

INFORME TRIMESTRAL

Tercer Trimestre 2025

**Metrofinanciera, Sociedad Anónima de
Promotora de Inversión de Capital
Variable, Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad Regulada**

**Av. Lázaro Cárdenas #435, piso 9
Col. Zona Loma Larga Oriente
C.P. 66266 San Pedro Garza García, N.L.**



Las cifras se presentan en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Para un mejor y mayor detalle de las cifras financieras se debe tomar en consideración los Estados financieros al 30 de septiembre de 2025, al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2024.



Índice

I.	Estados Financieros	4
II.	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de Metrofinanciera S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.	9
III.	Control Interno	27
IV.	Índice de capitalización	36
V.	Información por segmentos	40
VI.	Operaciones con partes relacionadas	43
VII.	Nuevos pronunciamientos contables	45
VIII.	Comentarios adicionales de la Administración	48



I. Estados Financieros

METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, E.R.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Concepto	Septiembre 25	Diciembre 24
Activo	\$ 5,873.2	\$ 7,239.4
Efectivo y equivalentes de efectivo	233.0	110.5
Deudores por reporto	72.8	109.8
Total cartera de crédito (neto)	4,412.8	5,869.0
Cartera de crédito	5,432.5	6,361.0
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	2,133.1	3,575.4
Créditos comerciales	1,487.0	2,835.4
Créditos a la vivienda	646.1	740.0
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	83.0	577.6
Créditos comerciales	62.8	562.0
Créditos a la vivienda	20.2	15.6
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	3,216.4	2,208.0
Créditos comerciales	3,063.2	2,051.8
Créditos a la vivienda	153.2	156.2
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,019.7)	(492.0)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	176.7	176.7
Otras cuentas por cobrar (neto)	61.1	47.4
Bienes adjudicados (neto)	-	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	894.0	894.0
Pagos anticipados y otros activos (neto)	17.5	16.8
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	4.3	5.6
Activos intangibles (neto)	1.0	1.2
Pasivo	5,341.2	5,886.4
Préstamos bancarios y de otros organismos	4,925.0	5,573.5
De corto plazo	244.6	85.8
De largo plazo	4,680.4	5,487.7
Otras cuentas por pagar	330.4	217.6
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	330.4	217.6
Pasivo por beneficios a los empleados	47.9	47.1
Créditos diferidos y cobros anticipados	37.9	48.2
Capital	532.0	1,353.0
Capital contribuido	3,884.9	3,884.9
Capital social	3,916.0	3,916.0
Prima en venta de acciones	(31.1)	(31.1)
Capital ganado	(3,352.9)	(2,531.9)
Resultados acumulados	(2,530.9)	(2,347.3)
Otro resultado integral (ORI)	(1.0)	(1.0)
Resultado neto	(821.0)	(183.6)



Cuentas de Orden	20,824.7	20,909.1
Activos y pasivos contingentes	109.9	107.3
Compromisos crediticios	1,893.7	2,232.0
Bienes en administración	13,619.1	13,603.6
Colaterales recibidos por la entidad	72.8	110.0
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	269.8	97.2
Otras cuentas de registro	4,859.4	4,759.0

Los presentes estados de situación financiera, se formularon 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 institución 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.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de situación financiera con cifras a Diciembre 2024, Marzo, Junio y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros".

Acceso a la Información:

<http://www.metrofinanciera.com.mx>

<https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>

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



METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.R.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Concepto	3T 2025	2T 2025	3T 2024
Ingresos por intereses	\$102.0	\$136.2	\$258.5
Gastos por intereses	(127.5)	(147.9)	(196.5)
Margen financiero	(25.5)	(11.7)	62.0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(156.4)	(194.8)	(17.0)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	(181.9)	(206.5)	45.0
Comisiones y tarifas cobradas	11.5	14.3	27.3
Comisiones y tarifas pagadas	(0.1)	(1.9)	(4.6)
Resultado por Intermediación	-	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	(0.1)	(2.1)	5.6
Gastos de administración	(42.3)	(70.2)	(61.7)
Resultado neto	(\$212.9)	(\$266.4)	\$11.6

Los presentes estados de resultados integrales se formularon 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 institución 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.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de resultados integrales con cifras a Diciembre 2024, Marzo, Junio y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros".

Acceso a la Información:

<http://www.metrofinanciera.com.mx>

<https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>

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



METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.R.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Concepto	Capital contribuido		Capital ganado		Total capital contable
	Capital Social	Prima en Venta de acciones	Resultados Acumulados	Remediciones por beneficios a los empleados	
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$3,916.0	(31.1)	(2,531.9)	-	\$1,353.0
RESULTADO INTEGRAL					
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-
Resultado Neto	-	-	(821.0)	-	(821.0)
Total Resultado Integral	-	-	(821.0)	-	(821.0)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	\$3,916.0	(31.1)	(3,352.9)	-	\$532.0

Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon 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 institución 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.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de cambios en el capital contable con cifras a Diciembre 2024, Marzo, Junio y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros".

Acceso a la Información:

<http://www.metrofinanciera.com>

<https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>

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



METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, E.R.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Concepto	Septiembre 25	Diciembre 24
Resultado neto	(\$821.0)	(\$183.6)
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	1.8	3.4
Amortización de cargos diferidos	0.4	1.1
Provisiones	1.8	2.5
Participación de los trabajadores en las utilidades	23.5	18.4
Otros	-	5.4
Total de ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	27.5	30.8
Actividades de operación		
Cambio en deudores por reporto	37.0	(16.9)
Cambio en cartera de crédito (neto)	1,456.2	572.7
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	4.7
Cambio en bienes adjudicados (neto)	-	-
Cambio en otros activos operativos (neto)	(6.2)	2.9
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(648.4)	(395.1)
Cambio en otros pasivos operativos	(10.4)	(27.1)
Cambio en otras cuentas por pagar	87.4	37.2
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	0.8	2.3
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	916.4	180.7
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(0.4)	(0.9)
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-	(3.0)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(0.4)	(3.9)
Actividades de financiamiento		
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-
<u>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</u>	122.5	24.0
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</u>	110.5	86.5
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u>	\$233.0	\$110.5

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon 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 de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de flujos de efectivo con cifras a Diciembre 2024, Marzo, Junio y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros".

Acceso a la Información:

<http://www.metrofinanciera.com>

<https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>

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



II. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.R. (Metrofinanciera).

a) Resultado de la operación

Los principales rubros del estado de resultados se integran como sigue:

Concepto	3T-2025	2T-2025	3T-2024
Ingresos por intereses:	\$102.0	\$136.2	\$258.5
Rendimientos a favor provenientes de disponibilidades	-	-	-
Rendimientos a favor en operaciones de reporto	3.6	3.5	3.2
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos comerciales	56.2	80.5	187.4
Cartera de crédito con riesgos de crédito etapa 1 créditos individuales	13.9	14.7	17.8
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos comerciales	6.0	10.8	32.2
Cartera de créditos con riesgos de crédito etapa 2 créditos individuales	0.3	0.4	0.3
Cartera de créditos con riesgos de crédito etapa 3 créditos comerciales	9.3	7.9	0.5
Cartera de crédito con riesgos de crédito etapa 3 créditos individuales	0.3	0.3	3.5
Comisiones por el otorgamiento del crédito créditos comerciales	6.9	8.0	10.4
Utilidad por valorización	5.5	10.1	3.2
Gastos por intereses:	(127.5)	(147.9)	(196.5)
Préstamos bancarios y de otros organismos	(126.2)	(145.0)	(196.5)
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	-	-	-
Pérdida por valorización	(1.3)	(2.9)	-
Margen financiero	(25.5)	(11.7)	62.0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(156.4)	(194.8)	(17.0)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	(181.9)	(206.5)	45.0
Comisiones y tarifas cobradas:	11.5	14.3	27.3
Operaciones de créditos comerciales	2.0	3.1	4.9
Operaciones de créditos a la vivienda	-	-	-
Administración de bienes	7.1	8.6	19.2
Otras comisiones y tarifas cobradas	2.4	2.6	3.2
Comisiones y tarifas pagadas:	(0.1)	(1.9)	(4.6)
Otras comisiones y tarifas pagadas	(0.1)	(1.9)	(4.6)
Otros ingresos (egresos) de la operación:	(0.1)	(2.1)	5.6
Resultado en venta de bienes adjudicados	3.3	5.8	8.3
Resultado por adjudicación de bienes	-	1.9	3.8
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	-	(1.4)	(2.5)
Costos y gastos en la recuperación de cartera de crédito	(1.7)	(9.5)	3.7
Recuperaciones	1.5	1.6	-
Resultado en venta de propiedades, mobiliario y equipo	0.1	-	0.7
Quebrantos	(2.1)	(0.1)	(0.3)
Otras partidas de los ingresos (egresos) de la operación	(1.2)	(0.4)	(8.1)
Gastos de administración:	(42.3)	(70.2)	(61.7)



Concepto	3T-2025	2T-2025	3T-2024
Beneficios directos a corto plazo	(44.7)	(46.5)	(46.5)
Costo neto del periodo derivado de beneficios a los empleados a largo plazo	(0.3)	(0.3)	(0.8)
Honorarios	7.4	(13.9)	(0.8)
Rentas	(0.8)	(2.4)	(2.1)
Impuestos y derechos diversos	(1.5)	(1.8)	(4.3)
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	(2.5)	(3.4)
Otros gastos de administración	(2.4)	(2.8)	(3.8)
Resultado neto	(\$212.9)	(\$266.4)	\$11.6

a.1 Margen financiero

El margen financiero representa la diferencia entre los ingresos y los gastos por intereses. En el Tercer Trimestre 2025 ascendió a (\$25.5), lo que representa un efectivo negativo mayor en \$ 13.8 (117.9%) comparado con los (\$11.7) reflejados en el trimestre inmediato anterior (2T-2025). Los ingresos por intereses disminuyeron \$34.2 (25.1%) en el 3T-2025, derivado principalmente a menores intereses de la cartera empresarial e individual, explicado por la suspensión de intereses en resultados de los créditos que migraron a Etapa 3 y cuyo control se lleva en cuentas de orden. Adicionalmente se observó una disminución de los gastos por intereses por \$20.4 (13.8%).

Por otra parte, si se compara el resultado del margen financiero a la misma fecha del año anterior se observa una disminución del 141.1% en relación con los \$62.0 reflejados en el 3T-2024. Lo anterior explicado principalmente por la disminución de \$156.5 (60.5%) de los ingresos por intereses derivado a menores intereses de la cartera empresarial e individual resultado de la suspensión de intereses por las migraciones a Etapa 3 para el 3T-2025. Por otro lado los gastos por intereses disminuyeron \$69.0 (35.1%). En ambos rubros se tiene el impacto en las tasas base (TIIE).

a.2 Estimación preventiva para riesgos crediticios (EPRC)

En el Tercer Trimestre de 2025 la EPRC acumuló un saldo de \$156.4, lo que representa una disminución del 19.7% comparado con los \$194.8 del trimestre anterior (2T-2025). La variación se explica principalmente por una menor constitución de reserva de cartera empresarial derivado a un menor deterioro y disminución de los créditos con migración a etapa 3 en el 3T-2025.

En relación al mismo trimestre del ejercicio anterior (3T-2024), se observa un incremento de \$139.4 (820.0%) comparado con los \$17.0 reflejados a esa fecha; lo anterior explicado por una mayor constitución de reservas por deterioro de la cartera empresarial en el 3T-2025.



a.3 Comisiones y tarifas netas

Las comisiones y tarifas netas representan la diferencia entre las comisiones y tarifas cobradas y las comisiones y tarifas pagadas. En el tercer trimestre de 2025 ascendieron a \$11.4, un incremento de \$1.0 (8.1%) comparado con los \$12.4 reflejados en el trimestre anterior (2T-2025). La variación corresponde principalmente a menores comisiones pagadas.

Por otro lado, las comisiones y tarifas netas del 3T- 2025 comparadas con el mismo período del año 2024, disminuyeron en un 49.8% al pasar de \$22.7 en el 3T-2024 a \$12.4 en el 3T-2025, explicado por menores comisiones por operación de créditos empresariales y de administración así como menores comisiones pagadas.

a.4 Otros (egresos) ingresos de la operación

Durante el tercer trimestre 2025 los otros egresos disminuyeron \$2.0 (95.2%), al pasar de \$2.1 de egresos en el 2T-2025 a \$0.1 en el 3T-2025. Explicado principalmente a menores gastos relacionados a la recuperación de la cartera de crédito en el 3T-2025.

En el 3T-2025 se obtuvieron egresos por \$0.1, comparado con los otros ingresos por \$5.6 reflejados en el mismo período de 2024, presentan un efecto negativo de \$5.7 (177.8%). Lo anterior se explica principalmente por una menor utilidad en la venta de adjudicados.

a.5 Gastos de administración

Durante el tercer trimestre de 2025 ascendieron a \$42.3, lo que representa una disminución del 39.7% comparado con los \$70.2 reflejados en el trimestre inmediato anterior (2T-2025). Estos gastos son constantes, la variación se explica por la cancelación de la provisión de honorarios jurídicos realizada en el trimestre anterior.

a.6 Resultado neto

El tercer trimestre de 2025 reflejó una pérdida de \$212.9, lo que representa una disminución del 22.0% comparado con la pérdida de \$266.4 reflejada en el trimestre anterior (2T-2025), destacándose principalmente la disminución de la EPRC.

Por otra parte, si comparamos con la misma fecha del año anterior se observa un efecto negativo al pasar de una utilidad de \$11.6 en el 3T-2024 a una pérdida de \$212.9 en el 3T-2025, lo cual se puede explicar por una mayor constitución de reservas de la cartera empresarial y menores ingresos por intereses de la cartera .



b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

b.1 Razones financieras

ÍNDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	Sep 2025	Dic 2024
i) Índice de Morosidad Saldo de la Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del trimestre	Cartera Etapa 3 /	3,216.4	2,208.0
	Cartera Total	5,432.5	6,361.0
	Índice	59.21%	34.71%
ii) Índice de Cobertura de Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 al cierre del trimestre	Estimación Preventiva /	1,019.7	492.0
	Cartera Etapa3	3,216.4	2,208.0
	Índice	31.70%	22.28%
iii) Eficiencia Operativa Gastos de Administración y promoción anualizados / Activo total promedio	Gastos de Administración y Promoción (Anual)	169.2	260.0
	Activo Total Promedio	6,129.1	7,593.3
	Índice	2.76%	3.42%
iv) ROE Resultado neto Anualizado/ Capital Contable Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	(851.6)	(712.0)
	Capital Contable Promedio	638.5	1,439.3
	Índice	(133.39%)	(49.47%)
v) ROA Resultado neto del Anualizado / Activo Total Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	(851.6)	(712.0)
	Activo Total Promedio	6,129.1	7,593.3
	Índice	(13.89%)	(9.38%)
vi) Índice de Capitalización * Capital Neto/ Activos ponderados sujetos a Riesgo	Capital Neto	(2,908.4)	858.8
	Activos Ponderados sujetos a Riesgo Totales	6,633.6	8,370.2
	Índice	(43.84%)	10.26%



vii) Liquidez Activos Líquidos / Pasivos Líquidos	Activos Líquidos	305.8	220.3
	Pasivos Líquidos	244.6	85.8
	Índice	1.25%	2.57%
viii) MIN Margen Financiero del Trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio	Margen Financiero Ajustado por Riesgo Crediticio (Anualizado)	(727.6)	(521.6)
	Activos Productivos Promedio	6,775.2	7,834.7
	Índice	(10.74%)	(6.66%)

Para el cálculo de las razones financieras, los datos promedio y los datos anualizados se calculan conforme a lo siguiente:

- Datos promedio: El saldo del trimestre en estudio se le suma el saldo del trimestre inmediato anterior y se divide entre 2.
- Datos Anualizados: Es el flujo del trimestre en estudio multiplicado por 4.

Dado lo anterior, algunos rubros utilizados para el cálculo de los indicadores pudieran no coincidir con los Estados Financieros publicados.

b.2 Cambios en las principales cuentas del Estados de Situación Financiera

b.2.1 Activos totales

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad tiene activos totales por \$5,873.2, lo cual representa una disminución del 18.9%, es decir de \$1,366.2 con respecto a los \$7,239.4 registrados al 31 de diciembre de 2024. Entre las principales variaciones del activo destacan la disminución de la cartera de crédito neta por \$1,456.2 y deudores por reporto por \$37.0, así como el incremento en efectivo y equivalentes de efectivo por \$122.5.

Al 30 de septiembre de 2025, los principales rubros del activo total son la cartera de crédito neta que representa el 75.1% (81.1% en diciembre 2024) y los activos de larga duración disponibles para la venta que representan un 15.2% (12.3% en diciembre 2024).

Cabe señalar que en los saldos de cartera mencionados en el párrafo inmediato anterior, no se incluyen los programas de bursatilización de créditos hipotecarios y de créditos a la construcción, los cuales son administrados por la Sociedad pero



fueron cedidos a través de fideicomisos estructurados para tal efecto. Tampoco se incluyen las carteras de terceros administradas por la Sociedad, dichas carteras se registran en cuentas de orden y al 30 de septiembre de 2025 el saldo es de \$13,619.1 (\$13,603.6 en diciembre 2024).

b.2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se cuenta con efectivo y equivalentes de efectivo por un importe de \$233.0 y \$110.5 respectivamente, de los cuales se encuentran restringidos \$230.3 y \$110.5, respectivamente, dado que corresponden a efectivo obtenido de la cobranza de cartera en la que la Sociedad actúa como administrador.

b.2.1.2 Deudores por reporte

Al 30 de septiembre de 2025, la cuenta de deudores por reporte ascendió a \$72.8, lo que representa un decremento de \$37.0 (33.7%) comparado con los \$109.8 reflejados al 31 de diciembre 2024, lo anterior se explica principalmente por el financiamiento de créditos puente y capitales de trabajo.

Del saldo total de deudores por reporte al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se encuentran restringidos \$72.8 y \$92.9, respectivamente. Dichos títulos se consideran restringidos derivado a que corresponden al dinero líquido obtenido de la cobranza de la cartera fondeada con recursos externos y cobranza de cartera en la que la Sociedad actúa como administrador, además de depósitos no identificados.

b.2.1.3 Cartera de crédito

Al 30 de septiembre de 2025 el total de la Cartera de crédito ascendió a \$ 5,432.5, lo que representa un decremento del 14.6% comparado con los \$6,361.0 reflejados al 31 de diciembre de 2024 y se integra como sigue:

Composición de cartera al 30 de Septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1

	Sep-25	Dic-24
Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$110.9	\$132.4
Cartera empresarial	\$1,487.0	2,835.4
	<u>1,597.9</u>	<u>2,967.8</u>
Unidades de Inversión:		



Cartera hipotecaria	372.8	430.8
	<u>372.8</u>	<u>430.8</u>
Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	162.4	176.8
	<u>162.4</u>	<u>176.8</u>
Total Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	\$2,133.1	\$3,575.4

Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2

Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$3.1	\$3.5
Cartera empresarial	62.7	562.0
	<u>65.8</u>	<u>565.5</u>
Unidades de Inversión:		
Cartera hipotecaria	13.5	10.1
	<u>13.5</u>	<u>10.1</u>
Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	3.7	2.0
	<u>3.7</u>	<u>2.0</u>
Total Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	\$83.0	\$577.6

Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3

Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$27.0	\$26.7
Cartera empresarial	3,063.2	2,051.8
	<u>3,090.2</u>	<u>2,078.5</u>
Unidades de Inversión:		
Cartera hipotecaria	91.9	93.8
	<u>91.9</u>	<u>93.8</u>
Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	34.3	35.7
	<u>34.3</u>	<u>35.7</u>
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	\$3,216.4	\$2,208.0

Total cartera	\$5,432.5	\$6,361.0
----------------------	------------------	------------------

Durante el tercer trimestre del 2025 no se otorgaron apoyos derivados de la pandemia denominada "COVID-19" para la cartera vigente empresarial e individual, sin embargo los otorgados en meses anteriores cumplieron con las determinaciones adoptadas por la CNBV como consecuencia de la contingencia sanitaria.



Composición de cartera al 30 de septiembre de 2025:

Cartera en COVID-19	\$1,028.1
Cartera Total	<u>5,432.5</u>
Cartera en COVID-19 / Cartera Total	18.92%

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, la cartera de la Sociedad está distribuida de la siguiente manera en función de su fondeo:

	Sep 2025	%	Dic 2024	%
SHF	\$4,416.7	81.3%	\$5,452.9	85.7%
Recursos Propios	598.8	11.0%	719.5	11.3%
MIFEL	417.0	7.7%	188.6	3.0%
Total	\$5,432.5	100%	\$6,361.0	100%

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene distribuida su cartera por zona geográfica como sigue:

Región	Sep 2025	%	Dic 2024	%
Bajío-Occidente	\$1,564.7	28.8 %	\$1,911.2	30.0%
Metropolitana-Sureste	2,961.2	54.5%	3,215.2	50.6%
Norte	906.6	16.7%	1,234.6	19.4%
Total	\$5,432.5	100%	\$6,361.0	100%

Las características de la cartera por sector económico (costo de vivienda) de la cartera de crédito individual de la Sociedad Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se analizan a continuación.

Tipo de Vivienda	Sep 2025	%	Dic 2024	%
Media Residencial	\$436.3	46.8%	\$ 488.4	53.6%
Interés Social	\$383.2	53.2%	423.4	46.4%



Total	\$819.5	100%	\$ 911.8	100%
--------------	----------------	-------------	-----------------	-------------

A continuación se detalla la cartera de crédito comercial de la Sociedad Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 analizado por destino del crédito:

Destino del crédito	Sep 2025	%	Dic 2024	%
Construcción	\$4,397.1	95.3%	\$4,879.8	89.6%
Quirografario	215.9	4.7%	569.4	10.4%
Total	\$4,613.0	100%	\$5,449.2	100%

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la concentración de la cartera total dentro del activo está dividida en un 84.9% y 85.7% respectivamente de cartera empresarial y un 15.1% y 14.3% de cartera hipotecaria individual.

Actualmente se cuenta con Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, quien en conjunto con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo son los fondeadores de la Sociedad. La cartera de crédito asociada a las líneas de créditos otorgadas por SHF y MIFEL representa una garantía para el pasivo con el que fue fondeada, por lo que se considera restringida.

b.2.1.5 Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1

Al 30 de septiembre de 2025 la cartera de crédito con riesgo de crédito **etapa 1** ascendió a \$2,133.1 lo que representa una disminución del 40.3% comparado con los \$3,575.4 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior se explica principalmente por los traspasos netos a cartera con riesgo de crédito etapa 2 y 3, así como por la recuperación de cartera individual, abonos a capital de la cartera empresarial y la disminución de ministraciones de créditos puente.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la concentración de la cartera etapa 1 dentro de balance está dividida en cartera empresarial con un 69.7% y 79.3% respectivamente, y con un 30.3% y 20.7% de cartera hipotecaria respectivamente.

b.2.1.6 Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2

Al 30 de septiembre de 2025 la cartera de crédito con riesgo de crédito **etapa 2** ascendió a \$83.0 lo que representa un decremento del 85.6% comparado con los \$577.6 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Lo cual se explica principalmente por el efecto de los traspasos netos realizados por migración a etapa 3 y recibidos de la etapa 1.



Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la concentración de la cartera etapa 2 dentro de balance está dividida en cartera empresarial con un 75.7% y 97.3%, respectivamente, y 24.3% y 2.7% de cartera hipotecaria respectivamente.

b.2.1.7 Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3

Al 30 de septiembre de 2025 ascendió a \$3,216.4, lo que representa un incremento del 45.7% comparado con los \$2,208.0 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Esto se explica principalmente por el efecto neto de los traspasos a cartera etapa 3 menos la recuperación y eliminaciones de cartera hipotecaria y empresarial conforme a la normatividad aplicable para registrarse en cuentas de orden durante el tiempo que se lleve a cabo la recuperación por la vía jurídica.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la antigüedad de la Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 se muestra a continuación:

Septiembre 2025

Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$2,574.9	\$364.3	\$69.0	\$55.0	\$3,063.2
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	14.1	14.6	13.4	33.4	75.5
De interés social	19.1	11.1	14.9	32.6	77.7
Total	\$2,608.1	\$390.0	\$97.3	\$121.0	\$3,216.4

Diciembre 2024

Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$1,758.3	\$115.2	\$85.8	\$92.3	\$2,051.6
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	19.2	13.8	14.7	29.3	77.0
De interés social	18.8	12.4	16.0	32.2	79.4
Total	\$1,796.3	\$141.4	\$116.5	\$153.8	\$2,208.0

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el análisis de los movimientos de la Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 se muestra a continuación:



	Sep-2025	Dic-2024
Saldo inicial	\$2,208.0	\$547.8
<u>Entradas de cartera:</u>		
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 1	176.9	1,245.0
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 2	1,145.1	656.5
Intereses devengados no cobrados	7.5	8.8
Total entradas:	1,329.5	1,910.3
<u>Salidas de cartera:</u>		
Créditos liquidados	99.8	81.2
Eliminaciones, quitas y bonificaciones	128.9	136.9
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 1	87.6	16.8
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 2	7.2	16.9
Total salidas:	323.5	251.8
Ajuste cambiario	2.4	1.7
Saldo Final	\$3,216.4	\$2,208.0

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera en etapa 3, al 30 de septiembre 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo en cuentas de orden asciende a \$ 269.7y \$ 97.2 respectivamente.

b.2.1.8 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 30 de septiembre de 2025 ascendió a \$1,019.7, lo que representa un incremento del 107.3% comparado con los \$492.0 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior se explica principalmente por una mayor constitución de reserva de cartera empresarial por el deterioro de la misma y a las migraciones a etapa 3, así mismo por los traspasos a cartera eliminada de la cartera individual y empresarial.

La cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios respecto a la cartera con riesgo de crédito etapa 3 al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 es del 31.7% y 22.3%, respectivamente.



Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la concentración de la estimación preventiva para riesgos crediticios dentro de balance está dividida en 95.9% y 92.3% de cartera empresarial, respectivamente y un 4.1% y 7.7% de cartera individual hipotecaria, respectivamente.

Los movimientos de la estimación preventiva para cobertura de riesgos crediticios fueron como se muestra a continuación:

	Sep 2025	Dic 2024
Saldo inicial	\$492.0	\$382.2
Deterioro	521.3	306.0
Crédito Nuevo	0.5	9.3
Crédito Liquidado	(15.3)	(13.6)
Cartera eliminada	(124.3)	(138.9)
Recuperación	(33.7)	(54.9)
Mejora	(31.8)	(60.6)
Adjudicaciones	(0.1)	(1.8)
Reactivados	-	0.1
Bonificaciones y Quitas	(12.8)	(4.5)
Oficio CNBV	223.9	68.7
Saldo Final	\$1,019.7	\$492.0

b.2.1.9 Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 reflejó un saldo de \$176.7 y se integra como sigue:

	Sep 2025	Dic 2024
Constancias residuales en operaciones de bursatilización	\$93.1	\$93.1
Valuación de comisiones por administración de activos	83.6	83.6
Total	\$176.7	\$176.7

b.2.1.10 Otras cuentas por cobrar (neto)

Al 30 de septiembre de 2025 ascendieron a \$61.1, lo que representa un incremento de \$5.3 (9.5%) comparado con los \$55.8 reflejados al 31 de diciembre de 2024 y se integran como sigue:



	Sep 2025	Dic 2024
Deudores en trámite de regularización o liquidación	\$27.6	\$29.3
Saldos a favor de impuestos e impuestos acreditables	30.1	27.1
Partidas asociadas a operaciones crediticias	23.2	25.7
Préstamos y otros adeudos al personal	1.8	1.6
Deudores (ejido parcelas)	214.7	214.7
Otros deudores	163.2	156.9
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(399.5)	(399.5)
Total	\$61.1	\$55.8

b.2.1.11 Bienes adjudicados (neto)

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$0.0, lo anterior se deriva principalmente al cambio de metodología en el cálculo de la reserva de los bienes inmuebles al 100% del valor de registro.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	Sep 2025	Dic 2024
Inmuebles (créditos a la vivienda)	\$248.0	\$255.8
Estimación por pérdida de valor	(248.0)	(255.8)
Total bienes adjudicados créditos a la vivienda	0.0	0.0
Inmuebles (créditos comerciales)	30.2	30.3
Estimación por pérdida de valor	(30.2)	(30.3)
Total bienes adjudicados créditos comerciales	0.0	0.0
Total	\$0.0	\$0.0

b.2.1.11 Activos de larga duración disponibles para la venta

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$894.0 y se integran como sigue:



	Sep 2025	Dic 2024
Terreno en Santa Catarina, NL	\$457.7	\$457.7
Valle de Reyes 1 (50%)	340.6	340.6
El Solar Tultitlan Estado de México	1.9	1.9
Finca Río Bravo Tamaulipas	3.4	3.4
Vista Esmeralda II León Guanajuato	11.2	11.2
Azul Turquesa III fracción tercera Nayarit	47.6	47.6
Azul Turquesa III fracción octava Nayarit	31.6	31.6
	\$894.0	\$894.0

b.2.2 Pasivos

Al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad tiene pasivos totales por \$5,341.2, lo cual representa un decremento del 9.3% comparado con los \$5,886.4 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Entre las principales variaciones se destaca la disminución de los préstamos bancarios.

Al 30 de septiembre de 2025, los principales rubros del pasivo total son los préstamos bancarios y de otros organismos que representan el 92.2% (94.7% en diciembre 2024) y otras cuentas por pagar con el 6.2% (3.7% en diciembre 2024).

b.2.2.1 Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 30 de septiembre de 2025 ascendieron a \$4,925.0 lo que representa un decremento del 11.6% comparado con los \$5,573.5 reflejados al 31 de diciembre de 2024. La disminución se explica por las amortizaciones realizadas a las líneas de fondeo empresarial e individual y al incremento de los intereses por pagar de una línea de fondeo empresarial. Este rubro se integra como sigue:

	Sep 2025	Dic 2024	Moneda	Fecha de vencimiento	Garantía	Tasa de interés
Corto plazo						
Intereses devengados por pagar	\$244.6	\$85.8				
Total a corto plazo	\$244.6	\$85.8				
Largo plazo						
F-1036 8261000001 (1)	1,096.1	1,659.1	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1036 8261000002 (1)	525.2	786.9	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1644 8282800001 (2)	170.5	170.5	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable



F-1739 8286400001 (3)	474.0	474.0	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400002(3)	545.0	545.0	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400003(3)	768.2	768.2	MN	18/11/2024	Fiduciaria	Variable
Línea SHF individual 2761000003 (5)	481.8	625.0	MN	05/12/2038	Fiduciaria	Fija
F-3354 Línea D (9)	<u>619.6</u>	<u>459.0</u>	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
Total a largo plazo	\$4,680.4	\$5,487.7				
Total	\$4,925.0	\$5,573.5				

Derivado de la contingencia sanitaria provocada por la pandemia "COVID-19", durante el 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, y cuyo saldo Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 representan el 8.5% y 28.0%, respectivamente, del total de los intereses por pagar.

Diferimiento de intereses COVID-19

	<u>Sep-25</u>	<u>Dic-24</u>
Intereses diferidos SHF	\$20.9	\$24.0
Total intereses por pagar	<u>244.6</u>	<u>85.8</u>
Intereses diferidos / intereses por pagar	8.5%	28.0%

La Sociedad cuenta con fondeos en tasa fija y variable los cuales utilizan como referencia la Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIE) más un spread el cual es fijado por el fondeador con base a la calificación de la Sociedad al momento de la contratación de la línea de crédito.

1. Líneas de crédito firmadas el 22 de febrero de 2011 por 677, 9 de agosto de 2011 por 1,000, 23 de abril de 2012 por 1,000, 19 de octubre de 2012 por 1,000 y 31 de diciembre de 2012 por 1,000 con la SHF. 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 diciembre del 2013 con la SHF por 1,000 para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta 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 solicitarán 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, la SHF autorizó un incremento en esta 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.

3. Líneas de crédito firmadas el 11 de noviembre del 2014, el 22 de abril de 2015 y 25 de febrero de 2016 con la SHF por 1,000, 1,000 y 2,000, respectivamente para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta 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 solicitarán 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 25 de febrero de 2016, la SHF autorizó un incremento en esta línea por 2,000, con el fin de cubrir la demanda de créditos de los clientes de la Sociedad.
4. Línea de crédito firmada el 1 de octubre de 2018 con el SHF por 42, con vencimiento a 5 anualidades y con una tasa fija nominal de 10.76%.
5. Línea de Crédito simple firmada el 14 de noviembre de 2018 con la SHF por 2,425, con una tasa de interés ordinaria fija nominal del 5.46%.
6. Líneas de crédito revolventes firmadas el 5 de marzo de 2020 con Banca MIFEL, identificadas con el número 3354 por un importe de 625 y 1,180 cuya finalidad serían créditos a la construcción, infraestructura o capital de trabajo, así como cualquier otro producto, el cual se someterá a los órganos colegiados de MIFEL.
7. Línea de crédito revolvente firmada en abril 2020 con la SHF con el número 4529, destinada para el otorgamiento de créditos puente a los constructores relacionados con el proyecto denominado "Aldea Tulum", única y exclusivamente de manera sindicada con Metrofinanciera.
8. En diciembre de 2023 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. El vencimiento de la línea es en agosto de 2025.



9. 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.

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad cuenta con algunos incumplimientos de pago de intereses respecto de sus líneas de crédito empresariales.

b.2.2.2 Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2025 ascendieron a \$330.4 lo que representa un incremento del 51.8% comparado con los \$217.6 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Este rubro se integra como sigue:

	Sep 2025	Dic 2024
Provisiones para obligaciones diversas	\$98.5	\$57.1
Participación de los trabajadores en las utilidades	23.5	18.4
Otros impuestos y derechos por pagar	56.5	29.5
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidos por enterar	11.6	3.9
Depósitos por aplicar	93.3	61.4
Remanentes a favor de promotores	18.5	25.4
Otros acreedores diversos	28.5	21.9
Total	\$330.4	\$217.6

b.2.2.3 Impuestos a la utilidad

a. Impuesto causado

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 no se generó impuesto a la utilidad, existen pérdidas fiscales de ejercicios anteriores contra las cuales se amortiza la utilidad fiscal del ejercicio. La tasa de ISR del ejercicio terminado es del 30%.

b. Impuesto diferido



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

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

b.2.2.4 Créditos o adeudos fiscales

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 la Sociedad tiene adeudos fiscales por concepto de impuestos federales mensuales a su cargo, que ascienden a \$40.4 y \$ 16.5, respectivamente.

b.2.3 Capital contable

Al 30 de septiembre de 2025 ascendió a \$532.0, lo que representa un decremento del 60.7% comparado con los \$1,353.0 reflejados al 31 de diciembre de 2024. Los movimientos en el capital respecto a diciembre 2024 se explican debido a la pérdida del ejercicio por \$821.0.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social autorizado, emitido, suscrito y pagado total asciende a la suma de \$3,916.0, el cual está representado por 1,390,677,164 acciones nominativas sin 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). En febrero de 2019 se realizó una recompra de acciones al Fideicomiso HSBC 244520, por 29, siendo que en el capital se representa en la cuenta de Acciones en Tesorería mientras se decida si se colocan o cancelan, en cumplimiento de la NIF C11, Capital Contable.

En noviembre de 2021 se realizó una recompra de acciones a Comerzbank por un importe de 2.5, mismas que se encuentran en el rubro de Acciones en Tesorería.

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.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social.

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.

b.3 Fuentes Internas y Externas de Liquidez

Las fuentes de liquidez de la Sociedad es mediante créditos de instituciones de banca de desarrollo (SHF) y con instituciones de Banca Múltiple (Banca Mifel), ambas son fuentes de financiamiento externas.

b.4 Políticas que rigen la tesorería de la Sociedad

La política del manejo de los recursos que recibe la Sociedad en sus cuentas es el siguiente:

1. Todos los depósitos recibidos diariamente se consideran "restringidos".
2. Todos los recursos son invertidos "a la vista" en papel gubernamental, esto con el fin de tenerlos disponibles.
3. Una vez que éstos son identificados son enviados a los Fideicomisos que pertenecen o se quedan en las cuentas de la Sociedad.
4. Los recursos propios son utilizados para cubrir la operación de la Sociedad, todas las salidas de efectivo son autorizadas previamente y la tesorería solo realiza dichos pagos.

III. Control Interno

El Sistema de Control Interno de la Sociedad tiene como objetivo primordial procurar la concordancia entre la operación de la institución y la estrategia de negocio, así como con el perfil de riesgo determinado por el Consejo de Administración y con las sanas prácticas de la industria, a fin de garantizar la viabilidad financiera y social de las operaciones de la Sociedad en el largo plazo.

El Modelo de Gestión del Sistema de Control Interno, está respaldado a partir de la Dirección General y el Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría de la Sociedad ha propuesto los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno al Consejo de Administración de la Institución, quien los ha aprobado, con base en lo



establecido en los artículos 141, 142 y 154 de las referidas Disposiciones, aplicables a la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 72 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas (CUIFE).

El Sistema de Control Interno de la Sociedad involucra a todas las áreas como corresponsables del cumplimiento del Control Interno establecido, acorde a los objetivos y lineamientos definidos en la materia.

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 15 de abril 2010, se aprobaron modificaciones de los estatutos sociales, los cuales reforzaron la estructura y monitoreo para la toma de decisión de la Sociedad. El 10 de diciembre de 2014 se llevaron a cabo reformas a los estatutos sociales dentro de los cuales se mencionan los siguientes:

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de siete y un máximo de trece Consejeros designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Por cada Consejero propietario, incluyendo los Consejeros Independientes, podrá designarse a su respectivo suplente. En todo caso, del número de Consejeros que integren el Consejo de Administración por lo menos tres miembros deberán ser Consejeros Independientes. Los suplentes sólo podrán suplir al consejero propietario que les corresponda, según sea acordado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración o de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para constituir otros comités operativos, el Consejo de Administración deberá designar anualmente de entre sus miembros a los integrantes de los siguientes comités:

- A. Comité de Auditoría;
- B. Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones;
- C. Comité de Políticas de Crédito;
- D. Comité de Finanzas y Riesgos.

En julio de 2011, como medida de fortalecimiento al Gobierno Corporativo de la Sociedad, se decidió por medio de los diferentes Comités y de la Dirección General la creación de diferentes Comités Internos, los cuales están integrados por personal



directivo de la Sociedad, que ayudan a la Sociedad a tomar decisiones sobre temas específicos, dentro de los cuales, se mencionan el Comité Central de Crédito, Comité Central de Recuperación, Comité de Comunicación y Control, y Comité de Activos y Pasivos.

Actualmente la Sociedad continúa adecuando y actualizando sus manuales, políticas y sistemas, a efecto de cumplir a cabalidad con la normativa interna y externa que le rige como Entidad Regulada.

a) Consejo de Administración

La administración de la Sociedad está a cargo de un Consejo de Administración y un Director General, en el ámbito de sus respectivas funciones.

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad, y es quien nombra a aquellos miembros del Consejo de Administración que habrán de tener el carácter de Consejeros Independientes, sujeto a lo dispuesto por los artículos 24 Bis y 25 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Conforme a los estatutos vigentes de la Sociedad, el Consejo de Administración tiene la representación legal de la Sociedad y goza de las más amplias facultades y poderes para realizar todas las operaciones inherentes al objeto social, salvo las encomendadas expresamente a la Asamblea General de Accionistas.

El Consejo de Administración cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, facultades específicas en materia laboral; para suscribir, otorgar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito; para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; facultad para otorgar y delegar poderes generales y especiales, revocar unos y otros y sustituirlos en todo o en parte; establecer los demás comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad; para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos estatutos sociales o que sean consecuencia de éstos. Adicionalmente el Consejo de Administración está facultado para nombrar a los principales funcionarios de la Sociedad. De igual modo el Consejo de Administración se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos.

En Asamblea de fecha 9 de mayo de 2012, se aprobó otorgar al Consejo facultades para que actúe como Delegado Fiduciario de los fideicomisos de garantía de los cuales la Sociedad se constituya como fiduciaria y de los que reciban o hubieran recibido con motivo de las referidas operaciones y cargo, o bien para que designe Delegados Fiduciarios, con las facultades y poderes necesarios para el cumplimiento de acuerdo a la ley en sus funciones como fiduciario en los fideicomisos de garantía.



Actualmente no existen créditos que limiten a la Sociedad de alguna forma para conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

En términos de los estatutos sociales de la Sociedad, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de 5 (cinco) y un máximo de 13 (trece) Consejeros propietarios designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo por el término de dos años, pudiendo ser reelectos y continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiere terminado su gestión, mientras no tomen posesión de sus cargos quienes hayan de sustituirlos. La mayoría de los miembros del Consejo de Administración deberá residir en el territorio nacional.

Los accionistas, designarán por mayoría de votos presentes en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas correspondiente a los Consejeros propietarios y, en su caso, a su respectivo suplente, respetando siempre los derechos de minorías establecidos en las disposiciones aplicables y en los Estatutos Sociales. Los Consejeros tendrán la facultad de proponer a la persona que será designada como su suplente.

Los Consejeros recibirán, como contraprestación por sus servicios, los emolumentos que en efectivo o en especie determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas en que se hubiere designado o ratificado a los miembros del Consejo de Administración deberá nombrar de entre los Consejeros designados al Presidente de dicho órgano social. Dicha Asamblea también hará la designación de un Secretario y de un Prosecretario quien sustituirá al Secretario en casos de ausencia y quien podrá desempeñar todas las funciones que a cargo del Secretario del Consejo de Administración prevén los presentes Estatutos Sociales. El Secretario y el Prosecretario no serán miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración sesionará válidamente con la presencia de un número de Consejeros igual a la mayoría de sus miembros. Las resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los asistentes. En caso de empate, el Presidente gozará de voto de calidad.

Al 30 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra integrado de la siguiente manera:



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	TIEMPO LABORANDO EN METROFINANCIERA (EN AÑOS)	EMPRESA DONDE LABORA	EDAD	PARENTESCO
Consejeros Patrimoniales:				
C.P. Carlos Gerardo Mahuad Méndez (Presidente)	N/A	Plenus, S.A. de C.V.	68	Ninguno
Lic. Juan Pablo Corral Mijares	N/A	El Parque Dorado, S.A. de C.V.	63	Ninguno
Act. Wendy Nieva Pérez	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., IBD	48	Ninguno
Lic. Juan Manuel Fernández García	NA	Asesor en TerraRegia e Inmobiliaria Geneo	72	Ninguno
Consejeros Independientes:				
C.P. George Ian Anthony McCarthy Sandland	N/A	Altan Redes; The Anglo Mexican Foundation, A.C.; M.G. Polímeros	71	Ninguno
Lic. Héctor Campa Martínez	N/A	Asesor y Consejero	75	Ninguno
Ing. Gerardo Coindreau Farías	N/A	Consejero	71	Ninguno
Secretario				
Lic. Cynthia Medina Chapa	3	Metrofinanciera	48	Ninguno
Prosecretario				
Lic. Karla Lorena Sánchez Rodríguez	8	Metrofinanciera	31	Ninguno

A continuación se presenta una breve biografía de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

a) C.P. Gerardo Mahuad Méndez

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo 2009. Cuenta con más de 25 años de experiencia en las áreas de finanzas, contraloría y auditoría. Se



desempeñó como Gerente de Auditoría en la firma de PriceWaterHouseCoopers. Posteriormente obtuvo el cargo de asesor en los procesos de adquisición y enajenación de empresas para las diferentes compañías del Grupo Plenus S. A. de C.V., tales como Vector Casa de Bolsa S.A. de C.V., Seguros Comercial América, S.A. de C.V., Cigarrera “La Moderna”, S.A. de C.V., Tapetes Luxor, S.A. de C.V. y Seminis Inc. Asimismo ha participado como miembro de los consejos directivos de empresas como: Ematec S.A. de C.V., Empresas La Moderna, S.A. de C.V., Savia S.A. de C.V. y Pulsar Internacional S.A. de C.V. Actualmente ocupa el cargo de asesor de banca de inversión en Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

b) Lic. Juan Pablo Corral Mijares

Miembro del Consejo de Administración a partir de octubre 2010. Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector de vivienda de interés social y vivienda media, habiendo tenido su propia empresa desarrolladora y posteriormente habiendo colaborado durante 4 años en corporación GEO y 4 años desarrolladora Metropolitana (Demet), dos de las desarrolladoras más grandes del país, participando directamente como responsable en el desarrollo de más de 19,000 viviendas. Del 2005 a la fecha es socio fundador y Director General de Casa Metropolitana S.A. de C.V. y promotora de vivienda Casamet, S.A. de C.V., la primera empresa dedicada a desarrollos de vivienda popular principalmente en CDMX y la segunda socia operadora de Urbi División Vertical en CDMX.

c) Act. Wendy Nieva Pérez

Miembro del Consejo de Administración de Metrofinanciera a partir de marzo de 2022. Maestra en Administración y Políticas Públicas por el Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE), y por la Universidad Carnegie Mellon; Licenciada en Actuaría por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). En el sector público ha ocupado diversos cargos en la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como Subdirectora de Evaluación de Proyectos de Inversión; en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), fue Directora de Administración de Riesgos y Directora General Adjunta de Crédito; en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), fungió como Directora General Adjunta de Proyectos y Directora de Análisis y Evaluación Financiera. Además, fue Especialista de Financiamiento en la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y Analista Financiera en Banco de México (Banxico). En el sector privado fue Analista Júnior en Grupo Nacional Provincial.

d) Lic. Juan Manuel Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de Metrofinanciera a partir de agosto de 2022. Cuenta con 51 años de experiencia en el sector inmobiliario. En el sector privado se ha desempeñado como Director General y socio de Grupo REDES, de FG Promociones y Edificaciones, S.A., de Inmobiliaria



Progála, S.A., Constructora Hemisferio, S.A. y Promotora Nuevo León, S.A. Asimismo fue consejero y asesor por 12 años de CANADEVI. Participó como miembro del consejo consultivo de INFONAVIT regional por más de una década. En el sector público ha ocupado diversos cargos. Fue Director de Asignación de Vivienda y posteriormente Director de Operaciones, así como asesor de Dirección General de Proviación (Organismo Estatal de Vivienda) y fue Subsecretario de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León del 2014 al 2016.

e) Lic. George Ian Anthony McCarthy Sandland

Miembro del Consejo de Administración de Metrofinanciera a partir de mayo de 2015. Es Contador Público por la Universidad Iberoamericana, con un MBA por parte del programa de la Universidad de Columbia de Chase compartido en Nueva York. Comenzó su carrera profesional en finanzas cuando se unió a Chase Manhattan Bank, NA / JP Morgan Chase en 1981, donde se desempeñó como Director de Negocios y Empresas y Banca Corporativa en México, y Director de Estructuración Financiera en España. McCarthy fue designado para actuar como Director General de Empresas y Negocios y Banca Corporativa e Inversiones y Director de Recuperaciones de préstamos, además de otras posiciones en el Grupo BBVA en el año 1993. También se desempeñó como Director General de Mercados y Banca Global en México, América Central y el Caribe de HSBC México, S.A. Fue nombrado Director General Adjunto de Negocios y Banca Corporativa en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. en 2009. Del 2013 a la fecha se ha desempeñado como Socio Fundador de BCP Securities y funge como Consejero Propietario en Fundación Dondé Banco.

f) Lic. Héctor Campa Martínez:

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo 2012. Cuenta con 36 años de experiencia en el área de finanzas. Se ha desempeñado como Gerente de Finanzas en Grupo Maseca. Posteriormente en UNIBANCO S.A. fue Director de Operaciones. En Alfa estuvo a cargo de la Subdirección de Transacciones Financieras. En Banco Internacional S.A. fue Director Regional de Crédito. Después se incorpora a BANPAIS S.A. como Director de Crédito de Banca Corporativa. En Cemex Central, S.A. de C.V. se desempeñó como Director de Financiamiento Internacional.

g) Ing. Gerardo Coindreau Farías:

Miembro del Consejo de Administración a partir de octubre 2010. 32 años de experiencia; dedicó 8 años a la administración corporativa de grupos industriales importantes del país en desarrollo de nuevos Negocios y Planeación Estratégica. En Grupo Financiero Banorte: Dirección General de Administración de Riesgos, Dirección General de Tecnología y Operaciones, y Dirección General de Control



de Riesgos. Fue coordinador del Comité de Políticas de Riesgo, Comité Central y Nacional de Crédito y Comité de Integridad. Consejero de Afore Banorte Generali, Seguros, Pensiones, Casa de Bolsa, Arrendadora y Factor Banorte, Banorte Securities y Buro Nacional de Crédito. En Grupo Financiero Serfin: Dirección Corporativa de Crédito. En Citibank, S.A. México: Dirección Regional Banca Empresarial, Grupos Activos Especiales, Administración de Crédito y Banca Corporativa. En Grupo Visa: Dirección General de Cálculo Electrónico, Gerencia Corporativa en Evaluación Estratégica y en Fomento de Negocios.

b) Principales Funcionarios

A continuación se presentan los principales funcionarios a nivel directivo de la Sociedad, vigentes al 30 de septiembre de 2025, los cuales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero:

NOMBRE DEL EMPLEADO	PUESTO	EDAD	ANTIGÜEDAD EN LA SOCIEDAD	EXPERIENCIA EN EL SECTOR (FINANCIERO Y/O HIPOTECARIO)
Sergio Forte Gómez	Director General	60	4	38
Vacante	Director Ejecutivo de Administración y Finanzas	-	-	-
Gabriel González González	Director Ejecutivo de Crédito	45	21	24
Vacante	Director Ejecutivo De Promoción	-	-	-
Cynthia Medina Chapa	Director Ejecutivo de Jurídico	48	3	27
Mauricio Vázquez Vela Johnson	Director Ejecutivo de Transformación Digital	52	4	29
Sergio Méndez Santa Cruz	Director de Activos Administrados	64	4	39



Vicente Carrillo Ceniceros	Director de Inversión Inmobiliaria y Recuperación	64	14	37
Yemmer Salamanca Álvarez	Director de Auditoría	43	9	22
Aldo Omar Parra Gutiérrez	Titular de la Unidad de Administración Integral de Riesgos	39	5	13
Vacante	Titular de la Contraloría Interna	-	-	-
Roberto Javier Torres Fernández	Oficial en Jefe de Seguridad de Información	47	8	10

Ninguno de los principales funcionarios tiene algún tipo de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta tercer grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre cualquier consejero o funcionario principal.

c) Compensaciones y prestaciones

- Los Consejeros reciben, como contraprestación por sus servicios, los emolumentos que en efectivo o en especie determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas puede delegar en el Consejo de Administración o en el Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones la instrumentación de cualquier programa de remuneración en especie para los Consejeros, en el entendido, sin embargo, que bajo ninguna circunstancia el Consejo de Administración será quien fije la remuneración o emolumentos que le corresponde a sus miembros.
- El importe acumulado de compensaciones percibidas por el Consejo de Administración durante el tercer trimestre de 2025 y 2024 ascendieron a \$0.0.
- El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas al tercer trimestre de 2025 y 2024 por el personal directivo clave de la Sociedad ascendió a \$27.0 y \$40.1, respectivamente. El número de personal clave al tercer trimestre de 2025 y de 2024 es de 17 y 21, respectivamente, incluye las bajas del personal directivo.
- Respecto a la compensación y las prestaciones del personal de la Sociedad para 2025, se otorgó con base en el siguiente esquema:
- Compensaciones:



- Compensación Fija: sueldo, aguinaldo, vales de despensa y fondo de ahorro
-
- Al inicio del año se establecen los objetivos para las áreas de negocio, cuyo seguimiento se realiza mensualmente.

Prestaciones:

- Vacaciones: Inicia el primero año con 12 días, posteriormente crece según la tabla de ley.
- Aguinaldo: El equivalente a 15 días de sueldo.
- Fondo de Ahorro: El esquema considera que el patrón aportará un peso por cada peso ahorrado por el empleado. Este esquema queda encuadrado en los topes que determina la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Vales de Despensa: corresponde al 20% sobre el sueldo diario del empleado, topado a 30 UMAS, se calcula por días laborados y se paga de manera quincenal.
- Servicio Médico: Adicional al servicio médico institucional, el personal cuenta con una póliza de Gastos Médicos Mayores.
- Seguro de Vida: El empleado goza de un seguro de vida en caso de fallecimiento o invalidez total o permanente, con una suma asegurada de 36 meses, topado a \$9'000,000 MXN.
- Seguro de Gastos Funerarios: El personal cuenta con un seguro funerario que consiste en una suma asegurada en caso de fallecimiento del titular por \$30,000 MXN. Este seguro es extensivo al cónyuge, además de los hijos menores de 24 años.

IV. Índice de capitalización

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 a lo establecido en el Título 1 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito.

Al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad determinó un Índice de Capitalización de -43.84% (10.26% al 31 de diciembre 2024), el cual resulta de dividir el capital neto entre sus activos en riesgo de crédito, de mercado y operacional.



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

	30-sep-25	31-dic-24
Activos Ponderados por Riesgo de Mercado	\$395.9	\$489.1
Activos Ponderados por Riesgo de Crédito	\$5,863.5	\$7,452.0
Activos Ponderados por Riesgo Operacional	\$374.3	\$429.0
Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales	\$6,633.6	\$8,370.2
Capital Neto	(\$2,908.4)	\$858.8
Índice sobre activos sujetos a riesgo de crédito	-49.60%	11.52%
Índice sobre activos sujetos a riesgo total (ICAP)	-43.84%	10.26%

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 30 de septiembre de 2025 la Sociedad se encuentra por debajo del mínimo requerido del 8%, mientras que al 31 de diciembre de 2024 se cumple con los índices de capitalización establecidos en las Disposiciones y su capital neto se determina como sigue:

	30-sep-25	31-dic-24
Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	\$532.0	\$1,352.9
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(\$93.1)	(\$93.1)
Intangibles distintos a crédito mercantil	(\$1.0)	(\$1.2)
Intangibles otros	(\$10.6)	(\$10.6)
Excedente de Grandes Exposiciones	(\$3,335.6)	(\$389.2)
Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	(\$3,440.3)	(\$494.2)
Capital común de nivel 1 (CET1)	(\$2,908.4)	\$858.8
Capital de nivel 1 (T1=CET1+AT1)	(\$2,908.4)	\$858.8
Capital total (TC=T1+T2)	(\$2,908.4)	\$858.8



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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es como sigue:

	30-sep-25		31-dic-24	
	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$126.2	\$10.1	\$165.2	\$13.2
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	\$0.1	\$0.0	\$0.6	\$0.0
Operaciones con tasa real	\$195.1	\$15.6	\$243.1	\$19.4
Operaciones con tasa referida al salario mínimo general	\$68.4	\$5.5	\$83.9	\$6.7
Operaciones en UDI's o referidas al INPC	\$2.5	\$0.2	\$3.6	\$0.3
Posiciones en operaciones referidas al salario mínimo general	\$3.6	\$0.3	\$6.5	\$0.5
Total	\$395.9	\$31.7	\$502.8	\$40.2

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Valor en riesgo de mercado (VaR) promedio del período y el porcentaje que representa de su Capital Neto es como sigue:

	30-Sep-25	31-dic-24
VaR Promedio	331.6	557.7
VaR / CN	0.0001%	0.0001%

El VaR se encuentra expresado en pesos.

El CN no considera deducciones por excesos al límite de Grandes Exposiciones.

c) Riesgo de crédito

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



	30-sep-25		31-dic-24	
	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
De las contrapartes no relacionadas, por operaciones con títulos de deuda	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	\$4,848.4	\$387.9	\$6,438.9	\$515.1
Inversiones permanentes y otros activos	\$1,015.1	\$81.2	\$1,013.1	\$81.0
Total	\$5,863.5	\$469.1	\$7,452.0	\$596.1

d) Riesgo operacional

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

	30-sep-25		31-dic-24	
	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Activos sujetos a riesgo operacional	\$429.0	\$34.3	\$374.3	\$29.9
Componente del Indicador de Negocio (CIN)		\$34.3		\$29.9
Multiplicador de Pérdidas Internas (MPI)		1		1

e) Requerimientos de capitalización adicionales

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con requerimientos adicionales de capitalización.

f) 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 Bancaria y de Valores, dicho ejercicio fue realizado bajo los supuestos regulatorios antes mencionados, así como cumpliendo en todo momento con a las reglas plasmadas en los supuestos y lineamientos



definidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 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.

V. Información por segmentos

Las principales operaciones por segmentos de negocio de la Sociedad se detallan a continuación:

Balance General al 30 de septiembre de 2025					
Concepto	Operación crediticia	Operación de tesorería	Por servicios de administración	Otros	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	140.8	92.2	-	-	233.0
Deudores por reporto	56.6	16.2	-	-	72.8
Cartera de crédito, neto	4,412.8	-	-	-	4,412.8
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	176.7	-	176.7
Otras cuentas por cobrar, neto	16.3	-	10.2	34.6	61.1
Bienes adjudicados, neto	-	-	-	-	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	-	-	-	894.0	894.0
Pagos anticipados y otros activos (neto)	-	-	-	17.5	17.5
Inmuebles, Mobiliario y equipo (neto)	-	-	-	4.3	4.3
Activos intangibles (neto)	-	-	-	1.0	1.0
Total de activos	4,626.5	108.4	186.9	951.4	5,873.2
Préstamos bancarios y de otros organismos	4,925.0	-	-	-	4,925.0
Otras cuentas por pagar	47.0	-	2.3	281.1	330.4



Pasivo por beneficio a los empleados	-	-	-	47.9	47.9
Créditos diferidos	29.0	-	-	8.9	37.9
Total de pasivos	5,001.0	-	2.3	337.9	5,341.2
Capital contable	-	-	-	532.0	532.0

Balance General al 31 de diciembre de 2024					
Concepto	Operación crediticia	Operación de tesorería	Por servicios de administración	Otros	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	59.8	50.7	-	-	110.5
Deudores por reporto	94.6	15.2	-	-	109.8
Cartera de crédito, neto	5,869.0	-	-	-	5,869.0
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	176.7	-	176.7
Otras cuentas por cobrar, neto	12.3	-	10.6	32.9	47.4
Bienes adjudicados, neto	-	-	-	-	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	-	-	-	894.0	894.0
Pagos anticipados y otros activos (neto)	-	-	-	16.8	16.8
Inmuebles, Mobiliario y equipo (neto)	-	-	-	5.6	5.6
Activos intangibles (neto)	-	-	-	1.2	1.2
Total de activos	6,035.7	65.9	187.3	950.5	7,239.4
Préstamos bancarios y de otros organismos	5,573.5	-	-	-	5,573.5
Otras cuentas por pagar	44.4	-	2.3	170.9	217.6
Pasivo por beneficio a los empleados	-	-	-	47.1	47.1
Créditos diferidos	39.3	-	-	8.9	48.2
Total de pasivos	5,657.2	-	2.3	226.9	5,886.4
Capital contable	-	-	-	1,353.0	1,353.0



Estado de resultados 3T-2025					
Concepto	Operación crediticia	Operación de Tesorería	Por servicios de administración	Otros	Total
Ingresos por intereses	\$98.4	\$3.6	\$-	\$ -	\$ 102.0
Gastos por intereses	(127.5)	-	-	-	(127.5)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(156.4)	-	-	-	(156.4)
Comisiones y tarifas cobradas	7.0	-	4.5	-	11.5
Comisiones y tarifas pagadas	-	-	-	(0.1)	(0.1)
Otros ingresos (egresos) de la operación	2.6	-	-	(2.7)	(0.1)
Gastos de administración	(1.7)	-	-	(40.6)	(42.3)
Resultados totales de la operación	(\$177.6)	\$3.6	\$4.5	(\$43.4)	(\$212.9)

Estado de resultados 2T-2025					
Concepto	Operación crediticia	Operación de Tesorería	Por servicios de administración	Otros	Total
Ingresos por intereses	\$132.7	\$3.5	\$-	\$ -	\$ 136.2
Gastos por intereses	(147.9)	-	-	-	(147.9)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(194.8)	-	-	-	(194.8)
Comisiones y tarifas cobradas	7.2	-	7.1	-	14.3
Comisiones y tarifas pagadas	-	-	-	(1.9)	(1.9)
Otros ingresos (egresos) de la operación	(1.0)	-	0.1	(1.2)	(2.1)
Gastos de administración	(2.5)	-	-	(67.7)	(70.2)
Resultados totales de la operación	(\$206.3)	\$3.5	\$7.2	(\$70.8)	(\$266.4)



Estado de resultados 3T-2024					
Concepto	Operación crediticia	Operación de Tesorería	Por servicios de administración	Otros	Total
Ingresos por intereses	255.3	3.2	-	-	258.5
Gastos por intereses	(196.5)	-	-	-	(196.5)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(17.0)	-	-	-	(17.0)
Comisiones y tarifas cobradas	12.2	-	14.7	0.4	27.3
Comisiones y tarifas pagadas	(3.3)	-	-	(1.3)	(4.6)
Otros ingresos (egresos) de la operación	9.0	-	0.4	(3.8)	5.6
Gastos de administración	(2.7)	-	-	(59.0)	(61.7)
Resultados totales de la operación	\$57.0	\$3.2	\$15.1	(\$63.7)	\$11.6

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.

VI. Operaciones con partes relacionadas

a. Naturaleza de la relación

La principal actividad de la Sociedad es otorgar créditos al sector inmobiliario con recursos captados mediante créditos de entidades financieras del país e instituciones de banca de desarrollo como Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. y de Instituciones de Banca Múltiple como Mifel, que son de sus principales fuentes de financiamiento.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2014, se aprobó la capitalización de deuda bursátil y de pasivos a favor del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y de la SHF, ésta última incrementó su tenencia accionaria en la Sociedad para alcanzar una participación del 28.40% sobre el capital social. De acuerdo a lo establecido en los artículos 87-B y 87-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC), la Sociedad cuenta con un vínculo patrimonial con estas



instituciones de crédito, es decir, poseen directa o indirectamente el 20% o más de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

b. Descripción y características de las operaciones

Préstamos Bancarios

La Sociedad cuenta con fondeos para el otorgamiento de créditos al sector inmobiliario en tasa fija y variable otorgados por la SHF-FOVI y con MIFEL en tasa Variable, los cuales utilizan como referencia Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIE) más un spread el cual es fijado por el fondeador con base a la calificación de la Sociedad al momento de la contratación de la línea de crédito. Así mismo para el otorgamiento de dichos fondeos o renovación de los mismos se pagan comisiones a las mismas Instituciones (Ver detalle de líneas en punto b.2.2.1).

Administración de Activos financieros

La Sociedad otorga servicios relacionados con la administración de activos financieros para los cuales recibe una contraprestación o compensación por dicha administración. La comisión está en función de la morosidad de los activos administrados. Los plazos de los contratos de administración son indefinidos.

c. Saldos

Los saldos con partes relacionadas Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Concepto	Sep 2025	Dic 2024
Por cobrar:		
Créditos comerciales	\$6.4	\$40.2
Por pagar		
Préstamos bancarios	\$4,296.9	\$5,109.7

Los estados de resultados trimestrales, incluyen las siguientes operaciones celebradas con partes relacionadas:

Concepto	3T-2025	2T-2025	3T-2024
Ingresos:			
Comisión por administración	\$0.0	\$0.9	\$0.1
Intereses créditos comerciales	0.4	0.8	1.8
Egresos:			



Gastos por intereses	109.7	128.1	178.3
----------------------	-------	-------	-------

VII. 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:



Exposiciones	Porcentaje de la parte Básica del Capital Neto
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 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.

VIII. Comentarios adicionales de la Administración

Eventos relevantes

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. 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

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.
- 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.

- 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.