

2021

Informe Anual del Director General a la Asamblea de Accionistas

(en cumplimiento a lo establecido en los artículos 44, Fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles)

CONTENIDO

I.	PRESENTACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL	3
II.	MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS...4	
III.	MARCO ESTRATÉGICO DE METROFINANCIERA 2021 – 2022.....7	
IV.	PRINCIPALES RESULTADOS DEL EJERCICIO 2021	8
	A. <i>PROMOCIÓN Y CARTERA EMPRESARIAL.....</i>	<i>8</i>
	B. <i>CARTERA INDIVIDUAL O HIPOTECARIA.....</i>	<i>10</i>
	C. <i>CARTERA ADMINISTRADA A TERCEROS.....</i>	<i>11</i>
	D. <i>BANCO DE TIERRAS (BT).....</i>	<i>13</i>
V.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	14
	A. <i>ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....</i>	<i>14</i>
	B. <i>SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI).....</i>	<i>16</i>
VI.	PROYECTOS Y ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA GESTIÓN.....	18
VII.	SITUACIÓN FINANCIERA.....	26
	A. <i>BALANCE GENERAL.....</i>	<i>26</i>
	B. <i>ESTADO DE RESULTADOS.....</i>	<i>27</i>
	C. <i>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....</i>	<i>28</i>
	D. <i>ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE.....</i>	<i>29</i>
VIII.	EVENTOS RELEVANTES.....	30
IX.	PERSPECTIVAS 2022 DE METROFINANCIERA.....	36
X.	OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO.....	38

I. PRESENTACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 Fracción XI de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo "LMV") y en el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se presenta al **Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas** el Informe Anual del Director General sobre las Actividades que corresponden a Metrofinanciera S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R., por el periodo de enero a diciembre de 2021.

II. MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

El año 2021 se caracterizó tanto a nivel nacional como internacional, por un período de recuperación económica, después del impacto negativo ocasionado por la pandemia del COVID - 19.

En nuestro país, la industria de la construcción mantuvo una perspectiva de crecimiento al aumentar 7.2%, nivel superior al 5.0% registrado por el Producto Interno Bruto (PIB), mientras que las variables asociadas a la demanda de vivienda, como son el consumo y el nivel de empleo, comenzaron también a reactivarse en el año.

No obstante lo anterior, el valor del PIB del sector de la construcción, aún se encuentra en niveles previos a la pandemia. En forma particular, la construcción de vivienda en México ha sido afectada en los últimos dos años por los siguientes factores:

- I. El rompimiento de las cadenas de suministro a nivel global, que ocasionaron que materiales que se importaban, no pudieran llegar a su destino, por lo que el mercado local se vio rebasado.
- II. El alza en el costo de insumos en general y en especial en el costo del acero, el cual presentó un incremento por alrededor de 40%.
- III. Los cierres intermitentes de las obras y la reducción en la movilidad de las personas, generando un aumento de los costos indirectos y la ralentización de las ventas, respectivamente.
- IV. La incertidumbre generada por las nuevas reglas de operación del INFONAVIT.

En medio de ese contexto, Metrofinanciera mantuvo su apoyo a los desarrolladores de vivienda, con crédito nuevo y ampliaciones de plazo contempladas en los contratos, así como con reestructuras de crédito en proyectos que tuvieron un mayor impacto por el COVID – 19. Para tener un mayor acercamiento y atención con sus clientes se abrieron dos nuevas oficinas regionales.

Derivado de lo anterior, la cartera empresarial de Metrofinanciera creció 5% en el año, al pasar de \$5,212 millones de pesos (mdp) a \$5,472 mdp entre 2020 y 2021,

mientras que la cartera de la Banca Múltiple aumentó en promedio el 2%¹. Cabe destacar que durante el ejercicio 2021 algunos intermediarios financieros bancarios aumentaron su volumen de negocios en este mercado, registrando en ese caso mayores tasas de crecimiento que el promedio señalado.

Por su parte, el flujo de otorgamiento de crédito o ministraciones durante 2021 fue de \$3,226 mdp, el cual mantuvo un nivel similar al de 2020 con un monto de \$3,488 mdp, mientras que el monto de firmas se ubicó en \$3,379 mdp, nivel inferior a los \$3,909 mdp de 2020.

Para hacer más eficiente la gestión de los diferentes negocios de Metrofinanciera, éstos se agruparon en los siguientes portafolios de cartera:

1. Cartera empresarial
2. Cartera hipotecaria o individual
3. Cartera administrada
4. Bancos de tierra

En el cuerpo de este informe se presentan los resultados y avances en la gestión de cada uno ellos.

Para lograr eficiencias en los procesos, se continuó con el desarrollo del Plan de Tecnología Digital, el cual tiene como objetivo, lograr una operación más eficiente y segura, con infraestructura moderna y seguridad de la información.

En el marco de este plan, se ha priorizado el desarrollo y mantenimiento de proyectos estratégicos, como el Sistema de Gestión de Crédito y los relacionados con la implementación de la nueva normatividad indicada en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos/CUB), la cual incluye la norma internacional de Información Financiera, mejor conocida como IFRS-9, por sus siglas en inglés.

Respecto a la situación financiera de la Institución, los principales indicadores financieros se mantuvieron dentro de los parámetros del Perfil de Riesgo deseado, aprobado por el Consejo de Administración; el índice de cartera vencida empresarial se ubicó en 3.6%, la cobertura de reservas a cartera vencida empresarial en 121.7%, mientras que el índice de capitalización en 15.2% (cifra pendiente de validar por Banco de México).

¹ / El saldo de cartera de Metrofinanciera se refiere a crédito puente. Lo referente a la Banca Múltiple es una estimación propia con base en información pública disponible sobre crédito a proyectos con fuente de pago propia, que en términos generales utilizan créditos puente.

Por último, hemos definido varios retos que se encuentran plasmados en el Plan de Negocios 2022 aprobado por nuestro Consejo de Administración, entre los que destaca el crecimiento de la cartera empresarial, un mayor acercamiento con nuestros clientes, mayor recuperación de la cartera individual y la generación de utilidades.

Sin duda, estos retos nos comprometen aún más para convertir a Metrofinanciera en un intermediario con sostenibilidad financiera y con mayor presencia de mercado, en beneficio de nuestros clientes y accionistas.

Lic. Sergio Forte Gómez
Director General

III. MARCO ESTRATÉGICO DE METROFINANCIERA 2021 – 2022

El marco de operación de Metrofinanciera está definido en los Planes de Negocio de los ejercicios 2021 y 2022, autorizados por el Consejo de Administración, siendo la base de referencia y guías en la gestión y operación institucional. Definen la razón de ser de la Sociedad (Misión), su visión a futuro y los valores que marcan el actuar de cada uno de los colaboradores.

Misión (razón de ser): *“Otorgar soluciones financieras a la medida que atiendan las necesidades de nuestros clientes”.*

Visión (posicionamiento a futuro): *“Ser líder en la estructuración de soluciones financieras para el sector inmobiliario en México”.*

Valores que rigen la actuación del personal de Metrofinanciera son: Respeto, Honradez, Innovación, Integridad, Lealtad, Disciplina, Profesionalismo, Servicio, Trabajo Colaborativo e Igualdad Laboral.

Los grandes objetivos establecidos en los Planes de Negocio 2020 y 2021 son:

- a) el crecimiento del crédito empresarial;
- b) la maximización de la recuperación de la cartera individual;
- c) eficientar la gestión de la cartera administrada a través de la recuperación de flujos, principalmente el banco de tierras;
- d) la mejora en la calidad crediticia y solvencia de Metrofinanciera y
- e) la diversificación de las fuentes de fondeo.

IV. PRINCIPALES RESULTADOS DEL EJERCICIO 2021

A. PROMOCIÓN Y CARTERA EMPRESARIAL

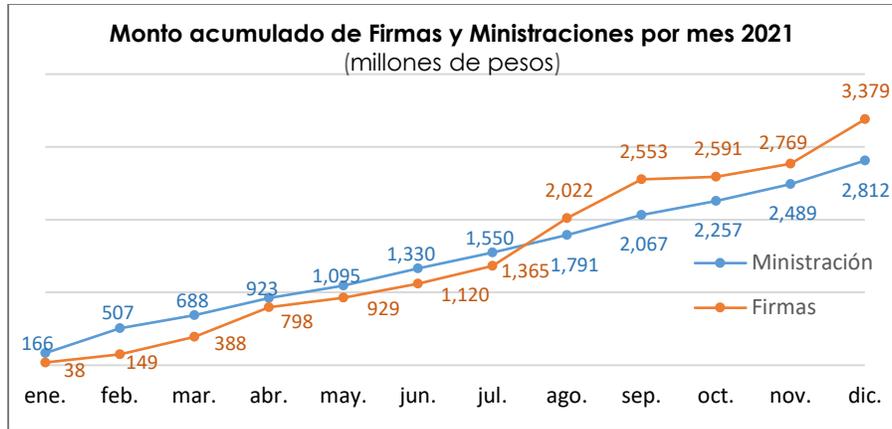
Durante 2021, Metrofinanciera enfocó su estrategia de promoción en acciones que le permitieron un mayor acercamiento con los desarrolladores de vivienda. Para ello, se abrieron dos nuevas direcciones regionales (Regional Bajío, en León y Regional Norte, en Monterrey), se reactivaron los viajes de promoción a plazas con alto potencial y se llevaron a cabo eventos de difusión con cámaras y asociaciones que agrupan a empresarios del sector. Con ello, se busca incentivar la demanda, después del impacto negativo en la actividad de la construcción originado por la pandemia del COVID-19.



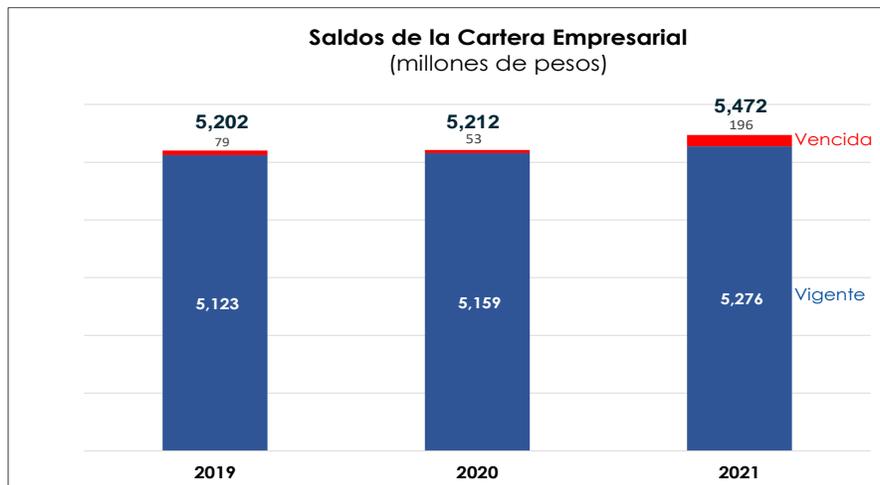
Las acciones descritas se complementaron con otras estrategias para facilitar los procesos de originación de crédito, destacando la asignación de mayores recursos propios para fondear créditos (pre-puente con garantía hipotecaria y los anticipos de los créditos puente durante el proceso de asociación con los fondeadores), dirigidos a financiar proyectos de urbanización, infraestructura y edificación.

Todas estas estrategias permitieron la retención y atracción de nuevos clientes y la generación de nuevos negocios, en un entorno muy complejo para el sector. En ese sentido, durante el año 2021 se firmaron nuevos créditos por un monto de \$3,379 mdp y se otorgaron recursos (ministraciones) por \$2,812 mdp.

El monto ministrado de cartera empresarial presentó una reducción del 8% durante 2021 con respecto al año previo, mientras que entre 2020 y 2019 se tuvo una disminución de 26%. Con ello, los recursos otorgados entre 2016 y 2021 registran un monto acumulado de \$28,795 mdp.

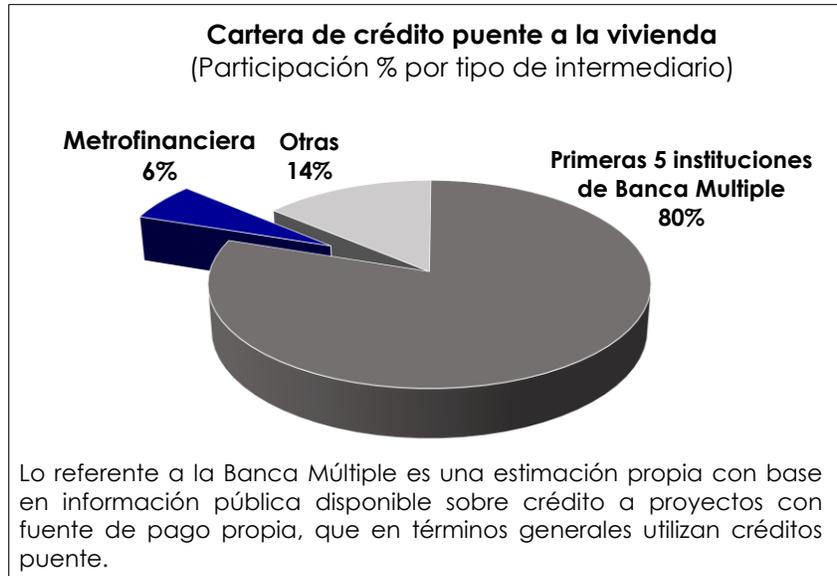


En función a dicha colocación y la recuperación natural de recursos de los proyectos, se alcanzó a diciembre de 2021 un saldo de cartera puente en Balance por \$5,472 mdp, monto superior en 5% al del cierre del año anterior.



En cuanto al destino del crédito, el mayor porcentaje se dirigió a la construcción de vivienda vertical, con un 69.3%, mientras que el 27.6% a vivienda horizontal y el 3.1% restante a capital de trabajo.

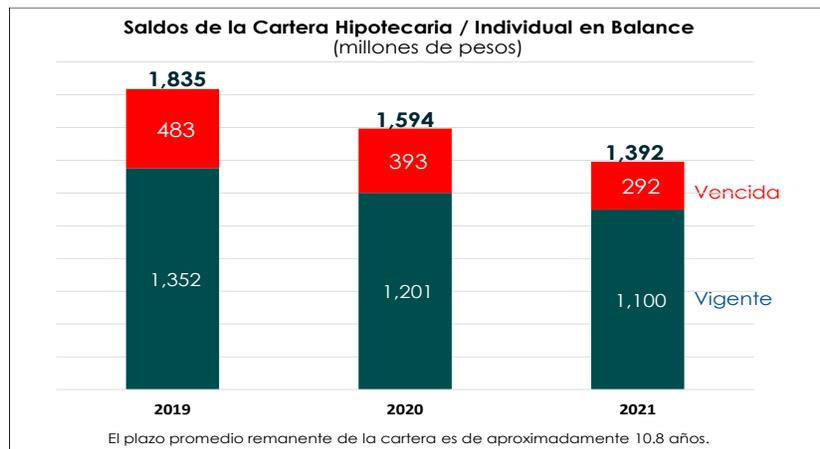
Es relevante señalar que Metrofinanciera continúa siendo un participante importante en este mercado, al ser la SOFOM con mayor monto de crédito puente otorgado y el sexto intermediario financiero, si se compara con instituciones de Banca Múltiple.



B. CARTERA INDIVIDUAL O HIPOTECARIA

Metrofinanciera cuenta con un portafolio de cartera hipotecaria individual originado por la propia sociedad hasta marzo de 2014. Derivado de la reestructura formalizada con Sociedad Hipotecaria Federal en diciembre de 2018, este portafolio se encuentra cerrado y es administrado por Metrofinanciera hasta su liquidación, por lo que la estrategia es llevar a cabo las acciones que permitan maximizar la recuperación de los flujos.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de esta cartera ascendió \$1,392 mdp, mostrando una reducción del 13% respecto a los \$1,594 mdp del año anterior. La participación de la cartera vencida individual en el total, disminuyó 4 puntos porcentuales, al pasar del 25% (cierre de 2020) al 21% (cierre de 2021).



Como parte de la estrategia para maximizar la recuperación de flujos, durante 2021 se mantuvo la promoción continua de los bienes adjudicados, buscando el desplazamiento en etapas tempranas de regularización, optimizando la recuperación en base a su precio equivalente a valor presente y de esta manera, maximizar la rentabilidad de la venta.

Las líneas de acción en la recuperación de cartera individual son:

- 1 Cobranza extrajudicial de las hipotecas hasta la ejecución de la sentencia
- 2 Cobranza judicial desde la sexta mora
- 3 Promoción de derechos litigiosos desde el emplazamiento.

Durante el ejercicio de 2021, la cobranza en efectivo fue de \$381 mdp, por concepto de capital, intereses y comisiones.

Adicionalmente, y bajo las líneas de acción descritas anteriormente se registró una venta total por \$45 mdp (\$29 mdp de valor contable) correspondiente a 119 inmuebles adjudicados (flujo por ventas y comisiones) y \$20 mdp por la venta de derechos litigiosos. Esto contrasta con lo realizado en el ejercicio de 2020 donde se observó una venta de bienes adjudicados por \$75 mdp (\$48 mdp valor contable) correspondiente a 202 inmuebles.

C. CARTERA ADMINISTRADA A TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2021, Metrofinanciera contaba con una cartera en administración por \$11,839 mdp, compuesta por diferentes fideicomisos de cartera originada por terceros y por la propia Sociedad. El mandato que tiene la institución es la cobranza y recuperación de los activos que la componen. Por estos servicios, Metrofinanciera cobra comisiones, tanto de administración, como por éxito.

- i. La administración del portafolio de cartera bursatilizada individual por \$2,023 mdp (cartera vigente, vencida y bienes adjudicados), que está respaldando las emisiones listadas en la Bolsa Mexicana de Valores de 7 fideicomisos (F-218,

F-297, F-339, F-381, F-425, F-469 y F-529), originó el cobro de comisiones por \$21.6 mdp en el año 2021, de conformidad con las autorizaciones de las asambleas de tenedores, en las que se aprobó incorporar dentro de los contratos de administración las comisiones de éxito por la recuperación de flujo.

La estrategia diseñada para este portafolio consiste en las siguientes acciones:

- Maximización de la recuperación de flujo de activos productivos y no productivos en beneficio de los tenedores de los bonos y del cobro de comisiones por éxito para Metrofinanciera.
 - Contención de cartera vigente, cura y/o desincorporación de cartera vencida y desplazamiento de inmuebles adjudicados.
 - Campañas de contención y cura para moras tempranas.
 - Ventas de activos improductivos en paquete que ayuden a disminuir el pasivo de los bonos.
- ii. La administración de los portafolios a terceros con 10 fideicomisos (incluyen los correspondientes a Hipotecaria Su Casita), con un saldo de \$5,070 mdp, generaron ingresos por \$24.5 mdp.

En este portafolio, las acciones implementadas son principalmente las siguientes:

- Recuperación de flujo por la cartera vigente.
 - Venta de derechos o por adjudicación judicial.
 - Dictaminación jurídica de los créditos que se consideran no recuperables.
 - Venta de bienes adjudicados.
- iii. Los contratos de prestación de servicios de reportería (*back-up*), generaron ingresos de \$2.4 mdp; el servicio consiste en realizar las actividades administrativas y operativas para mantener la información de las carteras hipotecarias y empresariales de terceros, elaborando los reportes requeridos.

D. BANCO DE TIERRAS (BT)

Durante 2021, Metrofinanciera continuó con la administración del portafolio de 51 Fideicomisos Proyecto (Banco de Tierras), de acuerdo a los compromisos establecidos con FOVI, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal, en la reestructura formalizada en diciembre de 2018.

En ese contexto, se llevó a cabo un proceso de diagnóstico de la situación de cada uno de dichos fideicomisos, agrupándolos, de acuerdo a los resultados, de la siguiente manera:

- a. **En Operación.- 7 Fideicomisos** en donde los socios de los BTs iniciaron y/o continuaron con el desarrollo de los proyectos de vivienda.
- b. **Venta y/o desarrollo.- 13 Fideicomisos** en donde la ubicación de la tierra se encuentra aún fuera de las zonas de desarrollo, o bien, los socios no cuentan con recursos económicos para desarrollarlos.
- c. **Irrecuperables.- 21 fideicomisos** que se clasificaron en este estado, por diversas causas, como tener gravámenes y/o afectaciones, fallas en la instrumentación, sentencias de juicios en contra, etc., por lo que no se tienen expectativas de recuperación.
- d. **Extinción.- 9 Fideicomisos** en donde ya se concluyó con la monetización y se cumplieron los fines de los fideicomisos.

El monto estimado de recuperación de este portafolio para los próximos 8 años, es superior a los \$1,000 mdp, de los cuales la sociedad podría obtener una comisión de éxito en función del precio de venta.

Adicionalmente, se tiene un fideicomiso en estudio, sobre el que se trabaja para la realización del Plan de Negocio que permitirá determinar la mejor estrategia a seguir, incluyendo el análisis de mercado, para lo cual se solicitará en el 2022, un estudio de mayor y mejor uso y alternativas de desarrollo.

V. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

A. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Durante el año 2021 se llevaron a cabo distintas actividades con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones aplicables en materia de Administración Integral de Riesgos, destacando entre otras las siguientes:

- i. Se realizaron las revisiones y calibraciones en los Límites Globales y Específicos de Exposición al Riesgo, con el fin de alinearlos al comportamiento del mercado.
- ii. Se priorizaron todos los desarrollos relacionados con la automatización del proceso de gestión de riesgo de crédito, que permitieron fortalecer la calidad y oportunidad del envío de información interna para la toma de decisiones estratégicas.

Las acciones anteriores, se desarrollaron para cumplir con la normatividad que entró en vigor el 1 de enero de 2022, emitida a través de la Circular Única de Bancos, la cual incluye la norma de Información Financiera, mejor conocida como IFRS-9 por sus siglas en inglés, dado el impacto que estas nuevas disposiciones tienen en los procesos, cálculos y métricas del área de administración de riesgos.

- iii. Se calibraron diversas metodologías, entre ellas el *Backtest* de crédito y mercado para poder realizar de manera más eficiente dicha prueba: Para ambas, se concluyó que eran desviaciones no significativas.
- iv. Se fortaleció el monitoreo de la liquidez a través de la redefinición del Indicador de Liquidez (ILLIQ), el cual se calcula diariamente y apoya la gestión de los recursos a cargo de la Tesorería.

Por otro lado, este año se implementaron acciones de mejora al Plan de Financiamiento de Contingencia, dando cumplimiento al anexo 12-C de la Circular Única de Bancos, a través de las cuales se definieron escenarios potenciales y su posible impacto en caso de materializarse.

- v. En materia de riesgos no discrecionales, se concluyó satisfactoriamente el desarrollo del "Registro de Acciones de Mejora Operacional" (RACMO), pasándolo a un ambiente de producción, lo cual permite el acceso a todos

los colaboradores de la Institución para la captura y registro de cualquier riesgo operacional detectado.

Adicionalmente, se aprobó el indicador de calidad de información solicitado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), mismo que evalúa el cumplimiento en la entrega de información de los reportes regulatorios que se envían a dicha Comisión.

- vi. Por su importancia, destaca también la aprobación del indicador global de riesgo tecnológico, en conjunto con el Oficial en Jefe de Seguridad de la Información (CISO, por sus siglas en inglés), lo que permite tener una visión general sobre el cumplimiento de los indicadores del anexo 72 de la Circular Única de Bancos.
- vii. En materia de riesgo reputacional, Metrofinanciera lleva a cabo un monitoreo constante de eventos externos que puedan tener un posible impacto en la imagen institucional.
- viii. Se llevó a cabo en el año la evaluación técnica bienal relativa a las políticas de la administración integral de riesgos establecidas en el Anexo 12 del artículo 77 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito. En la revisión independiente se determinó que Metrofinanciera cumple con la normatividad señalada.
- ix. Se realizó también el ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital, mismo que se llevó a cabo siguiendo las normas y criterios contables establecidos en la regulación y apegándose a los supuestos y lineamientos definidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Dentro de los retos que enfrenta la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) para el año 2022, se encuentra el fortalecimiento de las políticas y procesos para mejorar los aspectos de la administración y gestión de riesgos relacionados con la aplicación de las metodologías descritas en la reciente implementación de la nueva norma emitida (IFRS-9).

En ese sentido, la UAIR deberá procurar en todo momento contribuir con la sistematización y automatización de procesos que permitan realizar análisis oportunos para prevenir el deterioro de la cartera y generar estrategias de mitigación.

Asimismo, la optimización de los recursos disponibles para la colocación de crédito y la utilización del capital de la institución, cobrarán relevancia durante los próximos

meses, considerando que dichas métricas permitirán garantizar la continuidad del negocio y la solvencia de la institución, así como determinar y gestionar los límites máximos de financiamiento establecidos en la norma vigente.

En materia de Riesgos No Discrecionales, los retos principales serán impulsar la automatización del seguimiento de las acciones de mejora detectadas, la concientización a nivel institucional sobre la importancia de este tipo de riesgos y la gestión de las nuevas métricas propuestas por la UAIR.

Por último, y respecto a la información generada por la UAIR, al cierre de diciembre 2021 el Índice de Capitalización se ubicó en 15.2% (preliminar dado que está en proceso de validación por parte de Banco de México), producto de la disminución del capital neto al cierre del año, compensado por el efecto en la disminución del requerimiento por riesgo de crédito por la amortización natural de la cartera individual (portafolio cerrado) y a las estrategias tomadas relativas a la colocación de crédito empresarial.

El Cómputo del Índice de Capitalización es realizado conforme a las reglas vigentes de la CNBV e informado a Banco de México.



B. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)

El Sistema de Control Interno de Metrofinanciera es parte de la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y atiende lo definido en la en la Circular Única de Instituciones Financieras Especializadas (CUIFE), respecto a la necesidad de contar con un adecuado ambiente de control que facilite y promueva acciones para una operación confiable y con riesgos controlados.

Sus objetivos y lineamientos, así como los manuales que se consideran relevantes para la operación, acorde al objeto de la Institución, están debidamente aprobados por el Consejo de Administración, a propuesta del Comité de Auditoría.

La estructura del SCI de Metrofinanciera se compone de los siguientes elementos:

- Consejo de Administración, el cual aprueba y supervisa el propio cumplimiento del SCI.
- Comité de Auditoría, el cual revisa periódicamente, con el apoyo del área de auditoría interna y de los auditores externos, la aplicación del SCI. Determina las acciones que correspondan, a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento y propone las medidas correctivas correspondientes, informando al Consejo de Administración.
- La Dirección General, Contraloría Interna y la Unidad de Administración Integral de Riesgos.
- Equipo Directivo y personal de Metrofinanciera. Sus responsabilidades en materia de control, están establecidas en los lineamientos del propio SCI. Son los responsables primarios de las actividades de control de sus propios procesos y operación; en estas labores, el personal es apoyado por áreas especializadas de normatividad, contraloría interna y de riesgos.
- Manuales de políticas y normatividad interna, donde se establecen los puntos de control y segregación de funciones.

Durante el año 2021, se trabajó en el fortalecimiento de las políticas y la normatividad interna de la Sociedad, mediante la actualización de diversos manuales, políticas y procesos para adaptarlos a los cambios organizacionales y normativos, así como para establecer nuevos controles que permitan prevenir, identificar, administrar, monitorear, dar seguimiento y evaluar riesgos a los cuales se encuentra expuesta la Institución.

Igualmente se trabajó en hacer más eficientes los procesos y en segregar funciones para prevenir posibles conflictos de interés. En ese último caso destaca la separación de la UAIR de la Dirección Ejecutiva de Finanzas.

Estas medidas están permitiendo que los procesos operativos sean acordes con las estrategias de la Institución y puedan ser evaluados para verificar el funcionamiento de los controles y adoptar, en su caso, medidas correctivas de manera oportuna.

VI. PROYECTOS Y ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA GESTIÓN

TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

Durante el año de 2021, la Dirección de Tecnologías de Información, enfocó sus esfuerzos en garantizar el cumplimiento del marco normativo, el control y mitigación de los riesgos en temas de seguridad de información, la disponibilidad de la infraestructura tecnológica y en contar con una infraestructura adecuada para el desarrollo de sistemas informáticos.

Los esfuerzos realizados se pueden clasificar en 3 categorías principales:

1. Desarrollo de Sistemas
2. Infraestructura
3. Soporte Operativo

1. Desarrollo de Sistemas

Las actividades relacionadas con el desarrollo de sistemas, se enfocaron principalmente al aseguramiento de la continuidad operativa de los sistemas que se encuentran actualmente activos, mediante la atención de correcciones e implementación de nuevas funcionalidades. Asimismo, las actividades se enfocaron en el desarrollo de nuevos aplicativos y en procesos de migración y actualización de la plataforma tecnológica de desarrollo.

Al cierre del primer semestre de 2021, se realizó un diagnóstico de los sistemas informáticos existentes, a fin de identificar correctamente su agrupación por tipo de plataforma y su uso dentro de los macro procesos, procesos y subprocesos de la organización. Como resultado de este diagnóstico, se logró la adecuada clasificación de 58 sistemas y aplicando la metodología de tecnologías de información para evaluación y priorización de iniciativas, se analizaron, evaluaron, y priorizaron aquellas consideradas estratégicas para conformar el Plan de Tecnología Digital, el cual considera, en esta etapa (2021-2023), más de 40 iniciativas, nuevos desarrollos y mantenimientos menores.

Al cierre de 2021, se logró el desarrollo y conclusión de 11 de las iniciativas que conforman el Plan de Tecnología Digital y para el arranque de 2022 se tiene previsto iniciar 18 iniciativas más.

A continuación se mencionan algunas de las iniciativas desarrolladas en 2021:

1.1. Implementación de la Norma IFRS-9. Conforme a las necesidades y requerimientos para garantizar el cumplimiento de la misma, se desarrollaron las siguientes iniciativas:

- a.** Catálogo de actividad económica y manejo de etapas.
- b.** Bases únicas (Etapa 1). En el último trimestre de 2021 se trabajó en la conformación de bases únicas de información, lo que permitirá contar con una sola fuente de consulta para la generación de reportes.
- c.** Carga de curvas de tasas y vector de precios.
- d.** Tasa de interés efectiva y costo amortizado.
- e.** Reportes regulatorios. Se inició el proyecto de preparación de la infraestructura para la implementación de una nueva versión del módulo para la generación de los reportes regulatorios, conforme a la nueva norma.

1.2. Sistema Gestión de Crédito (SGC Etapa 1), el cual permitirá llevar a cabo la gestión de los créditos desde su originación.

Además, se definieron cuatro sistemas de información de apoyo al propio proceso de gestión de crédito:

- a.** Sistema de Captura de Información de Clientes (SCIC). Consiste en consolidar los datos de las personas y del proyecto.
- b.** Sistema de Expediente Digital. Permitirá la creación y centralización del expediente digital en la etapa de originación para proyectos con documentos vigentes y para nuevos proyectos, necesario para el proceso de revisión del crédito.
- c.** Módulo de términos y condiciones. Concentra la información del crédito.
- d.** Estados financieros. La funcionalidad de este módulo permite la captura de estados financieros de promotores y obligados solidarios.

1.3. Renovación del Portal Web de Metrofinanciera. El nuevo Portal Web de Metrofinanciera, atiende una de las principales estrategias de promoción y difusión de la organización, y se ha visualizado como una herramienta de innovación y comunicación con nuestros clientes. Con esta herramienta se facilita el acercamiento y se ofrece contenido de valor para posicionarnos

como un aliado estratégico en el desarrollo de nuevas relaciones de negocio.

1.4. Implementación de nuevos módulos para aplicativos existentes. Se realizó el análisis e implementación de los siguientes módulos:

a. Módulo de Inversiones. Administrar las inversiones de las carteras propias y de las carteras administradas.

b. Alerta de Peritos. Notificaciones a peritos externos para que realicen las visitas de supervisión de obra en las fechas calendarizadas en el sistema y así lleven a cabo el envío del reporte de avance de obra de manera oportuna.

1.5. Contabilidad en línea. En el segundo semestre de 2021, se comenzó el análisis para definir y conceptualizar la plataforma tecnológica que permitirá que las transacciones se pueden contabilizar en línea.

1.6. Contratación de plataformas en la nube. Se adquirieron soluciones para el apoyo y soporte de la gestión del proceso jurídico, atendiendo entre otros temas, la gestión de órganos de decisión, logrando con esto solventar las necesidades urgentes de control del área, utilizando plataformas de última generación en un corto tiempo y con un adecuado uso de los recursos presupuestados.

Se realizó la contratación de un proveedor externo (Fábrica de Software bajo demanda), que en caso de requerirse apoyará al área de Desarrollo en la ejecución de proyectos tecnológicos para el desarrollo de aplicaciones informáticas. Con esto, se busca asegurar el cumplimiento en tiempo y forma de Plan de Tecnología Digital.

2. Infraestructura

Las actividades realizadas durante el año, se enfocaron en asegurar la continuidad de negocio, lo que contribuye a evitar pérdidas económicas en los negocios de Metrofinanciera, dado que un nivel deficiente en la disponibilidad de la infraestructura, provocaría la incapacidad de operación en las áreas sustantivas de negocio.

Las acciones tomadas han permitido garantizar la disponibilidad de los servicios ante situaciones relacionadas con pérdidas de enlace, problemas de red y caída de servidores. Los mecanismos que se han implementado han permitido aumentar

la disponibilidad a un 99% al cierre de año, garantizando tiempos de respuesta óptimos en la habilitación de servicios. Adicionalmente, se ha garantizado la movilidad a la mayoría de los empleados a través del acceso por VPN y máquinas virtuales.

- 2.1.** Implementación de esquema de trabajo a distancia (*home office*). Con el objeto de garantizar todos los servicios y herramientas a todo el personal para que tuviera la opción de realizar su trabajo de manera remota, se continuó con el préstamo, reemplazo y/o configuración de un segundo equipo de cómputo o la renovación de equipos de escritorio por laptops. Estas medidas han permitido a Metrofinanciera poder continuar con el esquema de *home office* para todos sus empleados, el cual se encuentra implementado desde marzo de 2020.
- 2.2.** Plan de continuidad del negocio (BCP Business Continuity Plan). Para garantizar la continuidad de la operación, se renovaron todas las pólizas de soporte y mantenimiento que se tienen para el mantenimiento preventivo y correctivo de todos los componentes que integran la infraestructura tecnológica de Metrofinanciera, así como de las aplicaciones que se tienen contratados con terceros.
- 2.3.** Sitio de cómputo alternativo. Se obtuvo la autorización de la CNBV para la implementación de un centro de cómputo alternativo en la nube con un proveedor externo y se inició su proceso de contratación. Con dicha autorización, se comenzó en conjunto con el proveedor, el proceso de definición del alcance y configuración del servicio.
- 2.4.** Redefinición de procesos. Se realizó una redefinición y robustecimiento de los procedimientos para el monitoreo de infraestructura tecnológica y de componentes de control ambiental, así como del procedimiento para el respaldo y recuperación de información, con el fin de tener bien documentado todo el proceso.
- 2.5.** Actualización de infraestructura. Se realizaron las siguientes actividades para renovar o actualizar la infraestructura tecnológica:
 - Reconfiguración de los servicios administrados (voz y datos) de las sucursales de León, Cd. Juárez y San Luis Potosí, las cuales fueron cambiados de Sucursal a módulo.

- Renovación de equipo de cómputo obsoleto por laptops y acondicionamiento de equipos de escritorio con cámaras web para que pudieran funcionar en sesiones de videoconferencia.

3. Soporte Operativo

En este rubro, se ha puesto especial atención para que todas las áreas cuenten con las herramientas necesarias para su operación, tales como equipos de cómputo, teléfonos, paquetería, servicios de correo, servicio de mensajería, licenciamiento, sistemas informáticos, entre otras.

3.1. Mesa de Ayuda. Esta herramienta ha permitido llevar un control y seguimiento más puntual de todas las incidencias y solicitudes de soporte recibidas por las áreas de usuarias. Los principales resultados son:

- El porcentaje promedio de cobertura se mantuvo arriba del objetivo.
- El porcentaje promedio de eficiencia, también se mantuvo durante el año en niveles superiores al objetivo.

3.2. Indicador de Desarrollo de Sistemas. En lo referente a la atención de mantenimientos menores e incidentes recibidos, destaca el indicador de eficiencia anual: 84.22% nivel superior a la meta anual para 2021 del 80%.

Seguridad de la Información

Los proyectos realizados, así como los servicios contratados se han enfocado en incrementar los niveles de servicio, reducir las brechas de seguridad conforme a lo establecido en la Norma ISO-27001, garantizar la continuidad de negocio y hacer un uso más eficiente del presupuesto asignado.

En junio de 2021 se realizó la contratación del CISO (*Chief Information Security Officer*), lo cual permitió a la Dirección de Tecnologías de la Información (DTI), desincorporar actividades de definición de políticas y seguimiento en materia de seguridad de la información. Lo anterior, permitirá a la DTI enfocar esfuerzos en la atención de los proyectos operativos que el CISO defina en el Plan Director y a la implementación de nuevas políticas de seguridad que instruya el Oficial de Seguridad.

La estrategia de Seguridad de la Información, a partir del segundo semestre de 2021, se orientó a garantizar que la seguridad de la información esté alineada al

cumplimiento de los objetivos del negocio y al cumplimiento del marco normativo, de acuerdo a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito. Los esfuerzos se enfocaron en el control de cumplimiento regulatorio y normativo de la CUB, así como en el desarrollo, ejecución y supervisión de la estrategia de seguridad de información.

Con el fin de proteger la información de la Institución así como de solventar las brechas de seguridad identificadas, se elaboró el presupuesto anual 2022 en materia de Seguridad de la Información, para brindar atención a proyectos prioritarios ante el aumento de amenazas tecnológicas. Así mismo, se dio seguimiento al Plan Director, el cual se encuentra clasificado en 3 tipos de proyectos:

- 1.1. Proyectos Estratégicos:** Los esfuerzos realizados en esta materia, tienen como objetivo preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los activos de información, garantizando su buen uso y la privacidad de los datos que se manejan dentro de la Institución, cumpliendo con la normatividad vigente.
- 1.2. Proyectos Tácticos:** Las actividades realizadas durante el año 2021, fueron encaminadas al uso de las buenas prácticas de seguridad de la información con la finalidad de aumentar el nivel de madurez de seguridad con el que cuenta la Institución, por otro lado se trabajó en sinergia con el área de Tecnologías de la Información permitiendo alcanzar un indicador de seguridad de la información de un 94.9% a lo largo del periodo de Diciembre de 2020 a Diciembre de 2021.
- 1.3. Proyectos Operativos:** Los esfuerzos realizados en este rubro, fueron de consideración y atención para proteger la información, prevenir vulnerabilidades, detectarlas y analizarlas. Durante el año 2021 se dio continuidad a los servicios de anti spam, antivirus, filtrado de contenido, certificados de seguridad en páginas web de la Institución, respaldos de información, así como la continuidad a proyectos activos para el aseguramiento de la seguridad de la información.

A continuación se describen los proyectos llevados a cabo durante 2021:

Proyectos Estratégicos:

- a. Creación de Políticas de Seguridad de la Información.** Basado en la norma ISO 27002:2013, que busca mediante mejores prácticas, el aseguramiento de la confidencialidad, integridad y disponibilidad.

- b. Robustecimiento de las políticas en materia de protección de datos personales.
- c. Segregación de funciones. teniendo un avance del 85% de avance, quedando pendiente las actividades de detección de conflicto de intereses y dar a conocer el proceso y matriz de segregación de funciones hacia todos los usuarios.

Proyectos Tácticos:

- a. Análisis de brecha de seguridad de la información. De acuerdo al resultado del análisis de brecha de seguridad de la información realizada por un consultor externo, se realizan actividades para robustecer el tema de seguridad, aunado a seguir las recomendaciones del consultor para incrementar el estado de madurez de seguridad a un nivel deseado.
- b. Indicadores de Seguridad de la Información. Con el fin de dar cumplimiento al Marco Normativo de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, en materia de seguridad de la información, se trabajó con TI para mantener en un nivel aceptable los indicadores de riesgo establecidos en el Anexo 72, obteniendo un Indicador histórico de Diciembre 2020 a Diciembre 2021 de un 94.9%.
- c. Concientización en materia de seguridad de la información. Con el fin de dar cumplimiento al marco normativo de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, se implementó un programa anual de capacitación en este tema. Para ello, se contrató una plataforma de cursos con *KnowBe4*, para la formación en materia de seguridad de la información a todos los empleados de la organización. Aunado en realizar simulaciones de *Phishing* (técnica de ciberdelincuencia que utiliza el fraude y el engaño para manipular a sus víctimas y hacer que revelen información de la institución) para conocer lo aprendido de los temas de seguridad.

Proyectos Operativos:

- a. Análisis de Vulnerabilidad y Pruebas de Penetración (*Pentest*). Igualmente, y en atención al marco normativo descrito en el punto anterior, se contrató a un proveedor externo para la realización de un análisis de vulnerabilidades y pruebas de penetración, con la finalidad de detectar errores, vulnerabilidades, funcionalidad no autorizada o cualquier código que pudiera poner en riesgo la información.

Durante el año 2021, se realizaron las remediaciones correspondientes a las vulnerabilidades detectadas durante la última prueba de penetración y a los nuevos análisis de vulnerabilidades efectuados.

- b.** Renovaciones de licencias de servicios en seguridad. Para mantener la seguridad de la información se continuó manteniendo el servicio de *antispam*, antivirus, filtrado de contenido, resguardo de respaldos con un externo, *Backup Exec* y renovaciones de certificados de sitios web de la Institución.
- c.** Reemplazo de equipo de cómputo obsoleto o fuera de soporte. Se realizó la renovación de equipo de cómputo obsoleto, lo cual permitirá garantizar un rendimiento óptimo, una adecuada compatibilidad con nuevas tecnologías, así como garantizar la seguridad de la información.

VII. SITUACIÓN FINANCIERA

A. BALANCE GENERAL (millones de pesos)

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

Al 31 de diciembre de 2021

Activo	\$8,121.8	Pasivo	\$6,633.1
Disponibilidades	22.9	Préstamos bancarios y de otros organismos	6,379.6
Deudores por reporto	352.1	De corto plazo	49.2
Total cartera de crédito (neto)	6,517.7	De largo plazo	6,330.4
Cartera de crédito	6,864.0	Otras cuentas por pagar	175.6
Cartera de crédito vigente	6,376.1	Impuestos a la utilidad por pagar	9.2
Créditos comerciales	5,276.4	Acreeedores diversos y cuentas por pagar	166.3
Créditos a la vivienda	1,099.7	Créditos diferidos y cobros anticipados	77.9
Cartera de crédito vencida	487.9	Capital contable	\$1,488.7
Créditos comerciales	195.5	Capital contribuido	3,884.9
Créditos a la vivienda	292.4	Capital social	3,884.9
Estimación preventiva p/riesgos crediticios	-346.3	Capital ganado	-2,396.2
Beneficios por recibir en operac. de bursatilización	199.1	Resultado de ejercicios anteriores	-2,177.8
Otras cuentas por cobrar (neto)	66.7	Otro resultado integral (ORI)	-9.5
Bienes adjudicados (neto)	35.5	Resultado neto	-209.0
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	10.8		
Otras inversiones permanentes	0.0		
Activos de larga duración disp. para la venta	891.0		
Otros activos	26.0		

Cuentas de orden	\$23,229.5
Activos y pasivos contingentes	98.5
Compromisos crediticios	3,823.3
Bienes en administración	13,882.1
Colaterales recibidos por la entidad	352.1
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	80.5
Otras cuentas de registro	4,993.1

Los presentes Balances Generales 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 en 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 las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Balances Generales fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Acceso a la información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Al 31 de diciembre de 2021, la sociedad contaba con activos totales por \$8,121.8 mdp, lo que representa una disminución de \$445 mdp respecto al cierre del año anterior, equivalente a 5.2%.

Entre las variaciones principales, destacan las siguientes: i) el rubro de deudores por reporto disminuyó \$218 mdp (equivalente a 38.2%), debido al menor monto de inversiones, dada la política de utilizar recursos propios para fondar operaciones de crédito; ii) al cierre de 2021 la cartera comercial total creció en 5% respecto al año anterior; iii) la cartera de créditos a la vivienda registró un descenso del 12.7%, al ubicarse en \$1,392 mdp, destacando la disminución de 25.7% en su cartera vencida, ubicándose esta última en \$292.4 mdp; iv) las estimaciones de reservas

para riesgos crediticios crecieron \$79.4 mdp, equivalente a 29.7%, debido a la mayor creación de reservas por el comportamiento de una parte del portafolio crediticio y la aplicación de la nueva norma de información financiera IFRS-9; y v) los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización disminuyeron en \$98 (32.9%), particularmente por el ajuste derivado del análisis para reconocer el valor real de este rubro, de conformidad a la normatividad que le es aplicable.

Los rubros principales del activo son la cartera de crédito empresarial, que representa el 67.4% (al cierre 2020: 60.8%), la cartera de crédito individual, que concentra el 17.1% del activo (al cierre 2020: 18.6%), los activos de larga duración disponibles para la venta representan un 10.9% (10.4% en diciembre 2020), deudores por reporto con un 4.3% (6.7% en diciembre 2019) y beneficios por recibir en operaciones de bursatilización con un 2.5% (3.5% en diciembre 2020).

B. ESTADO DE RESULTADOS (millones de pesos)

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

Concepto	Ene-Dic.21	Ene-Dic.20
	Importe	Importe
Ingresos por intereses	761.1	871.5
Gastos por intereses	-434.7	-539.0
Margen financiero	326.4	332.5
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-167.5	-91.7
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	158.8	240.8
Comisiones y tarifas cobradas	103.5	121.5
Comisiones y tarifas pagadas	-30.6	-28.8
Resultado por Intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	-114.1	19.3
Gastos de administración	-326.6	-269.6
Resultado Neto	-\$209.0	\$83.2

Los presentes Estados de Resultados 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 en 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 de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Estados de Resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Acceso a la información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Durante 2021 el margen financiero acumulado ascendió a \$326 mdp, cifra que resultó inferior en \$6 mdp (1.8%) en comparación con el observado en 2020.

Lo anterior como resultado del efecto neto entre los saldos promedio de la cartera individual y la empresarial, así como por menores ingresos de la tesorería, producto de menores rendimientos por las tasas de interés de mercado.

El margen financiero ajustado por riesgos crediticios, disminuyó \$82 mdp, equivalente a 34%, como resultado de una mayor creación de reservas para riesgos crediticios; por su parte, el monto de otros egresos de la operación se ubicó en \$114.1 mdp; con ello el resultado neto acumulado en el año 2021 fue negativo en \$209 mdp. Este resultado estuvo también determinado por los impactos generados a raíz de la entrada en vigor de las nuevas normas de información financiera emitidas por la CNBV, mismos que se describen más adelante en la sección de Eventos Relevantes de este documento y que se resumen en una mayor constitución de reservas para riesgos crediticios y en el reconocimiento a valor real del rubro de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización.

C. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (millones de pesos)

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

	Ene-Dic.21	Ene-Dic.20
Resultado neto	-\$209	\$83
Depreciaciones y amortización	\$12	\$10
Provisiones	\$1	-\$4
ORI	-\$1	-
Total de ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo	\$12	\$6
Actividades de operación		
Cambio en deudores por reporto	\$218	-\$150
Cambio en cartera de crédito (neto)	\$22	\$175
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	\$98	\$6
Cambio en bienes adjudicados (neto)	\$36	\$54
Cambio en otros activos operativos	\$14	-\$14
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	-\$194	-\$114
Cambio en otros pasivos operativos	-\$47	-\$27
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$147	-\$70
Actividades de inversión		
Aumento de activo fijo (neto)	-\$1	-\$3
Pagos por adquisición de activos de larga duración para su venta	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-\$1	-\$3
Actividades de financiamiento		
Pagos asociados a la recompra de acciones	-\$2	-
Otros	\$7	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$5	0.0
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-\$46	\$16
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	\$69	\$53
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$23	\$69

Los presentes Estados de Flujo 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 en 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 de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.
 Los presentes Estados de Resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Al 31 de diciembre de 2021 se registró un monto de efectivo y equivalentes por \$23 mdp, producto de la disminución neta de efectivo por el resultado del año, que se compensa parcialmente por el efectivo y equivalente del inicio del período.

D. ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V. E.R.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.R.
ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

	Capital Contribuido		Capital ganado			Total capital contable
	Capital Social	Prima en venta de acciones	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Remediaciones por beneficios a los empleados	
Saldo al 31 de diciembre 2019	\$ 3,916	\$ -29	\$ -2,455	\$ 187	\$ -1	\$ 1,619
Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores			\$ 187	\$ -187		\$ 0
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral						
Resultado neto				\$ 83		\$ 83
Saldo al 31 de diciembre 2020	\$ 3,916	\$ -29	\$ -2,268	\$ 83	\$ -1	\$ 1,702
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores			\$ 83	\$ -83		
Compra de acciones		\$ -2				\$ -2
Ajuste a remediaciones por Beneficios a los empleados			\$ 7		\$ -8	\$ -1
Resultado neto				\$ -209		\$ -209
Saldo al 31 de diciembre 2021	\$ 3,916	\$ -31	\$ -2,178	\$ -209	\$ -8	\$ 1,489

Los presentes Estados de Variaciones 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 en 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 de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.
 Los presentes Estados de Resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital contable de la Sociedad se ubicó en \$1,489 mdp, producto del resultado neto del año y de los ajustes de auditoría descritos en el Dictamen de los Auditores Externos anexo al presente informe.

VIII. EVENTOS RELEVANTES

A continuación, se presentan los eventos que, por su impacto y características, se consideran como relevantes dentro de las actividades y operaciones de Metrofinanciera durante el periodo que comprende de enero a diciembre de 2021.

A. DESIGNACIÓN DE NUEVO DIRECTOR GENERAL DE METROFINANCIERA

En la sesión extraordinaria celebrada el 27 de enero de 2021, el Consejo de Administración de Metrofinanciera acordó designar al Lic. Sergio Forte Gómez como nuevo Director General de la Sociedad, entrando en funciones a partir del 1° de febrero de dicho año. Sergio Forte Gómez, es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bursátil y bancario, enfocado al negocio corporativo y financiamiento de proyectos de inversión. Ha desempeñado cargos directivos, tanto en el sector privado como público, en instituciones como Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banca Mifel, Fondo Nacional de Infraestructura, el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.

B. IMPACTOS AL RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES DERIVADOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LOS CAMBIOS EN LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO

Al final del año, se realizaron distintos ajustes de auditoría en los Estados Financieros del ejercicio. Bajo criterios prudenciales, los ajustes fueron del conocimiento de los órganos colegiados, con las opiniones favorables del auditor independiente y de la auditoría Interna.

Los dos principales ajustes son: i) creación de reservas para riesgos crediticios por la situación particular que tienen cuatro proyectos (ocho créditos) y que conforme la entrada en vigor de nueva norma de información financiera emitida por la CNBV se reconoció en los resultados del ejercicio y ii) el reconocimiento a valor real del rubro beneficios por recibir en operaciones de bursatilización. Estos dos ajustes tuvieron un impacto en el resultado neto de \$76.1 mdp y \$97.5 mdp, respectivamente.

C. CALIFICACIONES POR PARTE DE AGENCIAS ESPECIALIZADAS

Riesgo de Contraparte

1. *Fitch Ratings ratifica calificaciones y perspectiva de Metrofinanciera.*

En julio de 2021, esta agencia calificadora notificó a Metrofinanciera la ratificación de las calificaciones en moneda local de largo y corto plazo en B+ y B, respectivamente. La perspectiva de largo plazo se revisó de "Positiva" a "en Evolución".

La revisión de la perspectiva en Evolución indica que las calificaciones podrían afirmarse, subir o bajar en los próximos 12 a 24 meses e incorpora dos eventos. El primero corresponde a un cambio relevante de la administración durante 2021 por decisión estratégica de los accionistas, mientras que el segundo es un proceso legal cuya cuantificación aún no ha quedado en firme y continúa pendiente de resolución judicial (sub judice).

La perspectiva incorpora también los riesgos de ejecución por el cambio del cuadro directivo y las dificultades que plantea el complejo entorno operativo para el sector financiero e inmobiliario. También incorpora la posibilidad de que a mediano plazo, las calificaciones puedan beneficiarse si la entidad es capaz de sostener la mejora en rentabilidad, al tiempo de mantener un apalancamiento y fondeo estables, así como una mejora en la calidad de sus activos.

Fitch Ratings afirma que Metrofinanciera posee reconocimiento de marca por su trayectoria en el financiamiento de desarrollos inmobiliarios de vivienda y especialización en el segmento hipotecario y de la construcción.

La calificadora informó que el perfil de calidad de activos al primer trimestre de 2021 mostró un indicador de cartera vencida mayor 7.4% respecto del mismo trimestre del año anterior (6.6%). En el mismo sentido el indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos totales promedio bajó a 0.2% (2020: 0.9%). Por su parte, el apalancamiento tangible (medido como deuda total a capital tangible) de la entidad se mantuvo estable en 4.7 veces.

La estructura de fondeo de Metrofinanciera continúa siendo limitada y poco flexible dado que Sociedad Hipotecaria Federal, se mantiene como su principal fondeador al representar casi 95% de sus pasivos con costo al primer trimestre de 2021; no obstante, la entidad no muestra presiones en su perfil de liquidez, dado que sus activos líquidos cubrían en 5.8 veces sus pasivos de corto plazo a la misma fecha.

2. HR Ratings mantiene la calificación de Corto y Largo Plazo

En octubre de 2021, la agencia calificadora HR Ratings notificó a Metrofinanciera la ratificación de la calificación de Largo Plazo en Escala Local en HR B+, modificando su perspectiva de Positiva a Estable, asimismo ratificó en HR5 la calificación de corto plazo en escala nacional.

La ratificación de la calificación y Perspectiva Estable para Metrofinanciera se basa en la apreciación de los indicadores de solvencia con un índice de capitalización de 16.9% y una razón de cartera vigente a deuda neta en 1.07 veces al segundo trimestre de 2021 (vs. 15% y 1.06x al 2T20). Aun cuando el alza de estos indicadores se debe a la generación de resultados positivos, se mantiene un volumen bajo de operaciones que, en conjunto con la contracción en el *spread* de tasas y menores comisiones cobradas, provocó que el ROA promedio cerrara en niveles bajos de 0.1% (vs. 1.2% al segundo trimestre de 2020).

Por otro lado, se considera que Metrofinanciera mantiene una distribución geográfica adecuada, con presencia en la mayor parte del país, ayudando a mitigar el riesgo de concentración.

Calificación como Administrador de Activos Financieros

Fitch Ratings ratifica la Calificación a Metrofinanciera como Administrador de Activos en 'AAFC3 - (mex)' con Perspectiva Estable.

En octubre 2021, la agencia calificadora *Fitch Ratings* ratificó la calificación 'AAFC3-(mex)' como Administrador Primario de Activos Financieros de Metrofinanciera. Asimismo señaló que su Perspectiva es Estable.

La ratificación se fundamentó en las expectativas por el cambio de administración, así como por la actualización de los objetivos institucionales, dirigidos a una estrategia de crecimiento de la cartera, a una mejora de las condiciones financieras y a la digitalización interna. Igualmente, se resaltan sus avances en los proyectos de documentación de políticas y procedimientos y la estabilidad creciente de su condición financiera tras recuperar volúmenes de originación y operación de cartera crediticia.

Calificaciones de los certificados bursátiles (CB) respaldados por créditos hipotecarios

Fitch Ratings llevó a cabo los siguientes procesos de calificación sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CB) respaldados por créditos hipotecarios individuales originados por Metrofinanciera, calificados 'B+(mex)' con Perspectiva Estable.

METROCB 04U: - Afirma la calificación 'AAA(mex)vra' - La Perspectiva es Estable. La acción de calificación se fundamenta principalmente en el desempeño estable del portafolio crediticio bursatilizado y el incremento consistente en el nivel de protección crediticia en forma de sobrecolateral por medio de la amortización recurrente de los CB. Además, también considera la disponibilidad de una protección estructural externa en forma de una Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.

METROCB 06U - Afirma la calificación 'CC(mex)vra'. La calificación refleja el deterioro del portafolio bursatilizado, la protección crediticia persistentemente negativa y un incumplimiento probable del pago de principal de los CB en su fecha de vencimiento legal.

MTROCB 07U – Se bajó en escala internacional a 'Csf' desde 'CCsf' y a 'C(mex)vra' desde 'CC(mex)vra'. La calificación refleja el continuo deterioro de la protección crediticia por medio de la sobrecolateralización y la exposición alta a procesos de administración de activos no productivos registrados en el Fideicomiso Irrevocable F/297 para cumplir con sus obligaciones de pago.

MTROCB 08U - Afirma las calificaciones 'Csf' y 'C(mex)vra'. La calificación refleja la percepción de *Fitch Ratings* sobre una exposición inminente al incumplimiento del pago de los CB en su fecha de vencimiento y un riesgo de liquidez intermitente como resultado de un deterioro continuo del activo bursatilizado y un nivel de protección crediticia muy negativo.

MTROFCB 08 – Se subió a 'AAA(mex)vra' desde 'AA(mex)vra'. La Perspectiva es Estable. La calificación refleja una mejora observada en el desempeño de los activos bursatilizados, una protección estructural en forma de sobrecolateralización que se aprecia estable y la disponibilidad de una GPO provista por SHF.

D. IMPLEMENTACIÓN DE LA NUEVA NORMATIVA EMITIDA EN LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO (IFRS-9)

Durante 2021 se llevaron a cabo los cambios necesarios en los procesos, sistemas, manuales de políticas, metodologías y registros contables que permitirán implementar a partir de 2022 la nueva normatividad emitida en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, la cual incluye las normas internacionales de información financiera, conocidas como IFRS-9, por sus siglas en inglés. Destaca la incorporación de las nuevas variables para la calificación de la cartera crediticia y las herramientas para facilitar el uso de técnicas de costo amortizado y tasa efectiva en algunos negocios y operaciones de la Institución. Igualmente, se capacitó al personal en estos temas y se informó permanentemente a la CNBV sobre el desarrollo del proyecto.

E. JUICIO FINANCIERA MÉXICO MÚLTIPLE VS METROFINANCIERA (Exp. 250/2010)

En febrero de 2010, FINANCIERA MÉXICO promovió un Juicio Ordinario Mercantil en contra de METROFINANCIERA, en el que reclamó 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 otorgados por METROFINANCIERA a Desarrolladora Metropolitana, Sociedad Anónima de Capital Variable, para capital de trabajo.

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 mdp por concepto de comisiones de apertura y \$ 21,315 mdp por concepto de pena convencional. En marzo de 2022, METROFINANCIERA interpuso amparo indirecto en contra de dicha resolución, el cual fue admitido y a la fecha del presente Informe, se cuenta con la suspensión provisional. Cabe señalar que el amparo se llevará en un juzgado del ámbito federal. La audiencia

fijada por la Juez de Distrito en la que METROFINANCIERA buscará obtener la suspensión definitiva, se difirió para el 8 de abril de 2022.

En ese sentido, el juicio 250/2010 continúa **sub judice** y la cuantificación del adeudo no ha quedado firme.

IX. PERSPECTIVAS 2022 DE METROFINANCIERA

En diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Metrofinanciera autorizó el Plan de Negocios 2022 de la Sociedad. Dicho documento es el marco estratégico que define los principales objetivos, estrategias y metas para el año.

En términos generales, presenta un diagnóstico del mercado y analiza las principales variables que estarán determinando en el año la oferta y demanda de vivienda en el país,

Igualmente, establece líneas de acción en materia de negocios, agrupándolas bajo un concepto de gestión por portafolio o carteras. En ese sentido, las principales líneas estratégicas para 2022 son las siguientes:

a. Cartera empresarial:

- Cobertura de promoción a nivel nacional.
- Fortalecimiento de los criterios de prospección de clientes y proyectos
- Sistematización del proceso de crédito.
- Reforzamiento de la estructura de análisis del proceso de originación
- Alertas tempranas y contención de cartera con posibles problemas.

b. Cartera individual:

- Minimizar el uso de recursos propios en el pago de líneas de fondeo.
- Monetización de activos productivos y no productivos.
- Contención de cartera vencida, cura y/o desincorporación de cartera vencida.
- Venta de activos improductivos en paquete y desplazamiento de adjudicados.

c. Cartera en administración:

- i. Bursatilizada / originación propia
 - Liquidación de las emisiones vencidas / venta / subasta en paquete.
 - Recuperación de flujos de activos y cobro de comisiones por éxito.
- ii. Administrada a terceros, con esquemas de salida

- Enfoque en casos factibles, con esquemas de venta de derechos o adjudicación judicial.
- Contención de cartera vencida, cura y / o desincorporación de cartera vencida.

d. Bancos de Tierra:

- Continuar con la operación de los Bancos de Tierra, hasta su monetización al máximo valor posible.
- Concluir el proceso de extinción de fideicomisos que cumplieron sus fines.
- Continuar las acciones jurídicas y / o negociación de aquellos que son recuperables.

La estrategia propuesta en el Plan de Negocios 2022 considera adicionalmente principios de solidez financiera; gobierno corporativo, acercamiento con el cliente y sostenibilidad.

X. OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2021

(Se presenta en la página siguiente. Esta hoja se dejó intencionalmente en blanco)

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Opinión

(Millones de pesos)

Hemos auditado los estados financieros de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Sociedad), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de la Sociedad han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), a través de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" (los Criterios Contables).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son las cuestiones claves de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

- **Estimaciones preventivas de riesgos crediticios (véase las notas 4d y 7 a los estados financieros)**

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



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

Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia relativa de la integridad y exactitud de la información fuente utilizada para su determinación y actualización de cada uno de los factores de riesgo de crédito antes mencionados en el cálculo de dicha estimación. Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

- a) Probar los controles relevantes respecto a la valuación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de la Sociedad.
- b) Recalcular la valuación sobre la totalidad de los créditos, considerando los factores de riesgo y la fuente de información utilizada para llevar a cabo dicho cálculo. Adicionalmente, revisamos la fuente de información utilizada para su determinación y actualización de cada uno de los factores de riesgo en el cálculo.
- c) Nuestras pruebas fueron desarrolladas con el involucramiento de nuestro equipo de especialistas en riesgo de crédito, quienes se aseguraron que los modelos para determinar las estimaciones preventivas utilizados por la Sociedad estuvieran de acuerdo con los modelos estipulados por la Comisión.
- d) Validamos la correcta presentación y revelación en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos fueron satisfactorios.

● **Provisiones y contingencias por asuntos legales (véase la nota 22)**

La Sociedad está expuesta a procedimientos legales resultantes del curso normal de su actividad y la evaluación de la administración sobre el tratamiento contable de estos procedimientos implica un alto grado de juicio profesional para estimar el posible resultado de dichos procedimientos. Esta estimación determina el registro de provisiones ó revelación de contingencias, a menos que se concluya como remoto el desenlace negativo para la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha reconocido provisiones por un importe de \$ 4, para hacer frente a los procedimientos sobre los que se considera que existe certeza razonable de la existencia de una obligación presente a la fecha de los estados financieros. Adicionalmente, hay una serie de procedimientos legales en donde no existe certeza razonable de la existencia de una obligación presente a la fecha de los estados financieros, u obligaciones presentes que no cumplen con los criterios de reconocimiento de la Norma de Información Financiera C-9, Provisiones, contingencias y compromisos (NIF C-9) porque no puede hacerse una estimación suficientemente confiable del importe de la obligación, los cuales no requieren provisión alguna, como se indica en la nota 22 a los estados financieros adjuntos.

Por lo tanto, existe un riesgo inherente de que determinados aspectos legales no se identifiquen y consideren de acuerdo con la NIF C-9, para efectos de su registro y/o revelación en los estados financieros.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

- a) Comprensión de la política de calificación de los litigios y estimación de provisión de conformidad con la normativa contable.
- b) Evaluación de la integridad y exactitud de la información de los procedimientos legales y la determinación de las provisiones.
- c) Apoyo de especialistas internos con el objeto de comprobar que los juicios y estimaciones de la administración que requieren un mayor juicio profesional han sido razonables para evaluar el tratamiento contable de los procedimientos legales.
- d) Obtención de cartas de confirmación de abogados externos que trabajan con la Sociedad con el objeto de obtener su evaluación del resultado esperado de los litigios, y comprobar la integridad de la información y la razonabilidad del registro de la provisión, así como, en su caso, la identificación de potenciales pasivos omitidos.



- e) También discutimos estos asuntos con los asesores jurídicos, internos y externos, de la Sociedad y evaluamos lo adecuado de la información revelada en las notas a los estados financieros.
- f) Revisamos las provisiones y contingencias para evaluar la razonabilidad de las conclusiones de la Sociedad sobre el tratamiento contable de las mismas.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios Contables emitidos por la Comisión, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Sociedad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

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



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Sociedad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Sociedad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Héctor García Garza
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 15255
26 de abril de 2022

