3	\$4
VSM	2	2	1	1	3	3
UDIS	6	5	4	3	10	8
Total etapa 2	\$9	\$8	\$7	\$7	\$16	\$15
<u>Riesgo de crédito etapa 3</u>						
Moneda nacional	\$10	\$11	\$16	\$13	\$26	\$24
VSM	18	16	17	20	35	36
UDIS	51	59	44	48	95	107
Total etapa 3	\$79	\$86	\$77	\$81	\$156	\$167
Total cartera de crédito	\$423	\$486	\$489	\$567	\$912	\$1,053

	Créditos Comerciales							
	Créditos puente		Quirografarios cuenta corriente		Quirografarios otros		Total Cartera	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Riesgo de crédito etapa 1</u>								
Moneda nacional	\$2,807	\$ 4,383	\$15	\$ 44	\$13	\$ 113	\$2,835	\$ 4,540
Total etapa 1	\$2,807	\$4,383	\$15	\$ 44	\$13	\$ 113	\$2,835	\$ 4,540
<u>Riesgo de crédito etapa 2</u>								
Moneda nacional	\$562	\$ 778	\$ -	\$ -	\$0	\$ 72	\$562	\$ 850
Total etapa 2	\$562	\$ 778	\$ -	\$ -	\$0	\$ 72	\$562	\$ 850
<u>Riesgo de crédito etapa 3</u>								
Moneda nacional	\$1,860	\$ 377	\$ 9	\$ 4	\$183	\$ -	\$2,052	\$ 381
Total etapa 3	\$1,860	\$ 377	\$ 9	\$ 4	\$183	\$ -	\$2,052	\$ 381
Total cartera de crédito	\$5,229	\$5,538	\$24	\$ 48	\$196	\$ 185	\$5,449	\$ 5,771

Créditos a la vivienda:

Son créditos que se otorgaron en UDIs o pesos para la adquisición de vivienda nueva o usada, por un plazo de hasta 25 años con pagos periódicos parciales de principal e intereses, a una tasa fija de mercado. La mensualidad incluye un seguro de vida para los acreditados que incluye cobertura de desempleo (en su caso), invalidez total y permanente y contra daños de la garantía, nombrando beneficiario preferente e irrevocable a la Sociedad. Además, se cuenta con garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre el inmueble objeto del crédito a favor de la Sociedad y/o fondeador, según las condiciones de fondeo. Los créditos en UDIS deberán estar respaldados con la cobertura UDIS-SMMDF-SWAP, la cual se incorporó en el otorgamiento del crédito y consiste en cubrir las variaciones de la UDI en función al peso.

Créditos empresariales:

Son créditos otorgados para: 1) la construcción o edificación de viviendas que constituyen el proyecto a desarrollar, 2) financiar la infraestructura y/o urbanización de un proyecto de vivienda y capital de trabajo. Estos créditos son pagaderos en su mayoría en plazos hasta de 48 meses (de 24 a 36 meses como plazo inicial, más una o varias prórrogas dentro del máximo autorizado) con una tasa de interés variable de mercado, basada en la TIIE más determinados puntos porcentuales adicionales dependiendo del crédito, con pagos de capital al vencimiento o en cada individualización de las viviendas del proyecto, los pagos de intereses son pagaderos en forma mensual. Se cuenta con garantías hipotecarias o fiduciarias en primer lugar y grado sobre los inmuebles a desarrollar en el proyecto, a favor de la Sociedad y/o fondeador, de acuerdo a las condiciones de fondeo. Los créditos de construcción deberán de contar con seguro de obra civil y daños de la garantía, nombrando como beneficiario preferente e irrevocable a la Sociedad.

Criterios contables especiales de la CNBV aplicables a las instituciones de crédito, ante la contingencia causada por el virus Covid-19.

Durante el año 2020 se otorgaron apoyos derivados de la pandemia denominada "COVID-19" para la cartera vigente empresarial como la cartera individual, los cuales cumplieron con los Criterios Contables Especiales emitidos por la CNBV, como consecuencia de la contingencia sanitaria.

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de la cartera que se le otorgó dichos apoyos es:

	2024	2023
Cartera en COVID-19	\$ 1,161	\$ 1,539
Cartera total	6,361	6,824
Cartera en COVID-19/Cartera total	18%	23%

Fondeo de la Cartera.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cartera de la Sociedad está distribuida de la siguiente manera en su desglose de fondeo:

	2024	%	2023	%
SHF	\$ 5,453	86	\$ 5,830	86
Recursos propios	449	7	485	7
MIFEL	459	7	509	7
Total	\$ 6,361	100	\$ 6,824	100

MIFEL y la SHF son los principales fondeadores de la Sociedad, la cartera de crédito asociada a las líneas de crédito otorgadas por SHF y MIFEL representan una garantía para el pasivo con el que fueron fondeados, por lo que se consideran restringidas (Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen créditos adquiridos al Infonavit.

A continuación, se detallan los créditos a la vivienda respaldados por la subcuenta de vivienda al 31 de diciembre 2024 y 2023:

Créditos a la vivienda respaldados	2024		2023	
	Monto	% (1)	Monto	%(1)
Etapas 1	\$ 317	35	\$ 375	36
Etapas 2	7	1	8	1
Etapas 3	68	7	69	7
Total	<u>\$ 392</u>	<u>% 43</u>	<u>\$ 452</u>	<u>44%</u>

(1) Corresponde al porcentaje que representa del total de los créditos a la vivienda.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el monto de las recuperaciones de cartera de crédito previamente eliminadas o castigadas ascendió a \$ 16 y \$ 45.

Líneas de crédito

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el monto de las líneas de crédito aprobadas por la Sociedad y registradas en cuentas de orden es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Líneas revocables	\$ -	\$ -
Líneas irrevocables	<u>2,232</u>	<u>3,385</u>
Total	<u>\$ 2,232</u>	<u>\$ 3,385</u>

Partidas diferidas

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 el saldo de las partidas diferidas de cartera de crédito es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Costos de transacción:		
Comisiones por el otorgamiento de crédito	\$ 32	\$ 53
Renegociaciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 53</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad reconoció comisiones por el otorgamiento inicial del crédito por \$ 20 y \$ 44; a partir de 2023 se amortizan bajo el modelo de costo amortizado mientras que las anteriores a esa fecha se amortizan a un plazo promedio ponderado de 24 meses para comisiones de créditos comerciales y cuyo efecto en resultados ascendió a \$ 46 y \$ 46, respectivamente, dichas comisiones se encuentran registradas dentro del rubro de ingresos por intereses. A partir de enero de 2022 ya no se tienen comisiones por devengar para los créditos a la vivienda.

Distribución de la cartera por zona geográfica.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tiene distribuida su cartera por zona geográfica como sigue:

	<u>2024</u>	<u>%</u>	<u>2023</u>	<u>%</u>
Bajío-Occidente	\$ 1,911	30	\$ 2,259	33
Metropolitana-Sureste	3,216	51	3,272	48
Norte	<u>1,234</u>	<u>19</u>	<u>1,293</u>	<u>19</u>
Total cartera	\$ 6,361	100	\$ 6,824	100

Las características de la cartera por sector económico (costo de vivienda) de la cartera de crédito individual de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se analizan a continuación:

	<u>2024</u>					<u>2023</u>				
	<u>ETAPA</u>			<u>TOTAL</u>	<u>%</u>	<u>ETAPA</u>			<u>TOTAL</u>	<u>%</u>
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>			<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>		
<u>Sector económico</u>										
De interés social	\$335	\$9	\$79	\$423	46	\$392	\$8	\$86	\$486	46%
Media y residencial	405	7	77	489	54	479	7	81	567	54%
Total Cartera	<u>\$740</u>	<u>\$16</u>	<u>\$156</u>	<u>\$912</u>	<u>100</u>	<u>\$ 871</u>	<u>\$15</u>	<u>\$167</u>	<u>\$1,053</u>	<u>100%</u>

A continuación, se detalla la cartera de crédito comercial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 analizado por destino del crédito:

	<u>2024</u>					<u>2023</u>				
	<u>ETAPA</u>			<u>TOTAL</u>	<u>%</u>	<u>ETAPA</u>			<u>TOTAL</u>	<u>%</u>
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>			<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>		
<u>Sector económico</u>										
Apoyo capital de trabajo	\$126	\$0	\$443	\$569	10	292	92	23	407	7%
Construcción	2,709	\$562	1,609	4,880	90	4,248	758	358	5,364	93%
Total Cartera	<u>\$2,835</u>	<u>\$562</u>	<u>\$2,052</u>	<u>\$5,449</u>	<u>100</u>	<u>\$ 4,540</u>	<u>\$850</u>	<u>\$381</u>	<u>\$5,771</u>	<u>100%</u>

Cartera de crédito Etapa 3

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la antigüedad de la cartera de crédito Etapa 3 se muestra a continuación:

	<u>2024</u>				
<u>Destino del crédito</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Apoyo capital de trabajo	\$ 424	\$ 12	\$ -	\$ 7	\$ 443
Construcción	<u>1,334</u>	<u>103</u>	<u>86</u>	<u>86</u>	<u>1,609</u>
Total cartera empresarial	<u>\$ 1,758</u>	<u>\$ 115</u>	<u>\$ 86</u>	<u>\$ 93</u>	<u>\$ 2,052</u>
<u>Destino del crédito</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Media y residencial	\$ 19	\$ 11	\$ 18	\$ 29	\$ 77
De interés social	<u>19</u>	<u>10</u>	<u>18</u>	<u>32</u>	<u>79</u>
Total cartera individual	<u>\$ 38</u>	<u>\$ 21</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 61</u>	<u>156</u>

	<u>2023</u>				
<u>Destino del crédito</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Apoyo capital de trabajo	\$ 15	\$ -	\$ 8	\$ -	\$ 23
Construcción	<u>108</u>	<u>68</u>	<u>102</u>	<u>80</u>	<u>358</u>
Total cartera empresarial	<u>\$ 123</u>	<u>\$ 68</u>	<u>\$ 110</u>	<u>\$ 80</u>	<u>\$ 381</u>

	<u>2023</u>				
<u>Destino del crédito</u>	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Media y residencial	\$ 16	\$ 18	\$ 14	\$ 38	\$ 86
De interés social	<u>20</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>36</u>	<u>81</u>
Total cartera individual	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 30</u>	<u>\$ 27</u>	<u>\$ 74</u>	<u>167</u>

El análisis de los movimientos de la cartera de crédito en riesgo de crédito Etapa 3, se muestra a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial	\$ 548	\$ 532
Entradas por traspasos:		
Reestructuras y renovaciones	-	-
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 1	1,245	5
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 2	657	196
Intereses devengados no cobrados	<u>9</u>	<u>18</u>
Total	<u>1,911</u>	<u>219</u>
Salidas de cartera de crédito		
Créditos liquidados	81	60
Castigos, quitas y condonaciones	137	72
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 1	17	60
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 2	<u>17</u>	<u>17</u>
Total	<u>252</u>	<u>209</u>
Ajuste cambiario	<u>2</u>	<u>6</u>
Total cartera	<u>\$ 2,208</u>	<u>\$ 548</u>

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera en etapa 3, los saldos en cuentas de orden de los ejercicios de 2024 y 2023, ascienden a \$ 97 y \$ 124, respectivamente.

Créditos reestructurados

Durante el ejercicio 2024 y 2023, se realizaron reestructuraciones de créditos comerciales por un importe de \$ 1,646 y \$ 1,274 y se integran como se muestra a continuación:

	2024		2023	
	No. Créditos	Importe	No. Créditos	Importe
Riesgo de crédito Etapa 1				
Con pago único de principal al vencimiento	19	\$668	16	\$703
Riesgo de crédito Etapa 2				
Con pago único de principal al vencimiento	2	968	4	534
Riesgo de crédito Etapa 3				
Con pago único de principal al vencimiento	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>37</u>
Total Cartera de crédito	<u>22</u>	<u>\$1,646</u>	<u>23</u>	<u>\$1,274</u>

El monto de los créditos empresariales con riesgo de crédito etapas 1 y 2 que fueron originados y reestructurados o renovados durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024		2023	
	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 1	Etapas 2
Reestructurados	\$83	\$ -	\$ 12	\$ -

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los créditos empresariales reestructurados que fueron traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3 se integran como siguen:

	2024		2023	
	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 1	Etapas 2
Reestructurados	\$ 354	\$ -	\$ -	\$ 50

El monto de los créditos empresariales reestructurados con riesgo de crédito etapas 1 y 2 que no sufrieron migración a etapa 3 al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	2024		2023	
	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 1	Etapas 2
Reestructurados	\$ 296	\$ 985	\$ 703	\$ 484

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se reconocieron intereses derivados de capitalizaciones por reestructuración de créditos.

El saldo acumulado al 31 de diciembre 2024 y 2023 de los créditos comerciales reestructurados o renovados es el siguiente:

	2024		2023	
	No. Créditos	Importe	No. Créditos	Importe
Riesgo de crédito Etapa 1				
Con pago único de principal al vencimiento	19	\$668	16	\$696
Riesgo de crédito Etapa 2				
Con pago único de principal al vencimiento	2	968	4	534
Riesgo de crédito Etapa 3				
Con pago único de principal al vencimiento	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>38</u>
Total Cartera de crédito	<u>22</u>	<u>\$1,646</u>	<u>23</u>	<u>\$1,268</u>

Tasa de Interés

A partir del 1 de enero de 2025, la tasa base a utilizar para el cálculo de los intereses de los créditos formalizados, será la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo Compuesta por Adelantado a plazo de 28 días (TIIEF), que determina el Banco de México y que publica, para cada día en el Diario Oficial de la Federación.

Para los créditos formalizados antes del 1 de enero de 2025, se continuará utilizando la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días, que publica Banco de México.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Las metodologías regulatorias para calificar la cartera hipotecaria de vivienda y la cartera comercial (excluyendo créditos destinados a proyectos de inversión con fuente de pago propia), establecen que la reserva de dichas carteras se determina con base en la estimación de la pérdida esperada regulatoria de los créditos para los siguientes doce meses para créditos clasificados en etapas 1 y 3, en el caso de créditos clasificados como etapa 2 la estimación se determina para el plazo remanente del crédito.

Dichas metodologías estipulan que en la estimación de dicha pérdida esperada se evalúa la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, y que el resultado del cómputo de estos factores es la estimación de la pérdida esperada que es igual al monto de reservas que se requieren constituir para enfrentar el riesgo de crédito.

Dependiendo del tipo de cartera, la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento en las metodologías regulatorias se determinan considerando lo siguiente:

Probabilidad de Incumplimiento

- Hipotecaria de vivienda: toma en cuenta la morosidad actual, máximo número de atrasos en los últimos cuatro periodos, voluntad de pago y el valor de la vivienda respecto al saldo del crédito.
- Comercial: considerando el tipo de acreditado y el sector económico, los principales factores a considerar son factores: de experiencia de pago, riesgo financiero, riesgo socioeconómico, fortaleza financiera, riesgo país y de la industria, posicionamiento del mercado, transparencia y estándares y gobierno corporativo.

Severidad de la Pérdida

- Hipotecaria de vivienda: considera el monto de la subcuenta de la vivienda, seguros de desempleo y la entidad federativa donde fue otorgado el crédito.
- Comercial: considera las garantías reales financieras y no financieras y garantías personales.

Exposición al Incumplimiento

- Hipotecaria de vivienda: considera el saldo del crédito a la fecha de la calificación.
- Comercial: para créditos revocables se considera el saldo del crédito a la fecha de la calificación. Para créditos irrevocables se toma en cuenta el nivel actual de utilización de la línea para estimar en cuanto aumentaría el uso de dicha línea en caso de incumplimiento.

La composición de la cartera calificada y constitución de reservas preventivas por tipo de crédito, se integra como se muestra a continuación:

Cartera:

Calificación	2024		
	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$ 2,007	\$ 710	\$ 2,716
A-2	824	9	833
B-1	52	10	62
B-2	0	7	7
B-3	59	1	60
C-1	1,476	9	1,485
C-2	239	73	312
D	779	64	843
E	15	29	44
Total	\$ 5,449	\$ 912	\$ 6,361

2023			
Calificación	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$ 3,331	\$ 837	\$ 4,168
A-2	173	15	188
B-1	115	9	124
B-2	150	6	156
B-3	1,143	2	1,145
C-1	145	8	153
C-2	0	64	64
D	702	74	776
E	12	38	50
Total	\$ 5,771	\$ 1,053	\$ 6,824

Preventivas:

2024			
Calificación	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$ 12	\$ 1	\$ 13
A-2	9	0	9
B-1	1	0	1
B-2	0	0	0
B-3	2	0	2
C-1	112	0	112
C-2	26	7	33
D	283	14	297
E	9	16	25
Total	\$ 454	\$ 38	\$ 492

2023			
Calificación	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$ 21	\$ 1	\$ 22
A-2	2	0	2
B-1	2	0	2
B-2	3	0	3
B-3	43	0	43
C-1	10	0	10
C-2	0	6	6
D	248	17	265
E	7	22	29
Total	\$ 336	\$ 46	\$ 382

Los movimientos de la estimación preventiva para cobertura de riesgos crediticios se muestran a continuación:

	2024	2023
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 382	\$ 349
Incremento neto	255	118
Condonaciones, adjudicados, quitas y castigos	(145)	(85)
Saldos finales	\$ 492	\$ 382
Cobertura de cartera en etapa 3	22%	70%

Los ingresos por la recuperación de cartera eliminada o castigada se reconocen en el estado de resultados dentro del rubro de estimación preventiva de riesgos crediticios, los cuales al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$ 16.

A continuación, se muestran para cada tipo de cartera, la Exposición al Incumplimiento, la Probabilidad de Incumplimiento y la Severidad de la Pérdida.

<u>Tipo de cartera</u>	2024		
	<u>Exposición al Incumplimiento</u>	<u>Probabilidad de incumplimiento ponderada</u>	<u>Severidad de la pérdida ponderada</u>
Comercial	\$ 5,449	44.5%	37.3%
Hipotecaria	912	18.9%	13.0%
Total	\$ 6,361	40.8%	33.8%

<u>Tipo de cartera</u>	2023		
	<u>Exposición al Incumplimiento</u>	<u>Probabilidad de incumplimiento ponderada</u>	<u>Severidad de la pérdida ponderada</u>
Comercial	\$ 5,770	16.1%	36.5%
Hipotecaria	1,054	17.5%	13.6%
Total	\$ 6,824	16.3%	32.8%

Políticas y procedimientos de operación

Las políticas y procedimientos establecidos por la Sociedad, se encuentran detalladas en sus manuales de Crédito, Recuperación de Cartera y de Operación, las cuales se resumen como sigue:

Otorgamiento, control y recuperación de créditos, así como las relativas a la evaluación y seguimiento del riesgo crediticio

a.1 Créditos hipotecarios

a.1.1 Otorgamiento

A partir de marzo de 2014, la Sociedad suspendió la promoción y otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios.

Anteriormente para el otorgamiento de un crédito hipotecario de largo plazo para la adquisición de vivienda nueva o usada, se debía integrar un paquete de aprobación crediticia para el análisis del crédito de cada posible acreditado, el cual incluía: a) información general; b) perfil del posible acreditado; c) comprobante de ingresos; d) máximo crédito autorizado, e) avalúo actualizado de la propiedad el cual era realizado por una Unidad de Evaluación dada de alta ante la SHF, esto para determinar el valor de la vivienda respectiva, así como un análisis de factibilidad, y f) calificación crediticia del posible acreditado, considerando las Políticas y Criterios de la Sociedad, las cuales fueron realizadas en base a las publicadas por la SHF y/o el INFONAVIT, según aplicará.

Cada posible acreditado de la Sociedad era sujeto a investigación crediticia en el Buró de Crédito, así como de una investigación socioeconómica, si fuera necesario.

Mecanismo de identificación Biométrica

El 29 de agosto de 2017, se publicó una resolución en el DOF que modificó las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito (CUB), y que busca regular la forma en que habrá de realizarse la verificación ante entidades o dependencias del Gobierno Federal para cerciorarse de la identidad de la persona con la que contratan o llevan a cabo transacciones.

Con el fin de dar cumplimiento a la resolución antes mencionada, Metrofinanciera realizó el análisis de impacto de proyecto de implementación de la Resolución, en donde se concluyó que por costo de implementación de la estructura tecnológica, la baja volumetría de operaciones y el costo de personal requerido para su funcionamiento y mantenimiento, el proyecto resultaría incosteable para la Sociedad.

Como parte de la actualización a la Resolución, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 29 de agosto del 2018 incluyó al artículo 51 Bis en donde se menciona que "las Instituciones no están obligadas a realizar las acciones de verificación a las que se refiere la fracción I de este artículo, tratándose de representantes legales o apoderados de personas morales"

Dado que los créditos otorgados por la Sociedad no son dirigidos a personas físicas, si no a personas morales que actúan por conducto de representantes, la hipótesis de excepción es aplicable.

Para las personas físicas con actividad empresarial Metrofinanciera se sujetará a cumplir con lo estipulado en el artículo 51 Bis, que con el fin de fortalecer los procedimientos y mecanismos de identificación se solicitará el pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

a.1.2 Control y recuperación

La Sociedad realiza el proceso de cobro a través de un sistema automatizado que le permite emitir estados de cuenta mensuales, detallando la(s) cantidad(es) que deberá(n) cubrir el(los) cliente(s). Por su parte, el cliente deberá realizar el pago mediante un depósito en la institución y cuenta bancaria indicada previamente por la Sociedad.

a.1.3 Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio

Los acreditados de créditos hipotecarios que presenten retraso en su pago, recibirán llamadas telefónicas del "Call Center" de la Sociedad hasta obtener compromiso de pago. La Sociedad realiza visitas personales a clientes morosos con más de 60 días de retraso a través de gestiones de cobranza interna y de cobranza externa por parte de Despachos Extrajudiciales para llegar a un arreglo sobre sus pagos vencidos con un acuerdo de la firma de convenio administrativo. En los casos en que no se pueda llegar a un arreglo después de 90 días, se contrata a un abogado externo para que notifique judicialmente al cliente que si no se cubre el adeudo, existe el riesgo de llevar a cabo la ejecución de la garantía hipotecaria.

La Sociedad no está sujeta a ninguna disposición que establezca un número determinado de notificaciones; sin embargo, lleva un registro de todas las comunicaciones realizadas para exigir el cobro.

a.2 Créditos empresariales

a.2.1 Otorgamiento

En el caso de créditos empresariales, el análisis de cada solicitud de crédito incluye lo siguiente:

- a. Información financiera del posible acreditado, incluyendo:
 - i. volumen de ventas y comportamiento de las mismas al cierre de cada ejercicio, así como un análisis comparativo respecto a años anteriores;
 - ii. utilidades al cierre de cada año y un análisis comparativo respecto a años anteriores;
 - iii. comportamiento de costos y gastos, incluyendo una revisión de los costos de construcción, gastos administrativos y de ventas, así como los costos financieros;
 - iv. activos, en particular inventarios y cuentas por cobrar, y
 - v. pasivos, en particular préstamos bancarios, financiamientos otorgados por otras instituciones financieras y nivel de adeudamiento respectivo.
- b. Factibilidad del proyecto, determinada en función al análisis de la información de mercado, características técnicas del proyecto y proyecciones financieras del desarrollo,
- c. Cualquier interés/garantía u obligado solidario propuesto,
- d. Análisis del comportamiento crediticio y legal,
- e. Otra información, incluyendo aspectos generales de la solicitante.

El Consejo de Administración es el órgano máximo en materia de aprobación de créditos y a su vez, delega facultades al Comité de Políticas de Crédito y a los Comités Central de Crédito y Central de Recuperación. Los órganos facultados en materia de crédito de la Sociedad revisan y evalúan todas las solicitudes e información presentada por cualquier cliente actual o potencial.

La información que se presenta a los órganos facultados de Crédito para autorizar los Préstamos para la Construcción es: a) solicitud de autorización con base en el estudio de crédito; b) descripción de los términos y condiciones del crédito propuesto; c) los estados financieros del solicitante, d) un análisis de los activos del obligado solidario, y e) opinión técnica del proyecto, según aplique.

a.2.2 Control y recuperación

Los procedimientos de cobro y servicios de la Sociedad respecto a Créditos Empresariales son menos estructurados debido a la naturaleza comercial de los prestatarios y la diversidad de circunstancias en cada caso.

La recuperación se puede dar por las siguientes vías:

- Recuperación por la vía administrativa, comprende las gestiones de cobranza realizadas a través de llamadas telefónicas, correos y visitas a los desarrolladores, durante los tres meses posteriores a la fecha de vencimiento del crédito y hasta 5, previa autorización del Comité facultado para dichos efectos.
- Recuperación por la vía legal, es la etapa donde los casos, después de agotarse las iniciativas de cobranza administrativa y las negociaciones en vías de encontrar una estrategia que permita su recuperación, son remitidos al área de Jurídico para su recuperación vía cobranza judicial.

Dentro de los procesos de recuperación administrativa o judicial se podrán presentar alternativas de recuperación como las que a continuación se señalan:

- Reestructura del Crédito: Esta podrá ser administrativa o en convenio judicial o de espera, dependiendo del estatus judicial. Se podrá en el caso de reestructuras administrativas incorporar nuevos actores como inversionistas, obligados solidarios y avales.

- Pago con descuento: Genera un castigo para la Sociedad y/o el fideicomiso o dueño de la cartera, y será aprobado cuando a propuesta del área de Recuperación Empresarial, con base en el estudio de crédito realizado, represente la alternativa de recuperación más viable y conveniente.
- Sustituciones de Deudor: Por recomendación del área de Recuperación Empresarial al Comité Central de Recuperación, se revisa si la Sustitución de Deudor es viable y conveniente para la Sociedad y/o el fideicomiso o dueño de la cartera, por ser la mejor opción para la recuperación del crédito.
- Daciones en Pago: Las daciones en pago podrán comprender activos otorgados en garantía y/o bienes adicionales. Se considerarán a propuesta del área de Recuperación Empresarial, su viabilidad será determinada por el estudio de crédito realizado y presentado al Comité Central de Recuperación y en su caso al fideicomiso o dueño de la cartera para su autorización.

a.2.3 Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio

Dentro del proceso de actualización constante a los procesos de evaluación y seguimiento del riesgo crediticio, se tienen políticas de concentración por grupo económico, proyecto, tipo de vivienda y zona geográfica, asimismo reportes de seguimiento a los proyectos activos.

Cartera restringida

Los créditos restringidos son aquellos que no se pueden disponer o hacer uso de ellos. Principalmente son los originados por las operaciones de cartera de crédito dados en garantía o colateral para el pasivo con el que fueron fondeados.

Cartera eliminada

En la cartera empresarial se elimina del activo, los créditos que cuenten con el 100% de reserva y 36 meses consecutivos en etapa 3 o más. Por otra parte, en la cartera individual se eliminan los créditos que cuenten 60 meses de mora o más y tenga reservas al 100%.

Reestructuras y renovaciones

Ampliación de plazo

Las ampliaciones de plazo deberán solicitarse con al menos 30 días de anticipación, para lo cual deberán enviar la solicitud de ampliación de plazo firmada por el Desarrollador, para que posteriormente, sea revisada y en su caso autorizada por el órgano de decisión correspondiente en temas de crédito; la viabilidad de la ampliación es determinada con base al análisis realizado sobre la situación de la acreditada, así como por los avances mostrados en el proyecto, principalmente en lo que respecta a la comercialización de las viviendas.

En el caso de ampliaciones de plazo, el análisis incluye lo siguiente:

- a. información financiera del acreditado, incluyendo:
 - i. volumen de ventas y comportamiento de las mismas al cierre de cada ejercicio, así como un análisis comparativo respecto a años anteriores;
 - ii. activos, en particular inventarios y cuentas por cobrar, y
 - iii. pasivos, en particular préstamos bancarios, financiamientos otorgados por otras instituciones financieras y nivel de adeudamiento respectivo.
- b. factibilidad de la comercialización del proyecto dentro del plazo solicitado, determinada en función al comportamiento mostrado en meses anteriores,

- c. estatus de la garantía, y
- d. análisis del comportamiento crediticio y legal.

Reestructuras

Las reestructuras son planteadas al órgano de decisión correspondiente con base a la negociación por parte del área de recuperación empresarial. El análisis incluye principalmente: la revisión de la capacidad de pago del desarrollador, condiciones físicas y comerciales del proyecto, estatus y valor de las garantías, flujos financieros del proyecto, comparación de diferentes vías de recuperación, entre otros.

Concentración de riesgos

El 1 de enero de 2024 entró en vigor la reforma del Artículo 54 Riesgo Común de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito. Para la implementación de esta nueva normativa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores estableció en los artículos transitorios lo siguiente:

- Identificar las Grandes Exposiciones (Grupos de Riesgo Común >10% del Capital Básico del tercer mes anterior).
- Enviar mensualmente un nuevo reporte regulatorio con el detalle de las operaciones de las Grandes Exposiciones.
- El límite máximo para cada una de las Grandes Exposiciones será el 25% del Capital Básico del tercer mes anterior.
- La suma de las 4 principales Grandes Exposiciones debe ser menor al 100% del Capital Básico del tercer mes anterior.
- El Comité de Finanzas y Riesgos deberá evaluar periódicamente el cumplimiento de los límites establecidos en el Artículo 54 y el sistema de gestión y seguimiento.

En caso de observar un exceso, se deberá:

- Para nuevas originaciones posteriores al 31 de diciembre de 2023, informar a la CNBV a más tardar 2 días hábiles posteriores a la fecha en la que se haya detectado. Para ello se deberá informar previamente al Comité de Finanzas y Riesgos.
- Por hechos supervenientes al otorgamiento del financiamiento, enviar a la CNBV dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la que se haya detectado el exceso, un plan suscrito por el Director General de la Sociedad, explicando los hechos que dieron origen al exceso, así como las medidas a cumplir en un plazo no mayor a 3 meses.
- Deducir el exceso de la parte básica del Capital Neto.

Exceso al nuevo límite regulatorio:

Con la puesta en marcha de la nueva normativa y sus artículos transitorios, el primer exceso al límite de financiamiento señalado en el Artículo 54 de la CUB, se presentó al cierre de enero 2024, con la exposición de un grupo cuyo saldo a dicha fecha asciende a \$ 566.6.

Límites regulatorios al 31 de diciembre de 2024 nueva regulación y 31 de diciembre de 2023 anterior regulación.

1. Grupo económico, con base en el nivel de capitalización observado al 30 de septiembre de 2024, el saldo de los créditos no podrá exceder más del 25% del capital básico de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los créditos no podrá exceder más del 40% del capital contable de Metrofinanciera.

2. El saldo de los créditos de los cuatro principales acreditados o grupos de riesgo común, no podrán exceder del 100% del capital básico del tercer mes anterior (normativa nueva) y el saldo de los créditos de los tres principales acreditados o grupos de riesgo común, no podrán exceder del 100% del capital contable (normativa anterior), de la Sociedad.

El Límite de Concentración al 31 de diciembre de 2024 (TOP 4, Límite 25% del capital básico \$ 1,407.3) y 2023 (TOP 3, Límite 30% del capital contable \$ 1,524.7), ascendió a \$ 1,418.9 y \$847.8. Al cierre de diciembre sólo 9 grupos son considerados como Grandes Exposiciones ya que rebasan el 10% del capital básico de tres meses anteriores.

2024			2023		
Grupo	Saldo	% del capital básico	Grupo	Saldo	% del capital contable
Grupo 1	\$ 586	53.4	Grupo 1	\$ 573	37.6
Grupo 2	337	30.7	Grupo 2	549	36.0
Grupo 3	257	23.4	Grupo 3	387	25.4
Grupo 4	239	21.8	Grupo 4	289	19.0
Grupo 5	215	19.6	Grupo 5	282	18.5
Grupo 6	159	14.5	Grupo 6	244	16.0
Grupo 7	154	14.1	Grupo 7	236	15.5
Grupo 8	154	14.0	Grupo 8	230	15.1
Grupo 9	122	11.1	Grupo 9	168	11.0
			Grupo 10	160	10.5
			Grupo 11	153	10.0
			Grupo 12	126	8.3
			Grupo 13	124	8.1
			Grupo 14	109	7.1

El saldo de los financiamientos otorgados a estos grupos al 31 de diciembre de 2024 equivale a \$2,223 corresponde al 157.9% del capital básico de tres meses anteriores y 2023 equivale a \$ 3,632, correspondiente al 238.2% del capital básico de septiembre de 2023.

Los límites máximos de financiamiento establecidos para una misma persona o grupo de personas que representen riesgo común se apegan a los niveles establecidos en las Disposiciones.

8. Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 este rubro se integra como sigue:

		2024	2023
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(1)	\$ 93	\$ 93
Activo por administración de activos financieros	(2)	84	88
Total beneficios por recibir en operaciones de bursatilización		\$ 177	\$ 181

- (1) Corresponde a títulos bursátiles subordinados emitidos por los fideicomisos bursátiles. Dichos títulos, de acuerdo con los contratos de fideicomiso, están subordinados al pago de los títulos bursátiles preferentes. La Sociedad registra dichos títulos a valor razonable. A continuación, se menciona un detalle de la valuación de los títulos subordinados por cada una de las emisiones.

Títulos subordinados sobre emisiones de créditos hipotecarios

<u>Fideicomiso</u>	<u>Emisión</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Valor histórico</u>	<u>Valor razonable 2024</u>	<u>Valor razonable 2023</u>
F-425	METROCB04-U	16-12-2004	\$ 8	89	\$ 89
F-469	METROCB05-U	01-06-2005	8	4	4
F-218	MFCB05-U	18-08-2005	7	0	-
Total			\$ 23	93	\$ 93

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el resultado de la valuación de los títulos subordinados bursátiles fue de \$ 93 y \$ 93. Los plazos promedios de estos títulos están comprendidos de acuerdo a la vigencia del fideicomiso.

- (2) Corresponde al activo que la Sociedad recibirá por los servicios relacionados con la administración de activos financieros derivado a que la contraprestación o compensación por dicha administración se espera fundadamente que exceda los costos y gastos incurridos por el servicio de administración. Dicho activo por administración se valúa a valor razonable, reconociendo los efectos de valuación directamente en los resultados del ejercicio. A continuación, se menciona un detalle de la valuación de las comisiones por administración por cada uno de los portafolios:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Emisión</u>	<u>Comisión</u>	<u>Valor razonable 2024</u>	<u>Valor razonable 2023</u>
F-985 / F-597	SHF	En función de la morosidad de la cartera	11	\$ 15
F-304557/F-258040	SHF	En función de la morosidad de la cartera	13	13
F-10428		En función de la morosidad de la cartera	60	60
Total			84	\$ 88

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el resultado de la valuación de los activos por administración de activos financieros representó un decremento para la Sociedad por \$ (4) y \$ (7), los cuales se encuentran registrados en el estado de resultados dentro del rubro de Otros ingresos (egresos) de la operación (véase Nota 25). Los plazos promedios de estos títulos están comprendidos de acuerdo a la vigencia del fideicomiso.

9. Otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldos a favor de impuestos e impuestos acreditables	\$ 27	\$ 22
Deudores en trámite de regularización o liquidación	22	31
Partidas asociadas a operaciones crediticias	37	30
Préstamos y otros adeudos al personal	2	2
Otros deudores (2)	368	372
	456	457
Pérdidas esperadas (1)	(400)	(395)
Total otras cuentas por cobrar, neto	\$ 56	\$ 58

(1) Los movimientos de las pérdidas esperadas se muestra a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldos al inicio del ejercicio	\$ (395)	\$ (387)
Incremento neto	(5)	(13)
Aplicaciones	<u>-</u>	<u>5</u>
Saldos finales	<u>\$ (400)</u>	<u>\$ (395)</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las pérdidas esperadas reconocidas en los resultados del ejercicio fue de \$ (4) y \$ (13) registrada en el rubro de Otros (egresos) ingresos de la operación (véase Nota 25), esto en relación con los conceptos de Gastos pendientes de recuperar por administración de activos, entre otras cuentas por cobrar.

(2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de otros deudores se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Deudores "Ejido Parcelas" (*)	\$ 215	\$ 215
Gastos pendientes de recuperar por administración de activos	109	93
Comisiones por administración de activos	-	12
Otros promotores	10	10
Otros	<u>36</u>	<u>42</u>
Total otros deudores	<u>\$ 370</u>	<u>\$ 372</u>

(*) Este importe representa los pagos efectuados en 2006 y 2007 a diversos ejidatarios, con el propósito de adquirir 648 hectáreas de terreno, ubicadas en Puerto Peñasco, Sonora; sin embargo, a la fecha no se cuenta con los títulos de propiedad a nombre de la Sociedad, por lo cual este importe se encuentra reservado al 100%, reserva que se encuentra registrada en la estimación de cuentas por cobrar.

10. Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inmuebles (créditos a la vivienda)	\$ 256	\$ 271
Provisión por baja de valor	(256)	(271)
Total bienes adjudicados por créditos a la vivienda	-	-
Inmuebles (créditos comerciales)	30	30
Provisión por baja de valor	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
Total bienes adjudicados por créditos comerciales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total bienes adjudicados, neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Metrofinanciera prudencialmente considero conveniente establecer la política de constituir el 100% de estimaciones de los bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, con el objetivo de reconocer la recuperación de crédito al momento de comercializar los bienes.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la provisión para baja de valor reconocida en los resultados del ejercicio ascendió a \$ 6 y \$ 18, y se registraron en el rubro de Otros ingresos (egresos) de la operación (véase Nota 25).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen 958 y 1,010 inmuebles restringidos por un importe de \$ 182 y \$ 193, los cuales se consideran como tal ya que fueron otorgados como garantía en la línea de crédito la cual SHF es el fondeador.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se cuenta con \$ 10 y \$ 10 por depósitos relacionados con contratos de promesa de compraventa o compraventa con reserva de dominio que se tiene firmado para la venta de bienes adjudicados.

11. Activos de larga duración disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de activos de larga duración disponibles para la venta se integra de la siguiente manera:

	2024	2023
Terreno Cañón de Ballesteros 2, N.L.	\$ 458	\$ 458
Terreno Cañón de Ballesteros 1, N.L. (50% reestructura BT)	341	341
Terreno El Solar Tultitlan Edo. de México	2	2
Terreno Finca Rio Bravo Tamaulipas	3	3
Vista Esmeralda II León Guanajuato	11	11
Azul Turquesa III fracción tercera, Nayarit	48	45
Azul Turquesa III fracción octava, Nayarit	31	31
Total activos de larga duración disponibles para la venta	<u>\$ 894</u>	<u>\$ 891</u>

El 12 de diciembre de 2018 se entregó en dación en pago el 50% pro-indiviso de los derechos fideicomisarios en primer lugar que como fideicomisario en primer lugar le correspondían a la Sociedad en el Fideicomiso Proyecto 346, Cañón de Ballesteros, recuperando el otro 50% a través del Fideicomiso 517, consecuentemente, la Sociedad recuperó el valor residual de este fideicomiso sobre el que tenía derecho, reconociendo una utilidad de \$ 19 y recibiendo la titularidad del terreno descrito, que posteriormente clasificó como un Activo de larga duración disponible para su venta.

En octubre y diciembre de 2019 se adquirieron los terrenos de Vista Esmeralda II y Azul Turquesa III (fracciones tercera y octava), los terrenos cuentan con proyectos habitacionales autorizados, por lo que se buscará su mejor forma de comercialización, ya sea desarrollándolos o monetizándolos con inversionistas.

12. Pagos anticipados y otros activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este rubro se integra como sigue:

	2024	2023
Cargos diferidos	\$ 15	\$ 13
Pagos anticipados	<u>2</u>	<u>4</u>
Total pagos anticipados y otros activos	<u>\$ 17</u>	<u>\$ 17</u>

Los cargos diferidos están representados principalmente por los pagos de certificados de libertad de gravamen al INFONAVIT y honorarios fiduciarios por administración, mientras que los pagos anticipados corresponden a depósitos en garantía por concepto de rentas y otros servicios administrativos.

13. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 este rubro se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 10	\$ 12
Equipo de cómputo	16	20
Equipo periférico	5	2
Adaptaciones y mejoras	3	3
Equipo de transporte	<u>5</u>	<u>5</u>
	39	42
Depreciación acumulada	<u>(34)</u>	<u>(34)</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 8</u>

La depreciación registrada en los resultados de 2024 y 2023 asciende a \$ 4 y \$ 3, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.

14. Activos intangibles

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos de instalación, neto	\$ 1	\$ 1
Licencias	<u>-</u>	<u>2</u>
Total	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 3</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la amortización correspondiente a los gastos de instalación y licencias ascendió a \$ 1 y \$ 3, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.

15. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor de este rubro se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Garantía</u>	<u>Interés</u>
Corto plazo						
Intereses por pagar	\$ 86	\$ 31	MN			
Total a corto plazo	<u>\$ 86</u>	<u>\$ 31</u>				
Largo plazo:						
F-1036 8261000001 (1)	\$ 1,659	\$ 1,692	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1036 8261000002 (1)	787	985	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1644 8282800001(2)	171	260	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400001(3)	474	421	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400002(3)	545	562	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400003 (3)	768	670	MN	18 noviembre 2024	Fiduciaria	Variable
Línea individual 2761000003 (4)	625	838	MN	5 diciembre 2038	Fiduciaria	Fija
F-3354 Líneas A y B crédito simple (5)	-	-	MN	Se dio por vencidas diciembre 2023	Fiduciaria	Variable
F-3354 Línea D crédito simple (6)	<u>459</u>	<u>509</u>	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
Total a largo plazo	<u>5,488</u>	<u>5,937</u>				
Total préstamos bancarios y de otros organismos	<u>\$ 5,574</u>	<u>\$ 5,968</u>				

El fondeo en tasa variable utiliza como referencia la Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIEE) más un spread que es fijado por el fondeador con base a la calificación de la Sociedad al momento de la contratación de la línea de crédito. El fondeo a tasa fija que vence en el año 2038 corresponde a la cartera de crédito hipotecario.

- (1) Líneas de crédito firmadas el 22 de febrero de 2011 por \$ 677, el 9 de agosto de 2011 por \$ 1,000, el 23 de abril de 2012 por \$ 1,000, el 19 de octubre de 2012 por \$ 1,000, el 31 de diciembre de 2012 por \$ 1,000 con la SHF. Al 31 de diciembre de 2024, el monto de la línea número 8261000001 asciende a \$ 2'730 y de la línea número 8261000002 asciende a \$ 1'000. El destino de estas líneas es el otorgar financiamiento a los desarrolladores de la construcción de vivienda. Este crédito está garantizado por la garantía hipotecaria o fiduciaria que el desarrollador haya constituido a favor de la Sociedad para garantizar el crédito con ésta.
- (2) Línea de crédito firmada el 14 de septiembre de 2013 con SHF por \$ 1,000 para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta nueva línea a diferencia de las líneas anteriores representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de administración, garantía y pago), los recursos se solicitan por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1644. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo. El 13 de noviembre de 2013, SHF autorizó un incremento en esta nueva línea por \$ 600, con el fin de cubrir la demanda de créditos de los clientes de la Sociedad. La formalización de dicho incremento se llevó a cabo el 10 de febrero de 2014. El último crédito fondeado con esta línea se formalizó en el ejercicio de 2020.
- (3) Líneas de crédito firmadas el 11 de noviembre del 2014, 22 de abril de 2015 y 25 de febrero de 2016 con SHF por \$ 1,000, \$ 1,000, y \$ 2,000, respectivamente, para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta nueva línea al igual que la línea F/1644 representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de administración, garantía y pago) los recursos se solicitan por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1739. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo. El último crédito fondeado con estas líneas se formalizó en el ejercicio de 2020.

En diciembre de 2023 se formalizaron los convenios modificatorios de las líneas de crédito de los Fideicomisos 1036, 1644 y 1739, para reasignar un monto remanente de \$ 1,000 de las líneas de crédito especiales 8286400003 (\$ 300) del Fideicomiso 1739 y 8282800001 (\$ 700) del Fideicomiso 1644 a la línea de crédito 8261000001 del Fideicomiso 1036.

- (4) Línea de crédito simple firmada el 14 noviembre de 2018 con SHF por \$ 2,425, con una tasa de interés ordinaria fija nominal del 5.46%, plazo de 240 meses, y amortización mínima mensual de 1.7%. Línea de reestructura en pesos con SHF por el saldo total asociado a la cartera individual.
- (5) En diciembre de 2022 se firmó un Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria y Fuente de Pago, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 3354/2019 como Acreditada y/o Garante Fiduciario y Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., como Aval, por un monto de \$ 500, cuyo destino es para Capital de Trabajo y Fondeo de Cartera en términos de los fines del Fideicomiso 3354/2019. Esta línea se dio por vencida en diciembre de 2023.
- (6) En diciembre de 2023 se firmó un Contrato de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria y Fuente de Pago, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 3354/2019 como Acreditada y/o Garante Fiduciario y Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., como Obligado Solidario, por un monto de \$ 1,000, cuyo destino es para financiar proyectos, pago de pasivos y capital de trabajo (Fondeo de Cartera) en términos de los fines del Fideicomiso 3354/2019. El vencimiento de la línea es en diciembre de 2028.

Los préstamos requieren del cumplimiento de cláusulas restrictivas. Al 31 de diciembre de 2023, Metrofinanciera dio cumplimiento con dichas cláusulas. Derivado de la migración de diversos créditos a etapa 3 durante el ejercicio de 2024, al 31 de diciembre de 2024 no se cumple con el indicador de morosidad que debe ser menor al 10% (observado 34.7%) y dado que es mayor el índice de cobertura debiera ser del 60% (observada 22.2%) y el índice de capitalización mayor al 11% (observado 10.43%). Asimismo, no se cumple con la cláusula de no deber impuestos y derechos, dado que se tiene un pasivo por este concepto de \$33.

Derivado de la contingencia sanitaria provocada por la pandemia "COVID-19", durante el año 2020 la Sociedad recibió apoyo por parte de sus principales Fondeadores (Sociedad Hipotecaria Federal y Banca Mifel) para el diferimiento de los intereses por pagar provenientes del financiamiento de la cartera empresarial. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo con SHF representa un 94.4% y 83.9% respectivamente del total de los intereses por pagar.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses diferidos SHF	\$ 11	\$ 26
Total intereses por pagar	<u>86</u>	<u>31</u>
	12.8%	83.9%

Existen condiciones y restricciones de financiamiento además de requisitos de información que deberán cumplirse para que la Sociedad pueda recibir fondos otorgados por la SHF. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún incumplimiento respecto de sus líneas de crédito. Al 31 de diciembre de 2024, Metrofinanciera tiene un proceso de remediación por el incumplimiento de los indicadores de morosidad e índice de capitalización, de conformidad con las cláusulas contractuales de las líneas de financiamiento número 8261000001 y 8261000002.

En relación con las líneas de crédito recibidas por la Sociedad, el importe no utilizado de las mismas se muestra a continuación:

Línea	<u>Importe autorizado</u>	<u>Monto por disponer</u>	<u>Tipo</u>
F-1036 8261000001	\$ 2,730	\$ 855	Revolvente
F-1036 8261000002	1,000	465	Revolvente
F-1644 8282800001	900	-	Revolvente
F-1739 8286400001	1,000	-	Revolvente
F-1739 8286400002	1,000	-	Revolvente
F-1739 8286400003	1,515	-	Revolvente
Línea SHF individual 2761000003	2,570	-	Tradicional
FF-3354 Línea D	<u>1,000</u>	<u>464</u>	Revolvente
	<u>\$ 11,715</u>	<u>\$ 1,784</u>	

16. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otros impuestos y derechos por pagar	\$ 8	\$ 33
Provisiones para obligaciones diversas	57	34
Otros acreedores diversos	<u>126</u>	<u>117</u>
Total otras cuentas por pagar	<u>\$ 216</u>	<u>\$ 159</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de otros acreedores diversos se integra como sigue:

	2024	2023
Depósitos por identificar	\$ 61	\$ 52
Remanentes a favor de promotores	25	26
Depósitos de fideicomisos por cobranza	-	7
Excedentes de cartera	2	-
Otras cuentas por pagar	<u>38</u>	<u>32</u>
Total otros acreedores diversos	<u>\$ 126</u>	<u>\$ 117</u>

17. Beneficios a los empleados

- El valor de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de \$ 47 y \$ 45.
- Conciliación de la OBD y el Activo/Pasivo Neto Proyectado (A/PNP).

A continuación se muestra una conciliación entre el valor presente de la OBD y el A/PNP reconocido en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024				
	Prima de antigüedad retiro	Prima de antigüedad terminación	Indemnización legal retiro	Indemnización legal terminación	Total
OBD al 1 de enero de 2024	\$ (6)	\$ -	\$ (38)	\$ (1)	\$ (45)
(Costo) ingreso neto del periodo	(1)	-	(6)	-	(7)
Beneficios pagados	<u>(1)</u>	<u></u>	<u>6</u>	<u></u>	<u>5</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ (8)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (38)</u>	<u>\$ (1)</u>	<u>\$ (47)</u>
	2023				
	Prima de antigüedad retiro	Prima de antigüedad terminación	Indemnización legal retiro	Indemnización legal terminación	Total
OBD al 1 de enero de 2023	\$ (6)	\$ -	\$ (32)	\$ (1)	\$ (39)
(Costo) ingreso neto del periodo	(1)		(2)	(2)	(5)
Beneficios pagados	<u>1</u>	<u></u>	<u>(4)</u>	<u>2</u>	<u>(1)</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ (6)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (38)</u>	<u>\$ (1)</u>	<u>\$ (45)</u>

- Costo Neto del periodo (CNP)

A continuación se presenta un análisis del CNP por tipo de plan al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024			
	Prima de antigüedad	Indemnización legal retiro	Indemnización legal terminación	Total
Costo laboral	\$ -	\$ 3	\$ -	\$ 3
Costo Financiero	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Total CNP	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7</u>

	2023			
	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Indemnización legal retiro</u>	<u>Indemnización legal terminación</u>	<u>Total</u>
Costo laboral	\$ 1	\$ 2	\$ 2	\$ 5
Costo Financiero	-	3	1	4
Total CNP	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 9</u>

d. Principales hipótesis actuariales:

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referidas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son como sigue:

<u>Hipótesis económicas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tasa de Descuento	11.00%	9.25%
Tasa de Incremento Salarial de Largo Plazo	4.50%	4.50%
Tasa de Incremento al Salario Mínimo	12.00%	20.00%
Tasa de Inflación esperada de Largo Plazo	3.50%	3.50%

c. Obligaciones de largo plazo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de las obligaciones por beneficios a los empleados asciende a \$ 47 y \$ 45.

La Sociedad está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos en el Art. 9 de la Ley del ISR, en el que se considera como base gravable la utilidad fiscal para efectos de ISR, sin disminuir la PTU pagada ni las pérdidas fiscales amortizadas y disminuyendo el importe de los salarios exentos no deducibles, así como la depreciación fiscal histórica que se hubiera determinado si no se hubiera aplicado deducción inmediata a bienes de activos fijos en ejercicios anteriores a 2014.

Al cierre de diciembre de 2024, la Sociedad determinó una PTU de \$ 0. La base gravable de PTU difiere del resultado contable debido principalmente a que para efectos contables se reconoce la depreciación actualizada y la fluctuación cambiaria devengada mientras que para efectos de PTU se reconoce la depreciación histórica y la fluctuación cambiaria cuando es exigible, a las diferencias en tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen contable y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

18. Capital contable

Estructura del capital social

El capital social de la Sociedad está representado por dos clases de acciones, Clase "I" y Clase "II"; la Clase "II" está a su vez representada por 2 series de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, cada una en los siguientes términos:

Las acciones de la Clase "I", que serán Serie "A", representan la parte fija del capital social de la Sociedad. Las acciones de la Clase "II", que podrán ser Serie "A" o Serie "B", representan la parte variable del capital social de la Sociedad.

Las acciones de la Sociedad serán de libre suscripción y están sujetas a los derechos y limitaciones que establecen los presentes estatutos. No obstante lo anterior, no podrán participar en forma alguna en el capital social de la Sociedad, gobiernos extranjeros, salvo por las excepciones establecidas en el artículo 13 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Dentro de cada Serie, las acciones conferirán a sus tenedores los mismos derechos y obligaciones. Todas las acciones de la Sociedad conferirán a sus accionistas derechos de voto pleno. Las acciones deberán pagarse íntegramente en efectivo en el acto de ser suscritas, o bien, en especie si, en este último caso, así lo autoriza la Comisión.

Las acciones Serie "B" se deberán convertir en acciones Serie "A" al momento de su primera transmisión bajo cualquier título legal, salvo transmisiones mortis causa y aquellas transmisiones que específicamente la Asamblea de Accionistas indique que no deberán ser convertidas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social autorizado, emitido, suscrito y pagado total asciende a \$ 3,916, el cual está representado por 1,390,677,164 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 271,150,660 pertenecen a la Clase "I", Serie "A" (parte fija del capital social), 729,001,870 pertenecen a la Clase "II", Serie "A" (parte variable del capital social) y 390,524,634 pertenecen a la Clase "II", Serie "B" (parte variable del capital social).

Restricciones al capital contable

De conformidad con la Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito, no podrán participar en forma alguna en el capital social de las organizaciones auxiliares, personas morales extranjeras que ejerzan funciones de autoridad.

Por otra parte, la Sociedad debe constituir un fondo de reserva de capital separando anualmente el 10% de sus utilidades netas, hasta alcanzar un monto equivalente al capital pagado.

Las pérdidas, si las hubiere, serán resarcidas primeramente por las utilidades de ejercicios anteriores pendientes de aplicación, en segundo lugar por los fondos de reserva, y si éstos fueran insuficientes, por el capital social pagado, en el entendido que la responsabilidad de los accionistas en relación a las obligaciones de la Sociedad estará limitada únicamente al valor de sus respectivas aportaciones.

Dividendos

Durante el periodo de 2024 y 2023 la Sociedad no distribuyó ni decretó dividendos.

Plan de Negocio

Como se menciona en la Nota 3 Negocio en marcha, la administración de la Sociedad no tiene un Plan de Negocios para el ejercicio 2025, autorizado por el Consejo de Administración, dado que se encuentra en proceso la evaluación por parte de Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito como el principal fondeador de la cartera que se encuentra en Etapa 3, para lo cual contrato los servicios de un despacho especialista, por lo que una vez que se concluya la evaluación, se presentará el Plan de Negocios de mediano plazo que muestre la viabilidad de la empresa como negocio en marcha.

En diciembre de 2023, el Consejo de Administración de Metrofinanciera autorizó el Plan de Negocios 2024 de la Sociedad. Dicho documento fue el marco estratégico que definió las principales estrategias, objetivos y metas para el año.

En dicho plan se presentó las Premisas, Panorama General, el Papel de Metrofinanciera en el Mercado y la Situación Actual de la Sociedad. En ese marco, las líneas estratégicas y objetivos para 2024 fueron los siguientes:

1. Liquidez, cuyo objetivo es garantizar la continuidad operativa a través de niveles adecuados de liquidez. Las principales acciones son: 1) Desbloqueo de cuentas bancarias por parte de bancos derivado del juicio de Financiera México Múltiple, 2) Desincorporación de activos improductivos (activos disponibles para venta, paquete de bienes adjudicados, individuales y empresariales y cartera vencida) y 3) Colocación de nuevos créditos (comisión por apertura).
2. Cartera, cuyo objetivo es incrementar el saldo de la cartera empresarial, buscando la incorporación de clientes nuevos con una mayor rentabilidad de portafolio de la cartera empresarial. Las principales líneas de acción son: 1) Promoción intensiva en plazas medianas con un alto crecimiento, 2) Asesoramiento personalizado a nuevos clientes, 3) Mejora en tiempos de respuesta en la aprobación de crédito puente, 4) Incrementar la rentabilidad del portafolio de cartera empresarial y 5) Generación de nuevas líneas de negocio.
3. Fuentes de Financiamiento, el objetivo es diversificar la base de capital dentro de Metrofinanciera, lo que la hace menos vulnerable a cambios adversos en condiciones de mercado y permitirá financiar iniciativas de crecimiento. Las principales líneas de acción son: 1) Creación de una plaza dedicada específicamente a la diversificación de fuentes de financiamiento, 2) Búsqueda de nuevas fuentes de crédito a través de un fondeo tradicional y 3) Fondeo no tradicional para reactivación de proyectos emproblemados.
4. Saneamiento de la Cartera, el objetivo es reducir la morosidad, fortalecer la calidad crediticia y optimizar la recuperación de activos, asegurando la estabilidad financiera y la sostenibilidad a largo plazo de la institución. Las principales acciones son; 1) Lograr la reestructura de los principales casos, 2) Obtener fondeo para terminar proyectos suspendidos y 3) Privilegiar la liquidez para los proyectos más complicados.
5. Optimización de Procesos, con el objetivo de identificar, analizar y mejorar los procesos clave, eliminando redundancias, reduciendo tiempos de ciclo y aumentando la productividad. Las principales acciones son: 1) Desarrollar el sistema de rentabilidad por portafolio es decir su propio Estado de Resultados, 2) Eficientar el proceso de seguros y coberturas de la cartera individual para maximizar los reembolsos, 3) Eficientar el proceso de reembolso de los costos de recuperación de la cartera individual administrada y 4) Presentar en la sesión de abril del Consejo, una propuesta de reducción del gasto de administración en \$ 25 en el largo plazo.
6. Plan de Tecnología Digital, cuyo objetivo es continuar con la ejecución del Plan de Transformación Digital, definido en julio del 2021, el cual está enfocado en alcanzar el Producto Ideal. Las principales acciones son: 1) Desarrollo de los sistemas prioritarios para mejorar la eficiencia operativa e integración de los sistemas de Metrofinanciera y 2) Mantenimiento y mejora a la infraestructura tecnológica y de comunicación de Metrofinanciera.

Resultado integral y resultado neto por acción

El resultado integral al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se analiza como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado integral	\$ <u>(183)</u>	\$ <u>23</u>

Por su parte, el resultado por acción al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

Resultado neto atribuible al:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Capital (pérdida) ganado		
Resultado neto	\$ (183)	\$ 23
Promedio ponderado de acciones	<u>1,390,670,164</u>	<u>1,390,670,164</u>
Resultado básico por acción (pesos)	\$ <u>(0.1316)</u>	\$ <u>0.0168</u>

Capital mínimo

De conformidad con el artículo 87-C Bis 1, fracción (a), de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el capital social, suscrito y pagado, sin derecho a retiro de la Sociedad, así como su capital contable, será cuando menos el equivalente en moneda nacional al valor de 2'588,000 UDIS; al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad cumple con este requerimiento. Cuando el capital social exceda del mínimo, deberá estar pagado, por lo menos, en un 50%, siempre que este porcentaje no sea inferior al mínimo establecido.

Para cumplir el capital mínimo, la Sociedad podrá considerar el capital neto con que cuente conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Instituciones de Crédito. El capital neto en ningún momento podrá ser inferior al capital mínimo.

Capitalización (Cifras no auditadas)

a. Capital neto

La Sociedad mantiene un capital neto en relación con los riesgos de mercado, de crédito y operacional en que incurre en su operación, y que no es inferior a la suma de los requerimientos de capital por dichos tipos de riesgo, en términos de las Disposiciones aplicables.

A partir de 2015, derivado de su transformación a Entidad Regulada, la Sociedad elabora y envía a Banco de México su Cómputo de Capitalización conforme lo establece el Título 1 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad determinó un Índice de Capitalización del 10.43% y 17.03%, el cual resulta de dividir el capital neto entre sus activos ponderados sujetos a riesgo de crédito, de mercado y operacional.

A continuación se detallan los rubros relevantes de dicho Índice de Capitalización:

	2024	2023
Activos en riesgo de mercado	\$ 503	\$ 619
Activos en riesgo de crédito	7,453	7,283
Activos en riesgo operacional	429	440
Activos en riesgo totales	8,385	8,342
Capital neto	874	1,421
Índice sobre activos sujetos a riesgo de crédito	11.73%	19.51%
Índice sobre activos sujetos a riesgo total	10.43%	17.03%

El requerimiento de capital neto de la Sociedad por su exposición al riesgo de crédito debe contar con un índice mínimo de capitalización del 8%, el cual es resultado de multiplicar los activos ponderados para los que se haya utilizado el método estándar.

Tratándose de la parte básica del capital neto, las Sociedad deberá mantener:

- I. Un Coeficiente de Capital Básico por lo menos del 6 %, y
- II. Un Coeficiente de Capital Fundamental por lo menos de 4.5 %.

Adicionalmente a los mínimos de capital establecidos en los párrafos precedentes, la Sociedad deberá mantener un suplemento de capital equivalente al 2.5% de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales, el cual debe estar constituido por el Capital Fundamental.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumple con los índices de capitalización establecidos en las Disposiciones y su capital neto se determina como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	\$ 1,353	\$ 1,532
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(93)	(93)
Intangibles distintos a crédito mercantil	(1)	(2)
Intangibles otros	(10)	(15)
Monto excedente Grandes Exposiciones	<u>(374)</u>	<u>-</u>
Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	<u>(479)</u>	<u>(110)</u>
Capital común de nivel 1 (CET1)	874	1,421
Capital de nivel 1 (T1=CET1+AT1)	<u>874</u>	<u>1,421</u>
Capital total (TC=T1+T2)	<u>\$ 874</u>	<u>\$ 1,421</u>

La Comisión clasificará a las instituciones de banca múltiple en función de sus índices de capitalización (de la categoría I a la V, siendo la categoría I la mejor y la categoría V la peor) y, en su caso, aplicarles las medidas correctivas necesarias que garanticen un monto de capital adecuado para responder a cualquier problema de solvencia que pudieran afrontar este tipo de instituciones. Las instituciones de banca múltiple serán notificadas por escrito por la Comisión respecto a la categorización que le corresponde, así como de las medidas correctivas mínimas o especiales adicionales que les correspondan.

b. Riesgo de mercado

El capital requerido para la posición de los activos en riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>Activos ponderados</u>	<u>Capital requerido</u>	<u>Activos ponderados</u>	<u>Capital requerido</u>
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$ 165	\$ 13	\$ 201	\$ 16
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional			-	-
Operaciones con tasa real	243	19	309	25
Operaciones con tasa referida al salario mínimo general	84	7	98	8
Operaciones en UDI's o referidas al INPC			4	-
Posiciones en operaciones referidas al salario mínimo general	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 503</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 619</u>	<u>\$ 50</u>

c. Riesgo de crédito

Los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito se desglosan como sigue:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>Activos ponderados</u>	<u>Capital requerido</u>	<u>Activos ponderados</u>	<u>Capital requerido</u>
De las contrapartes no relacionadas, por operaciones con títulos de deuda	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	6,440	515	6,259	501
Inversiones permanentes y otros activos	<u>1,013</u>	<u>81</u>	<u>1,023</u>	<u>82</u>
	<u>\$ 7,453</u>	<u>\$ 596</u>	<u>\$ 7,283</u>	<u>\$ 583</u>

d. Riesgo operacional

El capital requerido para la posición de los activos en riesgo operacional es como sigue:

	2024		2023	
	Activos ponderados	Capital requerido	Activos ponderados	Capital requerido
Activos sujetos a riesgo operacional	429	32	\$ 440	\$ 35
Componente del Indicador de Negocio (CIN)		32	-	35
Multiplicador de Pérdidas Internas (MPI)		1	-	1

e. Requerimientos de capitalización adicionales

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no cuenta con requerimientos adicionales de capitalización.

Evaluación de la suficiencia del capital

La evaluación continua de la suficiencia de capital se realiza a través de un proceso basado en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, Título Primero Bis sobre los Requerimientos de Capital de las Instituciones de Crédito, emitidas por la CNBV.

Durante el 2024, se formalizó la entrega del Ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital a solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dicho ejercicio fue realizado bajo los supuestos regulatorios antes mencionados, cumpliendo en todo momento con las reglas plasmadas en los supuestos y lineamientos definidos por la CNBV en su *Manual de elaboración*.

El Ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital tuvo como objetivo evaluar la solvencia de la Institución bajo distintos escenarios, incluyendo aquellos donde se presentan condiciones económicas adversas.

Derivado del ejercicio, de la implementación de escenarios y su impacto en los Estados Financieros, la Sociedad cuenta con el capital suficiente para continuar operando bajo la Categoría I, según las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, ante escenarios adversos.

Calificaciones

Por el ejercicio de 2024 y 2023 la Sociedad obtuvo las calificaciones de las siguientes agencias calificadoras como sigue:

2024			
Calificadora	Calificación (local)	Calificación (Global)	Concepto
Fitch Ratings	CC+(mex)	CC(mex)	Riesgo Contraparte largo plazo
HR Ratings	HR B-	HR B- (Observación Negativa)	Riesgo Contraparte largo plazo
Fitch Ratings	C(mex)	C(mex)	Riesgo Contraparte corto plazo
HR Ratings	HR5	HR5	Riesgo Contraparte corto plazo
Fitch Ratings	AAFC3-(mex)	AAFC3-(mex) (Perspectiva Negativa)	Administrador de Créditos Hipotecarios
Fitch Ratings	AAFC3-(mex)	AAFC3-(mex) (Perspectiva Negativa)	Administrador de Créditos a la Construcción

<u>Calificadora</u>	<u>Calificación (local)</u>	<u>Calificación (Global)</u>	<u>Concepto</u>
Fitch Ratings	B+(mex)	B-(mex) (Perspectiva Negativa)	Riesgo Contraparte largo plazo
HR Ratings	HR B+	HR B- (Observación Negativa)	Riesgo Contraparte largo plazo
Fitch Ratings	B(mex)	B(mex)	Riesgo Contraparte corto plazo
HR Ratings	HR5	HR5	Riesgo Contraparte corto plazo
Fitch Ratings	AAFC3-(mex)	AAFC3-(mex) (Perspectiva Negativa)	Administrador de Créditos Hipotecarios
Fitch Ratings	AAFC3-(mex)	AAFC3-(mex) (Perspectiva Negativa)	Administrador de Créditos a la Construcción

Contingencia COVID-19

A partir de la llegada de los primeros casos a México del COVID-19, la Sociedad comenzó a tener especial atención de la información relevante respecto a la evolución del virus a nivel Nacional, con el fin de definir una estrategia alineada con el Plan de Continuidad de Negocio (BCP) de la Sociedad, que permitiera asegurar la salud de los colaboradores y mantenerlos informados para actuar de manera oportuna ante la situación.

En cuando a sus clientes, la Sociedad se comprometió en todo momento en apoyarlos y minimizar los posibles impactos de la pandemia a sus finanzas, por lo que implementó programas de alivio tanto para los acreditados de la cartera comercial como de la cartera hipotecaria, cumpliendo con lo establecido en los Criterios Contables Especiales emitidos por la Comisión, en el que se especifica que los saldos de los acreditados se podrán congelar sin cargo de intereses, siempre y cuando se encontraran clasificados como vigentes al 28 de febrero de 2020.

Los programas de alivio han contribuido en la preservación de la liquidez de la Institución. De igual manera, se han concentrado los esfuerzos de las áreas de soporte para monitorear con mayor periodicidad el comportamiento general de la cartera de crédito, así como su impacto en los principales indicadores de la Sociedad, con el fin de informar oportunamente a la Dirección General para la toma de decisiones estratégicas que la beneficie.

19. Administración de Riesgos (No auditado)

El objetivo de la Administración Integral de Riesgos en la Sociedad es identificar, medir, limitar, monitorear, controlar, mitigar, informar y revelar los riesgos cuantificables y no cuantificables a los que se encuentra expuesta la Sociedad, así como vigilar que las operaciones que realiza la Sociedad se encuentren alineadas al Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad.

La administración por tipo de riesgo deberá observar en todo momento congruencia con el Perfil de Riesgo Deseado y los Límites Globales y Específicos de exposición, así como los Niveles de Tolerancia de la Sociedad.

a. Riesgo de mercado

Pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.

Debido a lo anterior, la tesorería funge como una tesorería operativa con una política de inversiones con horizonte de un día que permite tener disponibilidad de recursos para la colocación.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es identificar, medir, vigilar y controlar la relación riesgo rendimiento en las operaciones, con el fin de controlar las pérdidas potenciales que se puedan generar por cambios en los factores de riesgo. Para ello se tendrán en cuenta por lo menos, las acciones siguientes:

1. Analizar, evaluar y dar seguimiento a todas las posiciones sujetas a riesgo de mercado utilizando para tal efecto modelos de valor en riesgo que tengan la capacidad de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.
2. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación de las posiciones en instrumentos financieros, incluyendo los derivados, utilizados por la unidad para la Administración Integral de Riesgos y aquéllos aplicados por las diversas Unidades de Negocio.
3. Evaluar la concentración de sus posiciones sujetas a riesgo de mercado.
4. Comparar las exposiciones de riesgo de mercado estimadas con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.
5. Contar con la información histórica de los Factores de Riesgo necesaria para el cálculo del riesgo de mercado.

b. Riesgo de crédito

Pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las Instituciones, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado.

La principal fuente de este tipo de riesgo proviene de créditos empresariales (crédito puentes) y créditos individuales (adquisición de vivienda, sin originación desde 2014). Lo anterior toda vez que las inversiones (reportos) que realiza la tesorería cuentan con una política conservadora en papel emitido o garantizado por el Gobierno Federal.

El objetivo de la administración del riesgo de crédito es identificar, medir, vigilar, controlar pérdidas potenciales por falta de pago de un acreditado o contraparte en la operación.

En la administración del riesgo de crédito la Sociedad deberá como mínimo:

1. Establecer políticas y procedimientos que contemplen los límites de exposición al riesgo, incluidos aquellos a cargo de personas que representen riesgo común; la vigilancia y control efectivo de la naturaleza, características, diversificación y calidad de la Cartera de Crédito.
2. Elaborar análisis del riesgo crediticio consolidado de la Sociedad, considerando al efecto tanto las operaciones de otorgamiento de crédito como con instrumentos financieros.
3. Medir, evaluar y dar seguimiento a su concentración por tipo de financiamiento, calificación, sector económico, zona geográfica y tipo de acreditado. Calcular la Probabilidad de Incumplimiento, así como la exposición al riesgo por parte de los deudores.
4. Dar seguimiento a su evolución y su probable incremento significativo de riesgo crediticio con el propósito de anticipar pérdidas potenciales.
5. Desarrollar sistemas de medición que permitan cuantificar las pérdidas esperadas de toda la cartera.

6. Estimar las pérdidas no esperadas de toda la cartera.
7. Comparar sus exposiciones estimadas de riesgo de crédito o crediticio, con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.
8. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios.

c. Riesgo de concentración

Es la pérdida potencial atribuida a la elevada y desproporcionada exposición a factores de riesgo particulares dentro de una misma categoría o entre distintas categorías de riesgo.

En la administración del riesgo de concentración la Sociedad deberá como mínimo:

1. Establecer políticas y procedimientos que contemplen los niveles de concentración a cargo de deudores, contraparte o grupo de contrapartes, sector económico, moneda, región geográfica, actividad económica y dependientes de la materia prima, que consideren Límites de Exposición al Riesgo.
2. Establecer un proceso para la identificación de la correlación entre la calidad crediticia, la garantía o los colaterales y las contrapartes de las exposiciones, así como de los vínculos entre las exposiciones y las correlaciones entre los distintos tipos de riesgos.
3. Establecer un proceso para identificar los Factores de Riesgo, que permita asegurar que todas las posiciones significativas expuestas al riesgo de concentración sean cubiertas, incluyendo posiciones tanto dentro como fuera de balance, así como restringidas y no restringidas.
4. Medir, evaluar, controlar y dar seguimiento a la concentración por tipo de riesgo, por tipo de financiamiento, calificación, sector económico, zona geográfica, deudor, acreditado y contraparte.
5. Establecer sistemas automatizados permitan la obtención de reportes periódicos y oportunos sobre el riesgo total a cargo de deudores, acreditados o contrapartes (Riesgo Común). Así como de la concentración de riesgos por regiones geográficas, sectores económicos, segmentos de mercado y fuentes de financiamiento.
6. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.
7. Identificar el posible riesgo de concentración en el cual podría incurrir por las fusiones, adquisiciones y operaciones, servicios, productos y líneas de negocio que sean nuevos para la Sociedad.

d. Riesgo de liquidez

Es la incapacidad para cumplir con las necesidades presentes y futuras de flujos de efectivo afectando la operación diaria o las condiciones financieras de la Sociedad. Asimismo, es la pérdida potencial por la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para la Sociedad, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de diferencia de plazos entre activos y pasivos una posición contraria equivalente y la pérdida potencial por el cambio en la estructura del Estado de Situación Financiera de la Sociedad.

Para la administración del riesgo de liquidez, se deberá considerar la liquidez que contractualmente se pueda requerir a la Sociedad. Para ello, se deberá efectuar el respectivo análisis por tipo de moneda, unidades de cuenta y de referencia, en lo individual y de manera consolidada. Adicionalmente, como mínimo la Sociedad deberá:

1. Promover que en todo momento la Sociedad pueda dar cumplimiento a sus obligaciones, considerando la posibilidad de enfrentar condiciones adversas.
2. Mantener un nivel adecuado de Activos Líquidos que sea suficiente para cubrir las salidas de recursos, aun en situaciones de estrés, que corresponda con el Perfil de Riesgo Deseado, así como con los supuestos de duración y severidad del estrés financiero y el valor de realización de los activos, tomando en cuenta posibles minusvalías.
3. Contar con un proceso de identificación, medición, vigilancia y control del riesgo de liquidez.
4. Administrar de manera proactiva sus posiciones de liquidez durante el transcurso de un mismo día y sus riesgos, para cumplir con las obligaciones de pago y liquidación de manera oportuna.
5. Administrar de manera proactiva sus operaciones cubiertas con garantías reales, diferenciando entre activos restringidos y no restringidos.
6. Contar con metodologías que permitan asignar los costos de la liquidez a las distintas unidades de negocio usuarias de esta, que permitan concentrar la medición del riesgo de liquidez de la Institución de manera integral.
7. Contar con un Plan de Financiamiento de Contingencia documentado en el Manual para la Administración Integral de Riesgos, que establezca claramente las estrategias, políticas y procedimientos a seguir en caso de presentarse requerimientos inesperados de liquidez o problemas para liquidar activos.
8. Definir indicadores que permitan proveer de información que sirva para anticiparse a situaciones en las que el riesgo de liquidez aumente.
9. Contar con un mecanismo de reporte que permita informar a la Comisión cuando se utilice el Plan de Financiamiento de Contingencia de la Institución, incluyendo las razones por las cuales se actualizaron los supuestos para su utilización y los niveles de estrés detectados.

e. Riesgo operacional

Riesgos no discrecionales, que son aquéllos resultantes de la operación del negocio, pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo, tales como el riesgo operacional, que se define como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal.

f. Riesgo tecnológico

Pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes de la Sociedad.

g. Riesgo legal

Pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que las Instituciones llevan a cabo.

Para el cumplimiento de este objetivo, la Sociedad cuenta con un Comité de Finanzas y Riesgos y una Unidad para la Administración Integral de Riesgos (UAIR), organismos independientes de las unidades de negocio y cuyas facultades y conformación se describen en la siguiente sección de este documento.

A. Consejo de Administración

El Consejo de Administración es responsable de aprobar:

1. El Perfil de Riesgo Deseado.
2. El Marco para la Administración Integral de Riesgos.
3. Los Límites de Exposición al Riesgo y Niveles de Tolerancia al Riesgo.
4. Mecanismos para la realización de acciones de corrección.
5. Los Planes de Contingencia y de Financiamiento de Contingencia.

El Consejo podrá delegar al Comité de Finanzas y Riesgos la facultad de aprobar los Límites Específicos de Exposición al Riesgo y los Niveles de Tolerancia al Riesgo. Esta facultad se delegó al Comité en la sesión extraordinaria del 10 de diciembre de 2015.

Adicionalmente, el Consejo tiene las responsabilidades siguientes:

1. Vigilar la implementación de la estrategia de la Administración Integral de Riesgos, así como que la Sociedad cuente con capital suficiente para cubrir la exposición de todos los riesgos a los que está expuesta, por encima de los requerimientos mínimos.
2. Revisar, cuando menos una vez al año la adecuación de los Límites de Exposición al Riesgo para cada tipo de riesgo y el Marco para la Administración Integral de Riesgos de la Sociedad, la congruencia de Evaluación de la Suficiencia de Capital con el Perfil de Riesgo Deseado, así como los niveles de liquidez y capitalización, respecto a sus objetivos y planes estratégicos.

B. Comité de Finanzas y Riesgos

Objetivo del Comité

Comité constituido por el Consejo de Administración con el objeto de administrar los riesgos a que se encuentra expuesta la Sociedad y vigilar que la realización de sus operaciones se ajuste al Perfil de Riesgo Deseado, al Marco para la Administración Integral de Riesgos, así como a los Límites de Exposición al Riesgo, que hayan sido previamente aprobados por el Consejo.

Integración del Comité

El Comité deberá estar conformado por:

- Cuando menos dos miembros propietarios del Consejo, uno lo presidirá.
- El Director General.
- El responsable de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos.
- El auditor interno (con voz pero sin voto).
- Las personas que sean invitadas al efecto (con voz pero sin voto).

El Comité contará con dos coordinadores, uno que se enfocará en dar seguimiento a los temas correspondientes a Finanzas, y uno más que coordine las actividades relativas a Riesgos.

Periodicidad del Comité

El Comité, en materia de Riesgos, deberá sesionar cuando menos una vez al mes. Los participantes podrán sesionar personalmente en las instalaciones de la Sociedad donde sean convocados, vía telefónica o por medio de videoconferencia.

Todas las sesiones y acuerdos se harán constar en actas circunstanciadas y suscritas. Estas actas serán elaboradas por el secretario del Comité de Finanzas y Riesgos. Asimismo, las convocatorias a las sesiones y el material a presentarse en ellas serán elaboradas por las áreas de Riesgos y Finanzas, en el ámbito de su competencia, y distribuido de forma consolidada por el secretariado del Comité.

Dentro de los 5 días hábiles posteriores a cada sesión de Comité, la Dirección de Control Interno envía a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el material correspondiente a dicha sesión, con fundamento en el requerimiento anual que recibe la Sociedad por parte de dicha autoridad.

Funciones del Comité

I. El Comité de Finanzas y Riesgos debe proponer para aprobación del Consejo:

1. Los objetivos, lineamientos y políticas para la Administración Integral de Riesgos, así como las eventuales modificaciones que se realicen a los mismos.
2. Los Límites Globales de Exposición al Riesgo y, en su caso, los Límites Específicos de Exposición al Riesgo, y Niveles de Tolerancia al Riesgo.
3. Los mecanismos para la implementación de acciones de corrección.
4. Los casos o circunstancias especiales en los cuales se puedan exceder tanto los Límites Globales de Exposición al Riesgo como los Límites Específicos de Exposición al Riesgo.
5. Al menos una vez al año, la Evaluación de la Suficiencia de Capital incluyendo la estimación de capital y, en su caso, el plan de capitalización.
6. El Plan de Contingencia y sus modificaciones.

II. El Comité de Finanzas y Riesgos aprobará:

1. Los Límites Específicos de Exposición al Riesgo y los Niveles de Tolerancia al Riesgo, cuando tuviere facultades delegadas del Consejo para ello, así como los indicadores sobre el riesgo de liquidez.
2. Las metodologías y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Institución, así como sus eventuales modificaciones.
3. Los modelos, parámetros, escenarios, supuestos, incluyendo los relativos a las pruebas de estrés, que son utilizados para realizar la Evaluación de la Suficiencia de Capital y que habrán de utilizarse para llevar a cabo la valuación, medición y el control de los riesgos que proponga la unidad para la Administración Integral de Riesgos, los cuales deberán ser acordes con la tecnología de la Sociedad.
4. Las metodologías para la identificación, valuación, medición y control de los riesgos de las nuevas operaciones, productos y servicios que la Institución pretenda ofrecer al mercado.
5. Los planes de corrección propuestos por el Director General.

6. La evaluación técnica de los aspectos de la Administración Integral de Riesgos por la Auditoría Interna.
 7. Los manuales para la Administración Integral de Riesgos, de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas establecidos por el Consejo.
 8. El informe de la evaluación técnica de los aspectos de la Administración Integral de Riesgos por la Auditoría Interna.
 9. El nivel de efectividad que deberán tener los mecanismos de validación de los elementos de seguridad de las identificaciones presentadas por los posibles clientes.
 10. La metodología para la estimación de los impactos cuantitativos y cualitativos de las Contingencias Operativas.
 11. La metodología para clasificar las vulnerabilidades en materia de seguridad de la información de acuerdo a su criticidad, probabilidad de ocurrencia e impacto.
- III. El Comité de Finanzas y Riesgos informará al Consejo:
1. Trimestralmente, sobre el Perfil de Riesgo y el cumplimiento la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital de la Sociedad, así como sobre los efectos negativos que se podrían producir en el funcionamiento.
 2. Asimismo, deberá informar al Consejo en la sesión inmediata siguiente, o en una sesión extraordinaria, si fuera necesario, sobre la inobservancia del Perfil de Riesgo Deseado, de los Límites de Exposición al Riesgo y de los Niveles de Tolerancia al Riesgo establecidos, así como, en su caso, del plan de capitalización.
 3. Las acciones de corrección implementadas, incluidas aquellas sobre el Plan de Proyecciones de Capital y, en su caso, del plan de capitalización.
 4. Una vez al año, sobre el resultado de las pruebas de efectividad del Plan de Continuidad de Negocio.
- IV. Asegurarse en todo momento de que el personal involucrado en la toma de riesgos tenga conocimiento del:
- a) Perfil de Riesgos
 - b) Límites de exposición al riesgo.
 - c) Niveles de tolerancia.
 - d) Plan de proyección de capital y de capitalización.
- V. Previa aprobación del Consejo, y de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas:
- a) Autorizar de manera excepcional que se excedan los límites específicos de exposición al riesgo.
 - b) Solicitar el ajuste o autorización para que se excedan excepcionalmente los límites globales de exposición al Riesgo.
- VI. El Comité de Finanzas y Riesgos de la Sociedad designará y removerá al responsable de la Unidad para la Administración Integral del Riesgo. La designación o remoción respectiva deberá ratificarse por el Consejo.
- VII. En adición a los temas que se presentarán para la aprobación del Consejo o del propio Comité de Finanzas y Riesgos, este último recibirá los informes y recomendaciones siguientes de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos:

1. Evolución histórica de riesgos asumidos por la Sociedad:
 - a) Mensualmente, información relativa a riesgos discrecionales.
 - b) Trimestralmente, información relativa a riesgos no discrecionales.
 - c) Medición del riesgo de mercado, liquidez y crédito por las operaciones con instrumentos financieros, incluyendo derivados.
 - d) Información sobre desviaciones y sus causas.
2. Recomendaciones por parte de la UAIR para disminuir las exposiciones observadas o para modificar los límites de exposición al riesgo y niveles de tolerancia.

C. Dirección General

El Director General de la Sociedad, será responsable de vigilar que se mantenga la independencia necesaria entre la Unidad para la Administración Integral de Riesgos y las Unidades de Negocio. Adicionalmente deberá adoptar las medidas siguientes:

1. Definir y proponer al menos anualmente, para la aprobación del Consejo, el Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad.
2. Establecer como mínimo programas semestrales de revisión por parte de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos y de las Unidades de Negocio, respecto al cumplimiento de:
 - a) El Perfil de Riesgo Deseado.
 - b) Los objetivos, procedimientos y controles en la celebración de operaciones.
 - c) Los Límites de Exposición al Riesgo.
 - d) Los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
 - e) El Plan de Proyecciones de capital y, en su caso, el plan de capitalización.
3. Asegurarse de la existencia y correcto funcionamiento de sistemas adecuados para el almacenamiento, procesamiento y manejo de información.
4. Difundir y, en su caso, implementar planes de corrección para casos de contingencia en los que por caso fortuito o fuerza mayor, se observe una desviación a los Límites de Exposición al Riesgo, a los Niveles de Tolerancia al Riesgo aplicables, al Perfil de Riesgo Deseado, o se activen los indicadores sobre el riesgo de liquidez.
5. Establecer programas de capacitación y actualización para el personal de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos y para todo aquel involucrado en las operaciones que impliquen riesgo para la Sociedad.
6. Establecer procedimientos que aseguren un adecuado flujo, calidad y oportunidad de la información, entre las unidades de negocio y la Unidad para la Administración Integral de Riesgos, a fin de que esta última cuente con los elementos necesarios para llevar a cabo su función.
7. Suscribir la evaluación técnica de los aspectos de la Administración Integral de Riesgos para su presentación al Consejo y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Esta evaluación contendrá las conclusiones generales sobre el estado que guarda la Administración Integral de Riesgos de la Sociedad, será sometida a aprobación del Comité y presentada para conocimiento del Consejo de Administración. Asimismo, será enviada a CNBV dentro de los primeros 10 días hábiles del mes de marzo del año inmediato.
8. Asegurarse de que los escenarios y supuestos utilizados en las pruebas de estrés sean de una severidad tal que pongan de manifiesto las vulnerabilidades de la Sociedad. En todo caso, para el cumplimiento de lo anterior, podrá auxiliarse del personal que determine, en cuyo caso deberá hacerlo del conocimiento de la Comisión.

9. Proponer para aprobación del Consejo, el Plan de Financiamiento de Contingencia y sus modificaciones posteriores.
10. Elaborar el Plan de Contingencia y sus modificaciones, apoyándose en las áreas que considere necesarias para ello, así como someterlo a la consideración del Comité.
11. Suscribir el informe de la Evaluación de Suficiencia de Capital.
12. Prever las medidas que se estimen necesarias para que la Administración Integral de Riesgos y el Sistema de Control Interno, sean congruentes entre sí.

D. Unidad para la Administración Integral de Riesgos (UAIR)

Objetivo de la UAIR

El objetivo de la Unidad de Administración Integral de Riesgos es identificar, medir, limitar, monitorear, controlar, mitigar, informar y revelar los riesgos cuantificables y no cuantificables a los que se encuentra expuesta la Sociedad, así como vigilar que las operaciones que realiza la Sociedad se encuentren alineadas a su Perfil de Riesgo Deseado.

En términos generales, el objetivo de la UAIR de la Sociedad es actuar como órgano técnico, independiente de las unidades de negocio, en la definición y ejecución del marco para la administración integral de riesgos de la Sociedad.

En este sentido, la UAIR será Independiente de las unidades de negocio, a fin de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de responsabilidades. Será responsabilidad de la Dirección General vigilar que se mantenga dicha independencia.

Funciones

- I. Medir, vigilar y controlar que la Administración Integral de Riesgos considere todos los riesgos en que incurre la Sociedad dentro de sus diversas unidades de negocio.
- II. Proponer para aprobación del Comité las metodologías, modelos, parámetros, escenarios y supuestos, incluyendo los relativos a las pruebas de estrés, e indicadores sobre el riesgo de liquidez, para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la Sociedad, así como los utilizados para realizar la Evaluación de la Suficiencia de Capital.
- III. Verificar la observancia del Perfil de Riesgo Deseado, de la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, así como de los Límites de Exposición al Riesgo y los Niveles de Tolerancia.
- IV. Recabar la información que le permita evaluar el probable impacto que los riesgos no cuantificables pudieran tener en la adecuada operación de la Sociedad.
- V. Proporcionar al Comité de Finanzas y Riesgos la información relativa a:
 1. El Perfil de Riesgo, que comprenda la exposición de riesgos discretos (mensualmente), así como la incidencia e impacto en el caso de los riesgos no discretos (trimestralmente).
 2. Las desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto al Perfil de Riesgo Deseado, a la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, a los Límites de Exposición al Riesgo y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo establecidos.

3. Informar también sobre dichas desviaciones a la Dirección General, las unidades de negocio y la Dirección de Auditoría Interna, de forma oportuna, así como al Consejo en su sesión inmediata siguiente.
4. La evolución histórica de los riesgos asumidos por la Sociedad.
5. Investigar y documentar las causas que originan desviaciones al Perfil de Riesgo Deseado, a la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, a los Límites de Exposición al Riesgo, y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
6. Recomendar, en su caso, a la Dirección General y al Comité, disminuciones a las exposiciones observadas o modificaciones a los Límites de Exposición al Riesgo y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
7. Verificar que el nivel de liquidez determinado por las áreas responsables de su gestión sea adecuado, de tal forma que permita a la Sociedad enfrentar su riesgo de liquidez en diferentes escenarios y momentos.
8. Calcular, con base en la información que habrán de proporcionarle las unidades administrativas correspondientes, los requerimientos de capitalización por riesgo de crédito o crediticio, de mercado y operacional con que deberá cumplir la Sociedad.
9. Analizar mensualmente el efecto que la toma de riesgos asumida por la Sociedad tiene sobre el grado o nivel de suficiencia de liquidez y capital.
10. Elaborar y presentar al Comité las metodologías para la valuación, medición y control de los riesgos de nuevas operaciones, productos y servicios, así como la identificación de los riesgos implícitos que representan.
11. Definir, presentar para aprobación del Comité y evaluar la efectividad de las metodologías para estimar los impactos cuantitativos y cualitativos de las Contingencias Operativas. Para tales efectos, podrá auxiliarse de otras áreas de la propia Sociedad que sean especialistas en la materia.
12. Mantener actualizado el marco conceptual de análisis y las herramientas teóricas con base en las que se definen los modelos y sistemas de medición de riesgos, reflejando en dicho marco y herramientas los cambios en los mercados financieros.
13. Contar con y revisar al menos una vez al año, los modelos y sistemas de medición de riesgos que reflejen en forma precisa el valor de las posiciones y su sensibilidad a diversos factores de riesgo, asegurando que dichos modelos y sistemas estén adecuadamente elaborados y calibrados, e incorporando información proveniente de fuentes confiables para tales efectos. Los resultados de las revisiones deberán presentarse al Comité.
14. Llevar a cabo estimaciones de la exposición por tipo de riesgo y compararlas, por lo menos una vez año, contra los resultados efectivamente observados para el mismo periodo de medición y, en su caso, llevar a cabo las correcciones necesarias modificando el modelo cuando se presenten desviaciones.
15. Asegurarse de que las áreas responsables generen la información sobre las posiciones de la Sociedad utilizada en los modelos y sistemas de medición de riesgos, así como que dicha información sea veraz, íntegra y de calidad y que se encuentre disponible en todo momento.
16. Asegurar que toda deficiencia detectada respecto a la calidad, oportunidad e integridad de la información empleada por la unidad para la Administración Integral de Riesgos sea reportada a las áreas responsables de su elaboración y control, así como a la Dirección de Auditoría Interna.

17. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación utilizados y aquellos aplicados por las diversas unidades de negocio.
18. Integrar, en coordinación con la Dirección de Control Interno, la Dirección de Operaciones y Sistemas y la Dirección Ejecutiva Jurídica, bases de datos íntegras que permitan dar seguimiento a los diferentes tipos de pérdida asociada al riesgo operacional de la Sociedad.
19. Preparar la información cualitativa (anual) y cuantitativa (trimestral) relativa a la administración de riesgos, que publicará la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas en el sitio en internet de la Sociedad.
20. Proveer de información a auditores interno y externo, supervisores y terceros facultados, a fin de proporcionar herramientas para el ejercicio de sus funciones de seguimiento, auditoría, inspección y vigilancia.
21. El titular de la UAIR participará activamente en el Comité de Comunicación y Control de la Sociedad, conforme a los estatutos de dicho Comité.

Estructura

La estructura de la UAIR será propuesta por el Titular de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos, la cual depende funcionalmente de la Dirección General y reporta al Comité de Finanzas y Riesgos. Dicha estructura, deberá ser propuesta para la aprobación de la Dirección General y reportada a la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas para los fines que le competan.

Dicha estructura deberá privilegiar en todo momento la independencia respecto de las distintas Unidades de Negocio y contar con una adecuada segregación de funciones que permita cumplir con los objetivos en materia de Administración Integral de Riesgos.

20. Impuestos a la utilidad

a. Impuesto causado

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Sociedad determinó pérdida fiscal de \$ (95) y una utilidad fiscal de \$ 438 respectivamente, la utilidad fue amortizada con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. La tasa de ISR para el ejercicio es del 30%.

b. Impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 las principales partidas que integran el impuesto diferido son las siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto a la utilidad diferido pasivo	\$ 51	\$ (585)
Impuesto a la utilidad diferido activo	(1,848)	(1,107)
Menos reserva de valuación.	<u>1,797</u>	<u>1,692</u>
Impuesto diferido (activo) pasivo	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>

c. Conciliación del resultado contable y fiscal

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 las principales partidas que integran el resultado fiscal son las siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad contable	\$ (183)	\$ 23
Ajuste Anual por Inflación	307	342
Valuación y Operación con Fisos	(172)	31
Estimaciones y Reservas	17	(81)
PTU pagada	(11)	(10)
Otras partidas	<u>(53)</u>	<u>133</u>
Utilidad (Pérdida) fiscal	<u>\$ (95)</u>	<u>\$ 438</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene pérdidas fiscales acumuladas por un total de \$ 3,039, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>2022 Importe</u>	<u>Año de caducidad</u>
2015	476	2025
2016	399	2026
2017	83	2027
2018	<u>2,081</u>	2028
	<u>\$ 3,039</u>	

21. Cuentas de orden

a. Activos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tenía pasivos contingentes por una cantidad de \$ 107 y \$ 121.

b. Compromisos crediticios (no auditado).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tenía compromisos para conceder préstamos por \$ 2,232 y \$ 3,385.

c. Bienes en administración (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los bienes en administración se componen como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Créditos comerciales	\$ 7,038	\$ 6,849
Créditos a la vivienda	<u>4,925</u>	<u>4,713</u>
Total cartera de crédito administrada	<u>\$ 11,963</u>	<u>\$ 11,562</u>
Bienes adjudicados empresariales	975	1,298
Bienes adjudicados hipotecarios	<u>666</u>	<u>684</u>
Total bienes adjudicados administrados	<u>1,641</u>	<u>1,982</u>
Total bienes en administración	<u>\$ 13,604</u>	<u>\$ 13,544</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos correspondientes a la actividad de administración de bienes ascienden a \$ 32 y \$ 39.

d. Colaterales recibidos por la entidad.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Por operaciones de reporto:		
Títulos gubernamentales	\$ 110	\$ 93
Total	<u>\$ 110</u>	<u>\$ 93</u>

e. Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito en etapa 3, eliminada o castigada (no auditado).

Corresponde a los intereses devengados, originados por cartera en etapa 3, eliminada o castigada no reconocidos en el resultado del ejercicio en cumplimiento al criterio contable B-6 Cartera de Crédito de la CUB. En 2024 y 2023 el saldo de los intereses fue de \$ 83 y \$ 107 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cuenta con accesorios de créditos a la vivienda devengados no cobrados derivados de cartera en etapa 3 por un importe de \$ 15 y \$ 17.

f. Otras cuentas de registro. (no auditado)

En este rubro se registran los terrenos o bienes inmuebles que algunos de los promotores, clientes de la Sociedad que otorgan al mismo través de una garantía fiduciaria para garantizar el pago de sus adeudos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este rubro se encuentra integrado por 93 fideicomisos por un importe de \$ 1,254. Además, en esta cuenta se registran los créditos vencidos eliminados del estado de situación financiera y que están reservados al 100%. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cuenta con créditos eliminados del estado de situación financiera por un importe de \$ 3,389 (\$ 1,799 empresarial y \$ 1,590 individual) y \$ 3,178 (\$ 1,685 empresarial y \$ 1,493 individual), respectivamente. Adicional al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen cuentas de control para cuentas acreedoras por un importe de \$ 33 e intereses diferidos por un importe de \$ 83 y \$ 93 respectivamente.

22. Contingencias

- a. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios civiles, mercantiles y laborales, para tal efecto, se ha constituido una provisión por \$ 2 y \$ 3, respectivamente, y con base en las opiniones de los asesores internos y externos esta provisión es suficiente para cubrir sus obligaciones en los casos en que se ha concluido que es probable que la Sociedad deba desprenderse de recursos económicos.
- b. Adicionalmente y con base a las mismas opiniones de los asesores internos y externos, existen pasivos contingentes representados por obligaciones posibles en las que no se ha confirmado si la Sociedad tiene una obligación presente que suponga una salida de recursos, u obligaciones presentes que no cumplen con los criterios de reconocimiento de la NIF C-9, porque no puede hacerse una estimación suficientemente confiable del importe de la obligación. Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 estas demandas corresponden a juicios ordinarios civiles y mercantiles por un monto estimado con base en lo establecido por la NIF C-9 para valuación de provisiones de \$ 121 y \$ 124 por los cuales no se ha reconocido una provisión debido a que no existe una certeza razonable de la existencia de una obligación presente a la fecha de los estados financieros.

- c. En adición a lo descrito en el inciso anterior, la Sociedad enfrenta la siguiente contingencia, el 28 de febrero de 2022, la Primera Sala Civil del Poder Judicial del Estado de Nuevo León dictó la resolución que modifica la sentencia interlocutoria del 23 de septiembre de 2021, en el juicio ordinario mercantil 250/2010, para quedar en los términos siguientes: se aprueba el pago por parte de la Sociedad por \$ 6 por concepto de comisiones de aceptación o apertura de créditos y \$ 21,315 por concepto de pena convencional. En el mes de marzo de 2022 la Sociedad presentó una demanda de amparo en contra de dicha resolución, dando origen al juicio de amparo indirecto con número de expediente 311/2022 radicado en el Juzgado Quinto de Distrito en Materias Civil y de Trabajo del Cuarto Distrito en el Estado de Nuevo León, contra actos del Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Nuevo León.

En junio de 2023, se resolvió el amparo indirecto promovido por Metrofinanciera en contra de la sentencia dictada el 28 de febrero de 2022, en la que se aprobó el incidente de ejecución de sentencia y se condenó al pago de \$ 21,320.7 mdp, por concepto de comisiones y penas convencionales, derivadas de los Contratos de Responsabilidad Compartida y Colaboración del 28 de febrero y 20 de diciembre, ambos de 2007.

La sentencia de amparo se resolvió, entre otros, en los siguientes términos:

"TERCERO.- La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, contra el acto reclamado del Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado y Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado, precisado en el resultando primero, y para el efecto indicado en el último considerando de esta resolución..."

Al efecto, el último considerando de la resolución, señala, entre otros, lo siguiente:

" ...

Por ello, se impone conceder el amparo, para el efecto de que el Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado:

1. Deje insubsistente la resolución de dieciocho de febrero de dos mil veintidós, emitida en el toca de apelación en artículo 302/2021;
2. Dicte una nueva en la que considere que, por las razones contenidas en este fallo, las comisiones de aceptación o apertura pactadas en los contratos de veintisiete de febrero y veinte de diciembre de dos mil siete, serán calculadas sobre las cantidades dispuestas por la acreditada DEMET, y conforme a ello, resuelva lo correspondiente a la segunda instancia.

Concesión de amparo que se hace extensiva a los actos de ejecución atribuidos al Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial en el Estado, por no reclamarse por vicios propios.
..."

En contra de la sentencia de amparo antes referida, se interpuso Recurso de Revisión, mismo que a la fecha continúa en estudio. En ese sentido, el juicio 250/2010 continúa sub judice y la cuantificación del adeudo no ha quedado firme

Si el desenlace de este proceso legal en su última instancia llegase a ser desfavorable para la Sociedad, existiría una incertidumbre material que podría generar dudas sobre su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento.

23. Información por segmentos

Las principales operaciones por segmentos de negocio que reflejan los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de la Sociedad se detallan a continuación:

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Concepto	2024				
	Operación crediticia	Operación de tesorería	Servicios de administración	Otros (*)	Total
Disponibilidades	\$ 60	\$ 50	\$	\$	\$ 110
Reportos	95	15			110
Cartera de crédito, neto	5,869				5,869
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización			177		177
Otras cuentas por cobrar, neto	12		11	33	56
Bienes adjudicados, neto					-
Activos de larga duración disponibles para la venta				894	894
Pagos anticipados y otros activos (neto)				17	17
Inmuebles, Mobiliario y equipo (neto)				5	5
Activos intangibles (neto)				1	1
Total de activos	\$ 6,036	\$ 65	\$ 188	\$ 950	\$ 7,239
Préstamos bancarios y de otros organismos	\$ 5,574	\$	\$	\$	\$ 5,574
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	45		2	169	216
Pasivo por beneficios a los empleados				47	47
Créditos diferidos	39			9	48
Total de pasivos	\$ 5,658	\$ -	\$ 2	\$ 225	\$ 5,885
Capital contable	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,354	\$ 1,354

Concepto	2023				
	Operación crediticia	Operación de tesorería	Servicios de administración	Otros (*)	Total
Disponibilidades	\$ 47	\$ 39	\$ -	\$ -	\$ 86
Reportos	79	14	-	-	93
Cartera de crédito, neto	6,442	-	-	-	6,442
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	181	-	181
Otras cuentas por cobrar, neto	24	-	6	28	58
Bienes adjudicados, neto	-	-	-	-	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	-	-	-	891	891
Pagos anticipados y otros activos (neto)	-	-	-	17	17
Inmuebles, Mobiliario y equipo (neto)	-	-	-	8	8
Activos intangibles (neto)	-	-	-	3	3
Total de activos	\$ 6,592	\$ 53	\$ 187	\$ 947	\$ 7,779

Concepto	2023				
	Operación crediticia	Operación de tesorería	Servicios de administración	Otros (*)	Total
Préstamos bancarios y de otros organismos	\$ 5,968	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,968
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	38	-	7	114	159
Pasivo por beneficios a los empleados	-	-	-	45	45
Créditos diferidos	66	-	-	9	75
Total de pasivos	\$ 6,072	\$ -	\$ 7	\$ 168	\$ 6,247
Capital contable	\$ 520	\$ 53	\$ 180	\$ 779	\$ 1,532

Estado de resultados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Concepto	2024				
	Operación crediticia	Operación de tesorería	Servicios de administración	Otros (*)	Total
Ingresos por intereses	\$ 988	\$ 13	\$ -	\$ -	\$ 1,001
Gastos por intereses	(767)	-	-	-	(767)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(241)	-	-	-	(241)
Comisiones y tarifas cobradas	28	-	39	1	68
Comisiones y tarifas pagadas	(10)	-	-	(6)	(17)
Otros (egresos) ingresos de la operación	31	-	2	(18)	22
Gastos de administración	(13)	-	-	(237)	(249)
Resultados totales de la operación	\$ 16	\$ 13	\$ 48	\$ (260)	\$ (183)

Concepto	2023				
	Operación crediticia	Operación de tesorería	Servicios de administración	Otros (*)	Total
Ingresos por intereses	\$ 1,092	\$ 11	\$ -	\$ -	\$ 1,103
Gastos por intereses	(783)	-	-	(2)	(785)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(73)	-	-	-	(73)
Comisiones y tarifas cobradas	14	-	54	3	71
Comisiones y tarifas pagadas	(21)	-	-	(4)	(25)
Otros (egresos) ingresos de la operación	3	-	(5)	5	3
Gastos de administración	(19)	-	-	(252)	(271)
Resultados totales de la operación	\$ 213	\$ 11	\$ 49	\$ (250)	\$ 23

(*) Dentro del segmento de "Otros" se encuentran el rubro de activos de larga duración disponibles para la venta, que son inversiones que se tienen en terrenos denominados Cañón de Ballesteros I y II, Azul Turquesa y El Solar.

La Administración de la Sociedad ha definido estos segmentos como parte de una estrategia que permita atender adecuadamente las operaciones de las distintas áreas de negocios con base en los recursos dedicados, la experiencia del equipo de trabajo a las necesidades de los clientes.

La medición de las diferentes actividades, así como la evaluación del desempeño se realiza con base en la información que producen las unidades de negocio de la Sociedad, atendiendo a su importancia relativa.

24. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los principales saldos con partes relacionadas (SHF-FOVI) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestran como sigue:

	2024	2023
Por cobrar:		
Créditos comerciales	\$ 40	\$ 2
Préstamos a empleados	-	1
Total	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 3</u>
Por pagar:		
Préstamos bancarios	<u>\$ 5,110</u>	<u>\$ 5,469</u>

El estado de resultados integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye las siguientes operaciones celebradas con partes relacionadas:

	2024	2023
Ingresos:		
Comisión por administración	\$ 3	\$ 5
Intereses créditos comerciales	6	3
Total de ingresos	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 8</u>
Egresos:		
Gastos por intereses	<u>\$ 697</u>	<u>\$ 701</u>
Total de egresos	<u>\$ 697</u>	<u>\$ 701</u>

25. Integración de los principales rubros del estado de resultados integral

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

Descripción	2024	2023
Ingresos por intereses:		
Intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 0	\$ 1
Intereses a favor en operaciones de reporto	13	11
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos comerciales	692	717
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos a la vivienda	77	105
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos comerciales	121	160
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos a la vivienda	2	2
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos comerciales	8	3
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos a la vivienda	9	9
Comisiones por el otorgamiento del crédito comercial	42	46
Utilidad por valorización	<u>37</u>	<u>49</u>
Total ingresos por intereses	<u>\$ 1,001</u>	<u>\$ 1,103</u>

Descripción	2024	2023
Gastos por intereses:		
Préstamos bancarios y de otros organismos	(766)	(783)
Pérdida por valorización	(1)	(1)
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	0	(1)
Total de gastos por intereses	<u>(767)</u>	<u>(785)</u>
Total margen financiero	<u>234</u>	<u>318</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(241)</u>	<u>(73)</u>
Total margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>(7)</u>	<u>245</u>
Comisiones y tarifas cobradas:		
Operaciones de créditos comerciales	21	13
Operaciones de créditos a la vivienda	0	2
Administración de bienes	31	39
Otras comisiones y tarifas cobradas	<u>14</u>	<u>17</u>
Total comisiones y tarifas cobradas	<u>68</u>	<u>71</u>
Comisiones y tarifas pagadas:		
Otras comisiones y tarifas pagadas	<u>(17)</u>	<u>(25)</u>
Total comisiones y tarifas pagadas	<u>(17)</u>	<u>(25)</u>
Otros (egresos) ingresos de la operación:		
Resultado en venta de bienes adjudicados	33	37
Resultado por adjudicación de bienes	9	22
Intereses provenientes de préstamos personales	0	-
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(6)	(18)
Afectaciones a la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	0	(13)
Resultado por valuación del activo por administración de activos financieros transferidos	(5)	(3)
Resultado por valuación de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	(8)
Otras partidas de los (egresos) ingresos de la operación	<u>(10)</u>	<u>(14)</u>
Total otros (egresos) ingresos de la operación	<u>22</u>	<u>3</u>
Gastos de administración	<u>(249)</u>	<u>(271)</u>
Resultado de la operación	<u>\$ (183)</u>	<u>\$ 23</u>

26. Nuevos pronunciamientos contables

a) Cambios en Criterios de la Comisión

En el Diario Oficial de la Federación del 17 de abril de 2023 mediante Resolución Modificatoria a las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, se publicaron las modificaciones en materia de diversificación de riesgos para contemplar en la regulación el marco de Grandes Exposiciones. La normatividad de Grandes Exposiciones es aplicable a las instituciones de créditos y sus subsidiarias, cuando realicen operaciones de financiamiento similares a las de la Institución, así como a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple que tienen vínculos con una institución financiera.

Las modificaciones a las Disposiciones entraron en vigor el 1 de enero de 2024 y es aplicable para las nuevas operaciones que originen o reestructuren las instituciones a partir de su entrada en vigor, mientras que para aquellas operaciones vigentes hasta antes de la entrada en vigor se les continuará aplicando la regulación de riesgo común hasta su vencimiento.

Las modificaciones realizadas a las Disposiciones definen la existencia de interdependencia económica entre personas morales (contra partes de la institución bancaria) si alguna de estas al experimentar problemas financieros, en particular dificultades para obtener financiamiento o para repagar sus obligaciones, causa que las demás también registren esa clase de dificultades.

Entre los criterios para clasificar a un grupo de contrapartes como conectadas por interdependencia económica destacan:

- a) El 50% o más de los ingresos o gastos brutos anuales de un acreditado se deriven de operaciones con otro acreditado.
- b) Un acreditado garantice en su totalidad, o en parte, la exposición crediticia de otro acreditado o bien, cuando la garantía otorgada represente el 80 por ciento o más de los activos líquidos del garante.
- c) Todos los acreditados obtengan el 80 por ciento o más de sus ingresos brutos anuales de una misma fuente de ingresos o proveedor.

El límite de concentración de riesgo de crédito de operaciones de financiamiento considera dos elementos: el monto de las exposiciones y el nivel de la parte básica del capital neto de las instituciones. Los límites aplicables bajo el régimen de grandes exposiciones se presentan a continuación:

<u>Exposiciones</u>	<u>Porcentaje de la parte Básica del Capital Neto</u>
Bancos de importancia sistémica local global	15%
Exposiciones entre bancos que no sean considerados como de importancia sistémica local o global o con otro tipo de contrapartes	25%
Suma de las cuatro mayores exposiciones SOFOM donde el banco posea el 99% del capital de estas Paraestatales o fideicomisos públicos	100%
Entidades del Gobierno Federal	Exentos

Al determinar el monto de la exposición, cada institución bancaria deberá:

- Identificar las operaciones de financiamiento con el mismo acreditado y de las contrapartes de éste con las que mantenga interdependencia económica, asegurándose que no esté considerada como una exención.
- Agregar los montos y clasificarlos como grande exposición cuando rebase el 10 por ciento del capital básico.
- Sumar las grandes exposiciones de cada acreditado o grupo de acreditados interconectados, y verificar que no sobrepase el límite del 25 por ciento de capital básico. Si la exposición incumple este límite, el excedente se deducirá en su totalidad al determinar el capital neto de la institución.

Mejoras que entraron en vigor al 1º de enero de 2024:

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo / NIF B-6, Estado de situación financiera / NIF B-17, Determinación del valor razonable / NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros/ NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar / NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés / INIF 24, Reconocimiento del efecto de la aplicación de las nuevas tasas de interés de referencia- Cambia el término instrumentos financieros para cobrar o vender por instrumentos financieros para cobrar y vender. La adopción de esta mejora a las NIF no tuvo efectos en los estados financieros de la Institución.

NIF D-4, Impuestos a la utilidad - Esta Mejora aclara cuál es la tasa aplicable que debe utilizarse para reconocer los activos y pasivos por impuestos a la utilidad causados y diferidos cuando hubo beneficios en tasas de impuestos del periodo para incentivar la capitalización de utilidades (utilidades no distribuidas). En estas circunstancias, los activos y pasivos por impuestos causados y diferidos deben determinarse con la tasa que será aplicable a las utilidades no distribuidas en el periodo, cuando se paguen como dividendos en periodos futuros. La adopción de esta mejora a las NIF no tuvo efectos en los estados financieros de la Institución.

b) Nuevos pronunciamientos contables

Mejoras que entraron en vigor al 1º de enero de 2025:

NIF A-1 "Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera". Se incluye la definición de entidad de interés público con el objetivo de identificar revelaciones aplicables a todas las entidades en general y aquellas que son obligatorias solo para las entidades de interés público.

NIF A-2 "Incertidumbres sobre Negocio en Marcha". Establece las bases las bases para el análisis de los eventos y condiciones que podrían generar incertidumbres sobre el negocio en marcha de una entidad, las normas de valuación, presentación y revelación aplicables a los estados financieros de una entidad que es un negocio en marcha que tiene incertidumbres importantes, o que está en un proceso de reorganización legal o que no es un negocio en marcha.

NIF B-2 "Estado de flujos de efectivo". Se adicionaron normas de revelación generales relacionadas con acuerdos de financiamiento para pago a proveedores, dentro de las cuales se incluye los términos y condiciones de los acuerdos, información correspondiente al inicio y al final del ejercicio correspondiente al valor en libros de los pasivos financieros que forman parte de los acuerdos, los pagos realizados, el rango de fechas de vencimiento de los pagos, entre otros.

NIF B-3 "Estado de resultado integral" y a la NIF C-3 "Cuentas por cobrar". Se aclara que las bonificaciones, descuentos y devoluciones deben presentarse de forma neta de las ventas o ingresos del período en el estado de resultados y pueden revelarse de manera separada en las notas a los estados financieros.

NIF C-6 "Propiedades, planta y equipo". Se elimina el método de depreciación especial por no considerarse propiamente un método sino solo una forma práctica de aplicar cualquier otro de los métodos establecidos en dicha NIF. Adicionalmente, se incluye la descripción de cada uno de los métodos de depreciación permitidos.

NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar". Se adicionan ciertos requisitos para dar de baja un pasivo financiero cuando se realiza su pago en efectivo utilizando un sistema de pagos electrónicos.

NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes". Se modifica el alcance de esta NIF y se elimina la supletoriedad de aplicar la Norma Internacional de Información Financiera 17 "Contratos de seguro" para aquellos casos en los que una prestadora de servicios celebra contratos por medio de los cuales acuerda compensar al cliente si ocurre un evento futuro incierto cuando se tiene el propósito principal de prestar servicios a un pago fijo, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos para tal efecto.

NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar" y NIF C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés" Se adicionan requerimientos de revelación de instrumentos financieros con cláusulas contingentes vinculadas con el cumplimiento de un objetivo ambiental, social o de gobernanza con el objetivo de conocer la incertidumbre que tienen los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de este tipo de instrumentos.

La Administración de Metrofinanciera, se encuentra en proceso de evaluar los efectos financieros originados por la adopción de las otras normas, sin embargo, considera que no tendrán efectos relevantes en la información financiera, excepto por la NIF A-2 Incertidumbres sobre Negocio en Marcha como se describe en la Nota 3.

27. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión el 27 de febrero de 2025, por el Director General de la Sociedad y el Consejo de Administración. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas, la cual, de acuerdo con sus facultades, puede solicitar modificaciones a los mismos.



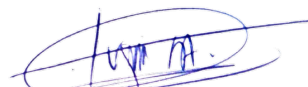
Lic. Sergio Forte Gómez
Director General



C.P. Martha Martínez Quiroz
Director Ejecutivo de Administración y Finanzas



C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad



C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna