

2022

**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; 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 41, inciso j de los Estatutos Sociales)

CONTENIDO

I.	PRESENTACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL.....	1
II.	MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.....	2
III.	MARCO ESTRATÉGICO DE METROFINANCIERA 2022 – 2023	4
IV.	PRINCIPALES RESULTADOS DEL EJERCICIO 2022	5
	<i>A. PROMOCIÓN Y CARTERA EMPRESARIAL.....</i>	<i>5</i>
	<i>B. CARTERA INDIVIDUAL O HIPOTECARIA.....</i>	<i>7</i>
	<i>C. ACTIVOS ADMINISTRADOS</i>	<i>8</i>
	<i>D. BANCO DE TIERRAS (BT)</i>	<i>10</i>
V.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	11
	<i>A. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....</i>	<i>11</i>
	<i>B. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)</i>	<i>13</i>
VI.	PROYECTOS Y ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA GESTIÓN	15
VII.	SITUACIÓN FINANCIERA	24
	<i>A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</i>	<i>24</i>
	<i>B. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.....</i>	<i>25</i>
	<i>C. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....</i>	<i>26</i>
	<i>D. ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE</i>	<i>27</i>
	<i>E. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE METROFINANCIERA</i>	<i>28</i>
VIII.	EVENTOS RELEVANTES	29
	<i>A. ACCIONES PARA EL FORTALECIMIENTO DEL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN Y MODIFICACIONES AL PLAN DE NEGOCIOS 2022</i>	<i>29</i>
	<i>B. CALIFICACIONES POR PARTE DE AGENCIAS CALIFICADORAS</i>	<i>30</i>
IX.	PERSPECTIVAS 2023 DE METROFINANCIERA.....	35
X.	INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE CV., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA	37



I. PRESENTACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 44, Fracción XI de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo “LMV”); 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 41, inciso j) de los Estatutos Sociales de la Sociedad, se presenta al **Consejo de Administración**, para que éste a su vez lo presente, en su caso, a la **Asamblea de Accionistas**, el Informe Anual del Director General sobre las Actividades que corresponden a Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada por el periodo de enero a diciembre de 2022.



II. MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

Estimados consejeros y accionistas

2022 fue un año de grandes retos para el sector de la construcción y para el desarrollo de vivienda en nuestro país. El año inició con expectativas muy favorables, que fueron disminuyendo durante el transcurso del año, dada la persistencia de factores estructurales, como la alta inflación, el aumento en las tasas de interés y los bajos niveles de inversión.

El escenario descrito generó mayor incertidumbre y riesgos que los originalmente anticipados, lo que se reflejó en bajos ritmos de financiamiento para el desarrollo de vivienda por parte de los intermediarios financieros bancarios y no bancarios que apoyan a este sector.

Para afrontar ese complejo entorno, durante el año Metrofinanciera instrumentó en forma paralela distintas estrategias, tanto de tipo comercial y de negocio, como de fortalecimiento financiero.

Respecto a la primera, la red de promoción de la Sociedad mantuvo una estrecha relación con sus clientes, apoyada en la amplia presencia regional de sus oficinas y en la ventaja competitiva que le otorga su conocimiento especializado en el financiamiento de desarrollos de vivienda, lo que le ha permitido consolidar una base de clientes estable y sólida.

Con ello, y en forma congruente con las condiciones del mercado, la Sociedad otorgó en el año 2022 nuevos créditos (firmas), por un monto de \$2,925 millones de pesos (mdp), nivel ligeramente inferior a los \$3,379 mdp del año previo, pero que al considerar los perfiles de vencimientos y recuperación permitió un crecimiento de 2.6% en la cartera de crédito empresarial, pasando de \$5,472 mdp observado en 2021 a \$5,616 mdp en 2022.

Con relación a la estrategia de fortalecimiento financiero, durante el año se implementaron diversas acciones que permitieron incrementar la monetización de activos improductivos (venta en paquete de bienes adjudicados), mantener controlada la estructura de costos, así como mejorar el índice de capitalización de la Sociedad (ICAP).

Una de las acciones relevantes llevadas a cabo fue el incremento en el monto de venta de bienes adjudicados, dado la venta en paquete realizada a finales de diciembre de 2022, el cual tuvo un impacto positivo neto de \$46 mdp en el estado de resultados integral.



Igualmente, y como se mencionó previamente, se estabilizó el ritmo de firmas de cartera empresarial, conforme a la demanda del mercado, sin la presión para asumir riesgos innecesarios que pudieran impactar a futuro la calidad de la cartera y el ICAP.

Con estas y otras medidas, el índice de capitalización de Metrofinanciera pasó de un porcentaje de 14.1% proyectado originalmente en el Plan de Negocios 2022 a uno observado de 15.97% al cierre del ejercicio. Por su parte, el índice de cartera vencida empresarial se ubicó en 5.8% y la cobertura de reservas a cartera vencida empresarial en 88.1%. Por otro lado, y producto de la estrategia financiera instrumentada en este ejercicio, sumada a la del año anterior, la Sociedad registró una utilidad neta de \$81 mdp en el año, misma que se analizará con más detalle en el presente documento y en la propia opinión del auditor independiente.

Aprovecho este mensaje para destacar el papel de nuestro equipo de colaboradores e integrantes del Consejo de Administración, que, con su visión, trabajo diario y consejo oportuno, permitieron el logro de los avances descritos en este informe.

Hacia futuro, Metrofinanciera cuenta con un mapa estratégico claro, que forma parte de su Plan de Negocios 2023 autorizado por su Consejo de Administración. Este refleja la visión institucional y plantea las prioridades y ejes de actuación para mejorar el posicionamiento de la Sociedad y afrontar los retos que presenta el mercado que atendemos.

En dicho mapa, se destacan como ejes de actuación el crecimiento de la base de clientes y cartera empresarial (dentro del Perfil de Riesgo Deseado); la desincorporación de activos disponibles para la venta y venta de activos improductivos; la contención y resolución de casos críticos de cartera empresarial y legales, así como la diversificación de las fuentes de fondeo. Todo ello, con una estrategia transversal soportada en procesos eficientes, y en la aplicación progresiva de criterios financieros, ambientales, sociales y de gobernanza en las actividades que llevamos a cabo.

Por último, quiero reafirmarles el compromiso de Metrofinanciera para continuar trabajando en la atención de estos retos, así como los que nos impone el complejo entorno del mercado en que participamos, lo que nos compromete aún más con ustedes, nuestros accionistas -así como con nuestros clientes- para transformar a esta institución en un intermediario más eficiente y rentable, en beneficio del sector que atendemos.

Lic. Sergio Forte Gómez
Director General



III. MARCO ESTRATÉGICO DE METROFINANCIERA 2022 – 2023

El marco de operación de Metrofinanciera se encuentra establecido en los Planes de Negocio anuales que autoriza su Consejo de Administración, siendo la base de referencia y guía 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: Respeto, Honradez, Innovación, Integridad, Lealtad, Disciplina, Profesionalismo, Servicio, Trabajo Colaborativo e Igualdad Laboral.

Los grandes objetivos establecidos en los Planes de Negocio son:

1. El crecimiento de la base de clientes y del crédito empresarial, dentro del marco del Perfil de Riesgo Deseado.
2. La maximización de la recuperación de la cartera individual y la contención del portafolio en mora.
3. La eficiencia en la gestión de la cartera administrada a través de la recuperación de flujos, la depuración de activos y el cobro de comisiones conforme tarifas de mercado.
4. La diversificación de las fuentes de fondeo.
5. Gestión por procesos y automatizada.

Todos estos componentes están incorporados en el mapa estratégico descrito en el capítulo II.



IV. PRINCIPALES RESULTADOS DEL EJERCICIO 2022

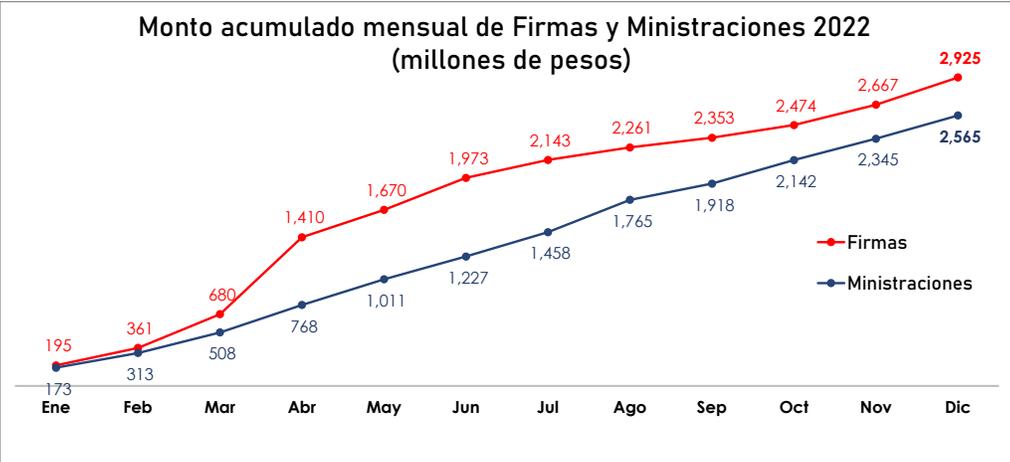
A. PROMOCIÓN Y CARTERA EMPRESARIAL

Durante 2022, Metrofinanciera fortaleció su estrategia de promoción con acciones orientadas a consolidar una base de clientes estable y sólida, a través de un mayor acercamiento con los desarrolladores de vivienda, utilizando para ello la amplia red de oficinas regionales que mantiene en el país. Igualmente, se incrementaron 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, así como con grandes empresas proveedoras de la construcción.

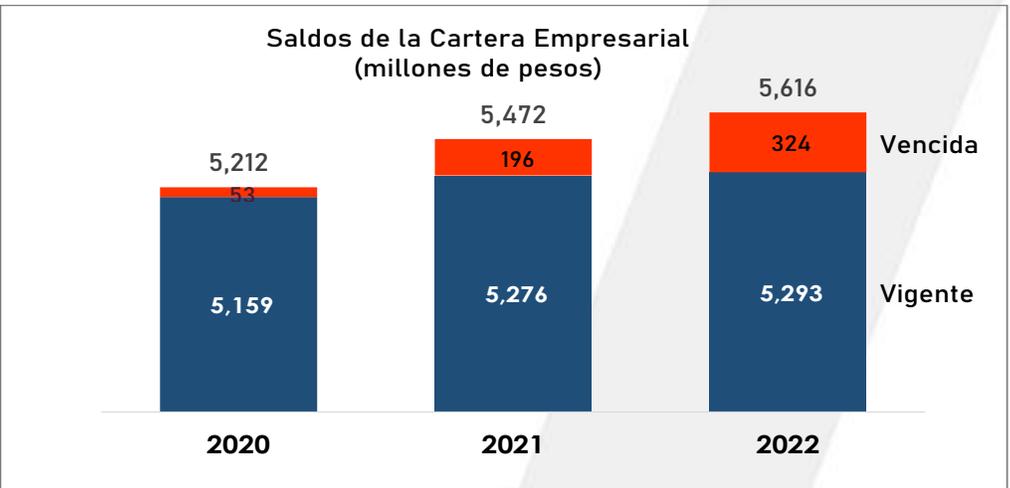


Con ello, no solo se logró consolidar la actual base de clientes, sino mantener la demanda y el flujo de recursos, dentro de un mercado que ha sido afectado negativamente durante los últimos años, tanto por la pandemia del COVID-19, como por el comportamiento de variables económicas como el aumento en los costos de construcción y las tasas de interés.

En ese sentido, durante el año 2022 se firmaron nuevos créditos por un monto de \$2,925 mdp y se otorgaron recursos (ministraciones) por \$2,565 mdp. Ello representa disminuciones de 13% y 9% respecto al año anterior, respectivamente.

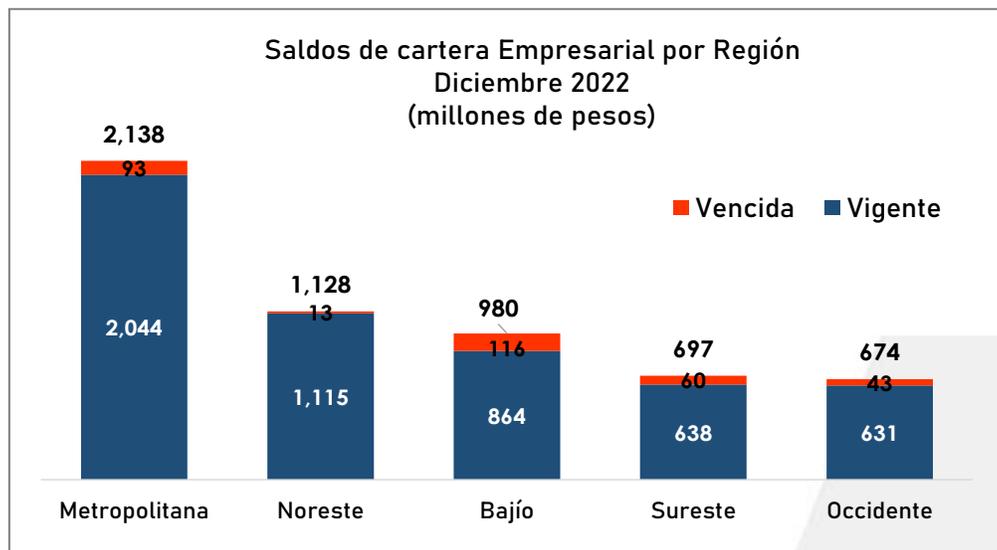


En función a dicha colocación y a la recuperación natural de recursos, se alcanzó a diciembre de 2022 un saldo de cartera puente en el Activo por \$5,616 mdp, monto superior en 2.6% al del cierre del año anterior.



Para efectos comparativos se presenta como cartera vigente y vencida y no por etapas 1, 2 y 3 de acuerdo a la normatividad vigente a partir del 1 de enero de 2022.

La estructura de dicho saldo de financiamiento se concentra en las regiones Metropolitana, Noreste y Bajío.



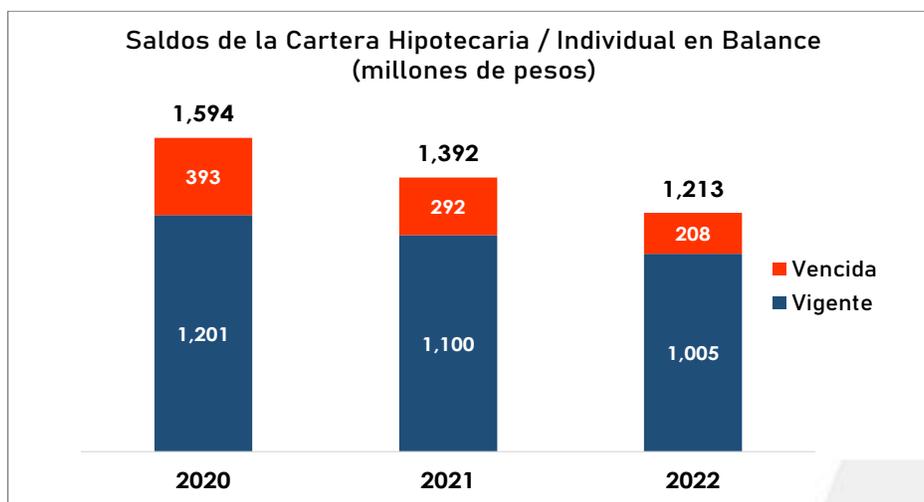
En cuanto al destino del crédito, el mayor porcentaje se concentra en la construcción de vivienda vertical, con un 69.1%, mientras que el 26.6% en vivienda horizontal y el 4.3% restante es capital de trabajo.

Es relevante comentar que, de acuerdo a la información financiera publicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Metrofinanciera continúa siendo un participante importante en este mercado, al ser la institución de crédito no bancaria con mayor monto de crédito puente otorgado a desarrolladores de vivienda, ubicándose dentro de las ocho primeras, si se incluye a la Banca Múltiple.

B. CARTERA INDIVIDUAL O HIPOTECARIA

Como resultado de las acciones para maximizar la recuperación de este tipo de cartera, agrupada en un portafolio cerrado, cuyas actividades de originación ya no realiza Metrofinanciera, el saldo de estos activos disminuyó en el año 2022 un 13% respecto a 2021, al pasar de 1,392 mdp a 1,213 mdp, porcentaje de reducción similar al mostrado entre 2020 y 2021.

Cabe señalar que el índice de morosidad de esta cartera ha disminuido de forma importante en los últimos años, registrando para 2022 un porcentaje de 17%, comparado con el 21% del año previo y con el 25% registrado en el año 2020.



El plazo promedio remanente de la cartera es de aproximadamente 8.7 años.

Como parte de la estrategia para maximizar la recuperación de flujos, durante 2022, se reforzó el proceso de venta en paquete de bienes adjudicados, buscando el desplazamiento en etapas tempranas de regularización y optimizando la recuperación con base en su precio equivalente a valor presente.

Con ello, se alcanzó una venta total por \$84.6 mdp (flujo por ventas y comisiones), correspondiente a 407 inmuebles adjudicados. Este monto es superior a los \$66 mdp originalmente proyectados, lo que contrasta favorablemente con lo realizado en el ejercicio de 2021 donde se registró una venta de bienes adjudicados por \$45 mdp correspondiente a 119 inmuebles.

C. ACTIVOS ADMINISTRADOS

Al 31 de diciembre de 2022, Metrofinanciera contaba con una cartera en administración aproximada de \$9,000 mdp, originada por terceros y por la propia Sociedad y distribuida en diferentes fideicomisos. El mandato que tiene la Sociedad es la cobranza, recuperación y administración de los activos que la componen. Por estos servicios, Metrofinanciera cobra comisiones, tanto de administración, como por éxito.

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de activos administrados se encontraba estructurado de la siguiente forma:

- i. **Cartera bursatilizada empresarial (BURSAS)** por \$1,430 mdp (cartera vencida y bienes adjudicados), que está respaldando 7 emisiones en 5 fideicomisos (METROCB02/F-325), (METROCB03-02/F-374), (METROCB03-03/F-374), (METROCB03-04/F-374), (METROCB05/F-468), (METROCB07/F590) y (METROCB07-03/F-689).



Las acciones llevadas a cabo en el año 2022 se encuentran alineadas a la estrategia aprobada por el Consejo de Administración, consistente, entre otras, en lo siguiente:

- Delimitación de posibles contingencias jurídicas derivadas de la futura extinción de los fideicomisos.
 - Apoyo al agente colocador para un posible proceso de subastas de desincorporación de activos.
 - Gestiones para la recuperación de los gastos efectuados por Metrofinanciera y para el cobro de las comisiones pendientes de pago.
- ii. **Cartera bursatilizada individual (BORHIS)** por \$2,056 mdp (cartera vigente, vencida y bienes adjudicados), que está respaldando 7 emisiones listadas en la Bolsa Mexicana de Valores en igual número de fideicomisos (CB04-U/F-425), (CB05-4/F-469), (MCB05-U/F-218), (CB06-U/F-529), (CB05-U/F-297), (CB08-U/F-339) y (MFCB08/F-381), registrando un cobro de comisiones por \$18.4 mdp en el año 2022.

Para la gestión de este portafolio se cuenta con una estrategia basada en los siguientes elementos:

- Maximización de la recuperación de flujos de activos productivos y no productivos (en beneficio de los tenedores de los bonos) y 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.
 - Revisión y negociación de comisiones por administración.
- iii. **Cartera dacionada a Sociedad Hipotecaria Federal** (cartera vigente, vencida, castigada y bienes adjudicados), incluyendo la correspondiente a Hipotecaria Su Casita, con un saldo de \$5,347 mdp. Esta cartera generó en el año 2022 ingresos por \$19.0 mdp (fideicomisos 258024, 258040, 262757, 304527, 304557 y 10428).

Para mejorar su gestión, se segmentaron las acciones de acuerdo a las características de los activos de cada fideicomiso. En forma general, durante 2022 se avanzó en los siguientes procesos:

- Comunicación con Sociedad Hipotecaria Federal para diseñar un esquema de venta en paquete del total del portafolio (no incluye el F-10428 HSC).



- Revisión de los contratos de administración por vencer.
- Recuperación de activos productivos y no productivos.
- Contención de cartera vencida.
- Campañas de contención y cura para moras tempranas.

D. BANCO DE TIERRAS (BT)

Durante 2022, Metrofinanciera continuó con la administración del portafolio de 51 Fideicomisos Proyecto (Bancos de Tierra), de acuerdo a los compromisos establecidos con el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) -a través de la Sociedad Hipotecaria Federal-, como parte de la dación en pago formalizada con esa institución en diciembre de 2018.

Al cierre de 2022, el estatus de dichos fideicomisos era el siguiente:

a. En Operación. - 7 Fideicomisos asociados a proyectos en los cuales los socios de los bancos de tierra iniciaron y/o continuaron con el desarrollo de planes de vivienda.

b. Venta y/o desarrollo. - 13 Fideicomisos vinculados a proyectos donde la ubicación de la tierra aún se encuentra fuera de las zonas de desarrollo, o bien, los socios no cuentan con recursos económicos para desarrollarlos.

c. Irrecuperable. - 21 fideicomisos que se clasificaron en esta situación por diversas causas, como la falta de gravámenes o sentencias de juicios en contra, entre otras, por lo que no se tienen expectativas de recuperación de los activos que los integran.

d. Extinción. - 9 Fideicomisos en los que ya se concluyó con la monetización y con sus fines.

Adicionalmente, se tiene un fideicomiso en estudio para la realización de un Plan de Negocio que permitirá determinar la mejor estrategia a seguir. En ese sentido, se inició en octubre de 2022 el estudio de mayor y mejor uso y sobre alternativas de desarrollo; se tiene estimado contar con el documento terminado en el segundo trimestre de 2023.

En general, el monto estimado de recuperación del portafolio de bancos de tierra para los próximos 8 años, es superior a los \$1,200 mdp, sobre lo cual Metrofinanciera podría obtener una comisión de éxito.



V. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

A. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En apego al marco normativo y disposiciones aplicables en materia de Administración Integral de Riesgos, se llevaron a cabo durante el año distintas actividades, destacando entre otras las siguientes:

- i. Se realizaron las revisiones y calibraciones en los Límites Globales y Específicos de Exposición al Riesgo, acordes con el Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad.
- ii. Se realizaron cambios al Marco Integral para la Administración de Riesgos, entre los cuales destacaron los relacionados con la aplicación de la nueva Norma de Información Financiera, mejor conocida como IFRS9 por sus siglas en inglés, así como los criterios contables emitidos por la CNBV, que entraron en vigor en enero de 2022.
- iii. Se automatizaron las metodologías para la determinación de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, con base en la aplicación del cambio normativo.
- iv. Se calibraron las metodologías de *Backtesting* de crédito, con la finalidad de alinearlas con las nuevas Normas de Información Financiera.
- v. Se robusteció el proceso de seguimiento de la liquidez, agregando distintos análisis de sensibilidad y estrés, los cuales consideran movimientos en factores de riesgo y macroeconómicos.

Por otro lado, como cada año, se realizó la actualización del Plan de Financiamiento de Contingencia, dando cumplimiento al anexo 12-C de la Circular Única de Bancos. La actualización del plan recoge la experiencia adquirida por la Sociedad durante el ejercicio 2022.

- vi. La Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) participó de manera activa en el proceso de mejora continua del proyecto institucional referente a la sistematización y automatización del cierre operativo-contable alineado con los requerimientos normativos de la CNBV.

Este proyecto fue clave para robustecer los procesos de gestión de riesgo de crédito, así como para mejorar la calidad y oportunidad de la información, teniendo un impacto favorable en reportes internos y externos, entre los cuales se encuentran los regulatorios serie C y H transmitidos a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- vii. En materia de Riesgos No Discrecionales, se realizaron revisiones y adecuaciones al diseño del Sistema de Riesgo Operacional de



Metrofinanciera (SIROME), en los módulos de Seguimiento de Acción de Mejora e Inventario de Riesgos.

- viii. En materia de riesgo reputacional, se llevó a cabo un monitoreo constante de eventos externos que pudieran tener un impacto en la imagen institucional. Asimismo, se informó a los órganos colegiados y grupos de interés sobre aquellos eventos que así lo requirieron.
- ix. Se llevó a cabo por parte de los auditores externos 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 dicha revisión se determinó que, con lo que respecta al periodo comprendido del 1 de octubre de 2020 al 30 de septiembre de 2022, Metrofinanciera cumple con la normatividad señalada.
- x. 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 vigente, apegándose a los supuestos y lineamientos definidos por la CNBV. El objetivo de dicho ejercicio fue evaluar la solvencia de la Sociedad bajo distintos escenarios, incluyendo aquellos que consideran condiciones económicas adversas.

Dentro de los retos que enfrenta la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) para el año 2023, se encuentra el fortalecimiento de políticas y procesos para una mejor gestión de los riesgos a los que la Sociedad se encuentra expuesta. En ese sentido, se continuará con la sistematización y automatización de procesos, buscando con ello mejorar las herramientas de análisis oportunos que coadyuvan en las estrategias de prevención y mitigación de los riesgos discrecionales.

Asimismo, se buscará fortalecer la cultura institucional en materia de Riesgos No Discrecionales. Lo anterior, con la finalidad de concientizar al personal sobre la importancia de este tipo de riesgos y facilitar con ello la implementación de procesos robustos y la aplicación de la normatividad vigente. Todo ello deberá permitir incorporar mejores prácticas en la administración de este tipo de riesgos y mejorar la asignación de capital por riesgo operacional.

Por último, es importante resaltar que a diciembre de 2022 el Índice de Capitalización se ubicó en 15.97%, producto del incremento en el capital neto al cierre del año, resultado de las estrategias llevadas a cabo para el fortalecimiento financiero de la Sociedad, compensado por el efecto en la disminución de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales (APSR).

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



B. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)

El Sistema de Control Interno de Metrofinanciera (SCI) es parte de la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y atiende lo definido 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 Sociedad, 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, Oficial de Seguridad de la Información 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.

Durante el año 2022, se revisaron, actualizaron e implementaron políticas relacionadas con la normatividad interna de la Sociedad, incluyendo estatutos de comités, código de conducta, manual de organización, lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, proceso de crédito, procesos de soporte y políticas relacionadas a la continuidad del negocio.

Se tiene el objetivo de que el ambiente de control evolucione y se adapte a los cambios organizacionales y de que se establezcan las herramientas normativas necesarias para prevenir, identificar, administrar, monitorear, dar seguimiento y evaluar riesgos a los cuales se encuentra expuesta la Sociedad.



VI. PROYECTOS Y ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA GESTIÓN

TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

Durante el año de 2022, la Dirección de Tecnologías de Información -como parte del Plan de Tecnología Digital- se enfocó en la implementación de estrategias para garantizar el cumplimiento del marco normativo, el control y mitigación de los riesgos en temas de seguridad de la información, la disponibilidad de la infraestructura tecnológica y en contar con una infraestructura adecuada para el desarrollo de sistemas informáticos.

Las acciones llevadas a cabo se enmarcan en 3 categorías principales:

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

1. Desarrollo de Sistemas

Las acciones se enfocaron principalmente en asegurar la continuidad funcional de los sistemas en operación, atendiendo correcciones e implementando nuevas funcionalidades. Adicionalmente, se realizaron actividades enfocadas al análisis, diseño y desarrollo de nuevos aplicativos, así como las relacionadas a procesos de migración y actualización de la plataforma tecnológica de desarrollo.

1.1 Sistemas desarrollados

Durante 2022 se logró el desarrollo y conclusión de 14 iniciativas y para el inicio de 2023 se tiene previsto dar inicio o continuidad a 12 más. A continuación, se mencionan algunas de las iniciativas desarrolladas en 2022:

- 1.1.1 Implementación de la Norma IFRS-9, destacando los siguientes componentes:
 - a. Procesos de generación de la Base Única. Se inició la integración de información en la Base Única, mediante procesos automatizados.
 - b. Mejoras al módulo de inversiones. Se integraron funcionalidades para carga de curvas y vector de precios, así como la carga automatizada de tasas UDI, TIE y tipo de cambio dólar, utilizando la fuente de Banxico.
 - c. Tasa de interés efectiva y costo amortizado.
- 1.1.2 Inicio de operaciones del Sistema de Gestión de Crédito (SGC), el cual permite un seguimiento puntual sobre las actividades en el proceso de



autorización de un crédito. Igualmente, se concluyó el desarrollo de tres módulos, mismos que serán integrados en el 2023:

- a. Sistema de Captura de Información de Clientes (SCIC). Consiste en la consolidación de datos de personas y proyectos.
- b. Sistema de Expediente Digital (SED). Permitirá la creación y centralización del expediente digital del crédito.
- c. Sistema de Términos y Condiciones (STYC), el cual permitirá parametrizar los conceptos que integran la hoja de términos y condiciones.

1.1.3 Se realizó la renovación total del Portal Web, canal de promoción y difusión de la organización, y herramienta de innovación y comunicación.

1.1.4 Implementación de nuevos módulos para aplicativos existentes, destacando las mejoras en los módulos del promotor y avance de obra, para hacer más eficiente el proceso de visitas.

1.2 Sistemas en proceso, desarrollo o análisis y diseño

1.2.1 Sistema de Contabilidad. Se concluyó la definición y desarrollo de la plataforma, la cual permite realizar la contabilización de transacciones con procesos automatizados, estimando concluir su implementación en el segundo trimestre de 2023.

1.2.2 Sistema de Riesgos y Mejora Operacional (SIROME), el cual permitirá la administración de acciones de mejora, riesgos y eventos de pérdida.

1.2.3 Mejoras al Sistema de Prevención de Lavado de Dinero (SPLD). Se integrarán nuevas funcionalidades para la administración de personas bloqueadas y búsquedas de coincidencias.

1.2.4 Se inició el análisis y diseño del SGC (etapa 2), el cual permitirá un contacto más directo con los posibles clientes.

1.3 Procesos de migración y actualización de la plataforma tecnológica

1.3.1 Se realizó la migración del servidor METROWEBII, el cual contiene todos los aplicativos que atienden necesidades de operación con externos para cobranza, peritos y valuadores, entre otros. Con esta migración de minimizan los riesgos de vulnerabilidades en la infraestructura de dichos aplicativos.

1.3.2 Se inició, en coordinación con un proveedor externo, el proceso de migración del servidor del aplicativo Contab.



2. Infraestructura

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

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 implementados permitieron mantener la disponibilidad en un nivel de 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 seguro por VPN.

- 2.1 Implementación de esquema de trabajo híbrido. Con el objeto de garantizar los servicios y herramientas a todo el personal para que tuviera la opción de realizar su trabajo de manera remota, se llevó a cabo el arrendamiento de laptops con el fin de reemplazar los equipos de escritorio y con ello facilitar la movilidad de los empleados. Actualmente el 86% de los empleados ya cuentan con un equipo móvil.
- 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 alterno. Se habilitó el centro de cómputo alterno en la nube con un proveedor externo, donde se lleva a cabo la sincronización en línea del servidor "Core" de Metrofinanciera.
- 2.4 Se realizó una depuración exhaustiva de cuentas del directorio activo, cuentas de bases de datos, fortalecimiento de doble factor de cuentas de VPN, revisión de permisos para acceso de carpetas compartidas, así como el establecimiento de controles para poder gestionar la administración de dichas cuentas. Lo anterior, permitió robustecer la seguridad en accesos permitidos.
- 2.5 Se realizó, en coordinación con el CISO (*Chief Information Security Officer*, por sus siglas en inglés), Recursos Humanos y Control Interno, la implementación de un procedimiento para la creación y mantenimiento de una matriz de accesos por puesto a los aplicativos. Lo anterior, permitirá robustecer la seguridad, y simplificar el proceso de altas y/o movimientos de personal.



2.6 Actualización de infraestructura. Se realizaron las siguientes actividades para renovar o actualizar la infraestructura tecnológica:

- Reconfiguración de los servicios (telecomunicaciones), debido al cambio de domicilio de la oficina de Guadalajara, así como del módulo de León.
- Renovación de equipo de cómputo (*thinclient*) por laptops y/o equipo de escritorio, con el fin de dar de baja la plataforma Citrix, el cual permitía crear máquinas de escritorio virtuales, generando beneficios en los costos de licenciamiento, así como del software y hardware. Facilitará también la movilidad a los usuarios en el esquema de trabajo híbrido.
- Renovación de componente de seguridad Cisco *FirePower*, con el fin de mantener la detección de intrusos, el monitoreo y bloqueo de amenazas en la red interna de firmas de seguridad.
- Inicio del proceso para la renovación del componente de la infraestructura de telecomunicaciones "Gateway", el cual permite la comunicación de voz y datos entre las oficinas de la CDMX y Monterrey.

3. Soporte Operativo

Se garantizó la disponibilidad de las herramientas necesarias para la operación diaria, tales como equipos de cómputo, teléfonos, paquetería, servicios de correo, servicio de mensajería, licenciamiento y 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. El porcentaje promedio de cobertura se mantuvo arriba del objetivo de 90%.

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 superior al 80%.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Los proyectos realizados, así como los servicios contratados se han enfocado en proteger la información, detectar y monitorear las vulnerabilidades de la infraestructura y de los sistemas, conocer el estado actual de madurez de seguridad con el que cuenta la organización, así como reducir las brechas de seguridad conforme a lo establecido en la Norma ISO-27001, y hacer un uso más eficiente del presupuesto asignado.

Con el fin de proteger la información de la Sociedad, así como para solventar las brechas de seguridad identificadas, se ejerció el presupuesto anual en materia de Seguridad de la Información, atendiendo proyectos prioritarios planteados, dado



el aumento de amenazas tecnológicas. Asimismo, se dio seguimiento al Plan Director, el cual se encuentra clasificado en 3 tipos de proyectos:

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 Sociedad, cumpliendo con los objetivos del negocio y la gestión de riesgos, además del cumplimiento con la normatividad vigente.
2. **Proyectos Tácticos:** Las actividades realizadas se enfocaron a remediar las brechas de seguridad de la información identificadas, así como a capacitar a los empleados sobre temas de concientización en seguridad de la información.
3. **Proyectos Operativos:** El enfoque fue la protección de la información, así como la prevención de vulnerabilidades a través de su detección y análisis.

A continuación, se describen los proyectos más relevantes ejecutados durante 2022:

Proyectos Estratégicos:

- a. Robustecimiento de Políticas de Seguridad de la Información, aplicando las modificaciones aprobadas por parte del Comité de Auditoría.
- b. Diagnóstico de Brecha de Seguridad de la Información. De acuerdo al proyecto de diagnóstico realizado por un tercero, se obtuvo un nivel 4 de madurez (de 5 posibles), basado en la escala CAMM (*Computer Assurance Maturity Model*).

Nivel	Descripción	Gestión del proceso	Políticas	Métricas
Nivel 1	Caótico	No hay procesos organizados o estandarizados	Políticas no documentadas	No métricas
Nivel 2	Rudimentario	Procesos informales y poco documentados	Políticas definidas sólo a nivel departamental	No métricas
Nivel 3	Inmaduro	Procesos formales de control de la configuración de la seguridad	Algunas políticas están documentadas a nivel corporativo	Línea base de seguridad establecida
Nivel 4	Maduro	Gestión de seguridad adaptable	La política de la empresa está plenamente documentada y respaldada por la dirección	Postura fuerte de seguridad de la información y concientización
Nivel 5	Avanzado	Análisis de mejora continua en el proceso	Políticas y procedimientos de tecnología avanzada	No hay métricas adicionales

- c. Segregación de funciones. Se concluyó con el proceso de segregación de funciones, con el fin de prevenir fraudes internos.

Proyectos Tácticos:

- a. Remediación a las brechas de seguridad de la información, de acuerdo al resultado del Diagnóstico de Brecha de Seguridad de la Información.
- b. Indicadores de Seguridad de la Información. En congruencia con las buenas prácticas de seguridad de la información y, con la finalidad de aumentar el nivel de madurez se implementaron las acciones recomendadas para alcanzar al menos un 90% en el indicador de seguridad de la información. Finalmente, se logró un resultado de hasta 92.7% en año.
- c. Concientización en materia de seguridad de la información. Con el fin de dar cumplimiento al marco normativo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, se impartieron en el año 17 cursos en materia de seguridad, con un 99% de participación de todos los empleados.
- d. Simulación de phishing (técnica de engaño para el robo de información). Durante el mes de julio y diciembre se realizaron ejercicios de simulación de phishing, el cual consistió en enviar correos electrónicos a los empleados e intentar engañarlos para abrir enlaces o archivo adjuntos falsos, esto con la finalidad de medir la efectividad de los cursos de capacitación.



Se actualizó el manual de políticas de seguridad de la información, con el objetivo de robustecer el tema de seguridad.

- Incorporación de la política para la capacitación y/o divulgación de información.
- Actualización de la política de control de identidades y acceso.
- Incorporación de la política para el alta, modificaciones, bajas, desbloqueo y restablecimiento de cuentas.



- Actualización de la política de gestión de vulnerabilidades.
- Se actualizó el módulo de seguridad en el desarrollo y los procesos de soporte.
 - i. Política Seguridad en el desarrollo y los procesos de soporte
 - ii. Política de desarrollo seguro
 - iii. Política de control de versiones
 - iv. Política de nomenclatura para el control de versiones

Proyectos Operativos:

- a. Análisis de Vulnerabilidad. Instrumentación de plan de remediación de las vulnerabilidades críticas. Se llevó a cabo durante el mes de julio el segundo evento de análisis de vulnerabilidades, determinando acciones para remediar en forma inmediata aquellas cuya evaluación genera un mayor riesgo para la organización.
- b. Renovaciones y adquisición de licencias de servicios en seguridad. Para mantener la seguridad de la información se continuó manteniendo el servicio de antispam (solución que permite analizar los correos electrónicos entrantes, enviados a un buzón de correo electrónico), resguardo de respaldos con un externo y renovaciones de certificados de sitios web, así como la renovación del servicio de antivirus, filtrado de contenido y *Backup Exec*.
- c. Fortalecimiento de la seguridad a través del control de parches de actualización de servidores.
- d. Se integró a la metodología de desarrollo las pruebas de análisis de vulnerabilidad.
- e. Implementación de medidas de protección, control y monitoreo al cambio de contraseñas de cuentas privilegiadas de la infraestructura.

SOSTENIBILIDAD EN METROFINANCIERA

Durante 2022 reafirmamos nuestros compromisos de sustentabilidad en los aspectos financieros, ambientales, sociales y de gobierno corporativo en la Sociedad. Para ello, trabajamos en distintas iniciativas, tanto al interior de la organización, como en otras hacia el exterior, con nuestros clientes.

Hacia el interior, destacan las iniciativas ambientales, como la de "Cero Papel" en la que se incluye la implementación del expediente electrónico; la de ahorro energético, sustituyendo toda la iluminación por tecnología LED, así como la de medición de la huella de carbono y la de capacitación a empleados.



Hacia el exterior, Metrofinanciera forma parte de los Programas de Vivienda Sustentable de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), contribuyendo al financiamiento de proyectos que ayudan a frenar el cambio climático, como el Programa Ecocasa.

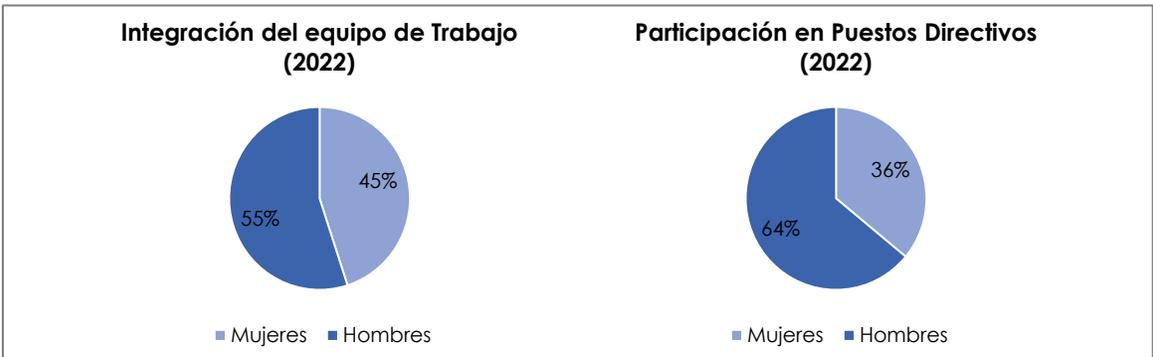
Con esa visión, en 2022 se realizó un evento -en conjunto con la empresa productora de cemento más grande del país- cuyo tema principal estuvo relacionado con la sostenibilidad en los procesos de construcción, a fin de promover esta cultura entre empresas desarrolladoras de vivienda, presentarles las tendencias sobre nuevos materiales, así como para acercarnos a clientes potenciales y actuales.

Por otro lado, respecto a nuestras iniciativas en materia de responsabilidad social, podemos destacar la gestión del capital humano, cuyo objetivo es fomentar un ambiente laboral favorable, estimulante, seguro, creativo, no discriminatorio y participativo, en el que todos sus miembros interactúan a partir de bases justas de integridad, equidad, respeto y no discriminación, que propician su desarrollo humano y profesional.

Destaca como parte de esta iniciativa el esquema laboral híbrido, que se ha consolidado como un mecanismo que evita el crecimiento de emisiones de gases de efecto invernadero mediante la disminución de viajes de negocio y de los desplazamientos a las oficinas.

Asimismo, podemos mencionar el Programa de Asistencia a Empleados (PAE), el cual incluye servicios y capacitación para el cuidado de la salud y el bienestar general, conformado por 6 disciplinas: medicina; nutricional; emocional; economía; legal y veterinaria. En el 2022, el PAE fue utilizado por aproximadamente el 70% del personal de Metrofinanciera.

Como parte de la gestión del capital humano, un pilar relevante para Metrofinanciera es su política sobre temas de equidad de género. Durante 2022, del total de la plantilla laboral, el 45% se concentraba en mujeres y el 55% en hombres. Dentro de dicha plantilla el cuerpo directivo presentó una composición de 36% de mujeres y 64% de hombres, no existiendo brechas salariales, lo que propicia un entorno de igualdad de derechos y responsabilidades.



Sobre las iniciativas en materia de gobierno corporativo, la Sociedad, al ser una SOFOM regulada, cuenta con una estructura acorde a la normatividad vigente y conforme a las mejores prácticas.



se presenta con mayor detalle en los apartados respectivos dentro de este mismo informe.

El monto de cartera por \$6,829 mdp representó el 86.3% del activo total, destacando la empresarial con el 71.0% y la individual que concentró el 15.3%. Por su parte, los activos de larga duración disponibles para la venta representaron un 11.3%, los deudores por reporto un 2.3% y el rubro de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización un 2.4%. Cabe hacer notar que esta estructura porcentual es similar a la del año previo.

B. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		
(millones de pesos)		
CONCEPTO	Ene-Dic'22	Ene-Dic'21
	Importe	Importe
Ingresos por intereses	901	761
Gastos por intereses	585	(435)
MARGEN FINANCIERO	316	326
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(6)	(168)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	310	159
Comisiones y tarifas cobradas	84	104
Comisiones y tarifas pagadas	(29)	(31)
Resultado por intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	45	(114)
Gastos de administración	(329)	(327)
RESULTADO NETO	81	(209)

El presente estado de resultados integral se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto 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 derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad 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. El presente estado de resultados integral fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben. Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>; <http://www.cnbv.gob.mx>

Durante el período enero-diciembre de 2022, el margen financiero acumulado registró un monto de \$316 mdp, cifra ligeramente inferior a la observada en 2021.

Lo anterior como resultado de la composición del portafolio y del efecto neto entre los saldos promedio de la cartera individual y la empresarial, así como por mayores ingresos y egresos, producto de tasas de interés de referencia más elevadas, como la TIIIE a 28 días, misma que se incrementó de 5.7% en diciembre de 2021 a 10.7% en diciembre de 2022, como consecuencia del ciclo alcista de tasas por la política monetaria instrumentada por Banco de México para el control de la inflación.

El margen financiero ajustado por riesgos crediticios, aumento \$151 mdp, equivalente a 95%, como resultado de una menor creación de reservas para riesgos crediticios y cuya comparación positiva con el año previo se explica por la situación particular de los créditos y porque la creación de reservas del año 2021 se vio influenciada por los distintos ajustes de auditoría, que con criterios



prudenciales realizó la administración, en el marco de la entrada en vigor de la norma IFRS9.

Por otro lado, el monto de otros ingresos de la operación se ubicó en \$45.1 mdp, dentro del que destacan los ingresos por el reconocimiento de la venta en paquete de bienes adjudicados, aspecto explicado previamente en este informe y cuyo impacto neto fue de \$46.1 mdp. Estos ingresos se comparan favorablemente, con la cantidad negativa del año previo, dado que, bajo dicha cuenta, en 2021 se reconocieron a valor real los activos relacionados con los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización por un monto aproximado de \$100 mdp, también bajo criterios prudenciales y en cumplimiento a la entrada en vigor de la norma IFRS9, tal como se explicó a detalle en el Informe Anual 2021.

Con todo lo anteriormente expuesto, el resultado neto acumulado en el año 2022 fue positivo en \$81 mdp.

C. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		
(millones de pesos)		
	Ene-Dic'22	Ene-Dic'21
RESULTADO NETO	81	(209)
Depreciación y amortización	10	12
Provisiones	7	1
Otros	14	(1)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:	31	12
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cambio en deudores por reporte (neto)	174	218
Cambio en cartera de crédito (neto)	5	22
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	7	98
Cambio en bienes adjudicados (neto)	3	36
Cambio en otros activos operativos (neto)	(2)	14
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(232)	(194)
Cambio en otros pasivos operativos	(11)	(47)
Cambio en otras cuentas por pagar	(1)	-
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	(7)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	48	147
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento de activo fijo (neto)	-	(1)
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(4)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(4)	(1)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	(2)
Otros	-	7
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	5
Incremento/Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	44	(46)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	23	69
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	67	23

El presente estado de flujo de efectivo se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto 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 entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Sociedad 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. El presente estado de flujo de efectivo fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben. Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>; <http://www.cnbv.gob.mx>



Al 31 de diciembre de 2022 se registró un monto de efectivo y equivalentes por \$67 mdp, producto de la operación de la Sociedad, de sus actividades de inversión y financiamiento, así como por el resultado neto del año.

D. ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (millones de pesos)					
	CAPITAL CONTRIBUIDO		CAPITAL GANADO		Total Capital Contable
	Capital Social	Prima en venta de acciones	Resultados Acumulados	Remediones de beneficios definidos a los empleados	
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	3,916	(31)	(2,387)	(9)	1,489
Resultado neto	-	-	81	-	81
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	(64)	-	(64)
Ajuste Remedición beneficios definidos a empleados	-	-	-	3	3
Total resultado integral	-	-	17	3	20
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	3,916	(31)	(2,370)	(6)	1,509

El presente estado de cambios en el capital contable se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto 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 movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el período arriba mencionado, los cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estados de cambios en el capital contable fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>; <http://www.cnbv.gob.mx>

Al 31 de diciembre de 2022, el capital contable de la Sociedad se ubicó en \$1,509 mdp, producto del resultado neto del año y de los distintos ajustes retrospectivos por cambios contables, así como por remedaciones en la cuenta de beneficios definidos a empleados.



E. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE METROFINANCIERA

Evolución de los principales indicadores financieros de Metrofinanciera

Millones de pesos y porcentajes al cierre de cada año

Indicador	2019	2020	2021	2022
Activo Total	8,629	8,566	8,122	7,908
Cartera	7,037	6,806	6,864	6,829
Empresarial	5,202	5,212	5,472	5,616
Individual	1,835	1,594	1,392	1,213
Capital Contable	1,618	1,701	1,489	1,509
ROE	12.11%	5.01%	-12.50%	5.64%
ROA	2.08%	0.94%	-2.50%	1.02%
Índice Cartera Vencida (IMOR)	7.99%	6.56%	7.11%	7.78%
Empresarial	1.53%	1.02%	3.60%	5.76%
Individual	26.30%	24.65%	21.00%	17.15%
Cobertura Cartera Vencida Total	57.44%	59.80%	70.98%	65.59%
Cobertura Cartera Vencida Empresarial	164.72%	212.21%	121.70%	88.07%
Cobertura Cartera Vencida Individual	39.79%	39.10%	37.07%	30.62%
Índice de Capitalización	14.75%	16.32%	15.22%	15.97%
Resultado Neto	187	83	-209	81



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 2022.

A. ACCIONES PARA EL FORTALECIMIENTO DEL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN Y MODIFICACIONES AL PLAN DE NEGOCIOS 2022

Durante los meses de mayo y junio, los distintos órganos de gobierno de Metrofinanciera aprobaron diversas acciones propuestas por la administración para incrementar el índice de capitalización de la Sociedad (ICAP), de un nivel proyectado al cierre de 2022 de 14.1% a un rango aproximado de 16.05%.

Independientemente de que durante los últimos años los niveles de capitalización se han ubicado siempre dentro de los rangos establecidos en la normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la administración de la Sociedad, en conjunto con su principal accionista y proveedor de recursos para el fondeo de sus operaciones -Sociedad Hipotecaria Federal- acordaron esta serie de acciones a fin de alinear dicho parámetro a los niveles de riesgo establecidos por los órganos facultados de la propia SHF.

La estrategia para lograrlo consistió en una combinación de acciones, que por un lado controlaron los activos en riesgo, y por otro incrementaron el capital neto a través de la generación de flujo, con impactos positivos en el estado de resultados.

Cabe señalar que las acciones acordadas modificaron algunas proyecciones del Plan de Negocios originalmente aprobado para el ejercicio 2022. Dichas acciones y su impacto en el Plan de Negocios se describen a continuación:

- I. Acciones para controlar los activos en riesgo
 - *Disminución del ritmo de otorgamiento de crédito.* Durante 2022 se colocaron nuevos créditos (firmas) por un monto de \$2,925 mdp, cifra inferior a los \$3,379 del año previo, alcanzando un saldo de cartera empresarial de \$5,616 mdp, lo que permitió mantener los activos en riesgo estables, evitando presiones sobre el ICAP.
- II. Acciones con impacto en el capital, a través de la generación de flujos y mejoras en el estado de resultados.



- *Venta ordenada de cartera individual castigada en paquete.* Se conformó un portafolio y se estableció una estrategia de venta, estimándose una generación de flujo cercana a los \$100 mdp. A la fecha de este informe, el proceso de venta ya se encuentra en marcha y se espera concluir en junio de 2023.
- *Venta de bienes adjudicados.* Se incrementaron los ingresos respecto a la proyección original, misma que consideraba un monto de \$66.0 mdp. En ese sentido, al 31 de diciembre de 2022 se registró un ingreso de \$84.6 mdp por ese concepto (flujo por ventas y comisiones), correspondiente a 407 inmuebles adjudicados, cuyo impacto neto en el estado de resultados fue de \$46.1 mdp.

Las acciones llevadas a cabo, en conjunto con los efectos de la operación normal, permitieron la estabilidad de los activos sujetos a riesgo y el incremento del capital neto -principalmente por el efecto de la utilidad del período-, permitiendo alcanzar al cierre de 2022 un ICAP de 15.97%, es decir, 187 puntos base superior al que originalmente se había proyectado.

B. CALIFICACIONES POR PARTE DE AGENCIAS CALIFICADORAS

Esta información puede ser consultada también, con mayor detalle, en las páginas web de las propias agencias.

1. Calificación por Riesgo de Contraparte

Fitch Ratings ratifica calificaciones de largo y corto plazo y revisa perspectiva de Metrofinanciera

En junio de 2022, esta agencia calificadora notificó a Metrofinanciera la ratificación de las calificaciones en moneda local de largo y corto plazo en B+(mex) y B(mex), respectivamente. La perspectiva de largo plazo se revisó de “en Evolución” a “Negativa”.

La revisión de la perspectiva a negativa considera la visión de Fitch Ratings, que señala que “el potencial al alza de las calificaciones se ha reducido y los riesgos a la baja se han acentuado debido a que los retos del entorno operativo (EO) han incidido en el desempeño del sector inmobiliario”. Igualmente menciona que dicho entorno ha impactado la operación de algunos intermediarios financieros no bancarios en nuestro país, mismos que han enfrentado problemas en la calidad de sus carteras y en su capacidad para refinanciar sus pasivos.



La agencia indica también que las calificaciones de Metrofinanciera incorporan con importancia alta el perfil de negocio de la compañía, el cual se conserva sin cambios respecto al año previo, siendo su principal producto el crédito puente para desarrolladores de vivienda. Estos son proyectos de inversión con fuente de pago propia que se operan a través de fideicomisos de administración y pago.

Indica igualmente que "aunque la institución es de tamaño pequeño respecto al mercado, tiene una amplia especialización y goza de reconocimiento de marca. En ese sentido, al cierre de diciembre de 2021 (4T21), los activos y cartera total de la entidad representaron 1.4% del total de las sofomes reguladas acorde a la información publicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores".

La agencia considera que en el caso de una recuperación económica más lenta de lo previsto y de un entorno operativo con tendencia negativa, el perfil de ganancias y rentabilidad de la entidad continuará siendo un reto.

HR Ratings revisa a la baja la calificación de largo plazo, modifica su perspectiva y ratifica la calificación de corto plazo de Metrofinanciera

En octubre de 2022, la agencia calificadora HR Ratings notificó a Metrofinanciera la revisión a la baja de la calificación de largo plazo en escala local de HR B+ a HR B, modificando al mismo tiempo su perspectiva de "estable" a "negativa"; asimismo ratificó en HR5 la calificación de corto plazo en escala nacional.

La revisión a la baja de la calificación de Metrofinanciera (con cifras al segundo trimestre de 2022), se basa en la expectativa de HR Ratings sobre la posible evolución financiera de la Empresa, que mantiene presiones en sus indicadores de solvencia, así como en la calidad de su cartera.

Al segundo trimestre, dicha presión se reflejó en una disminución en sus indicadores de solvencia al cerrar el índice de capitalización en 14.8%, la razón de apalancamiento en 4.3 (x) veces y la razón de cartera vigente a deuda neta en 1.06x (vs. 16.9%, 4.1x y 1.07x al 2T21).

La agencia considera también en su evaluación los posibles pasivos contingentes que se pudieran derivar de la materialización de distintos juicios civiles y mercantiles promovidos por terceros en contra de la Sociedad.

2. Calificaciones por Riesgo como Administrador de Activos Financieros

En diciembre de 2022, la agencia calificadora Fitch Ratings afirmó en 'AAFC3-(mex)' con Perspectiva Estable la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Metrofinanciera. Con ello, la calificación y la perspectiva se mantienen con respecto al año 2021.



La agencia calificadora señala que la ratificación se fundamentó en factores clave, entre los que destacan: una administración estable con modelo de negocio adecuado y amplia experiencia de su equipo directivo en el sector financiero; un gobierno corporativo adecuado y comparable a otras entidades calificadas por la agencia; procesos probados para una adecuada monetización de activos deteriorados y un plan de tecnología a través del que se espera mayor automatización de los procesos de originación y el almacenamiento de la información -de una manera más segura y consolidada- además de contar con planes de continuidad de negocios y de recuperación ante desastres.

3. Calificaciones por Riesgo 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 (calificada 'B+(mex)' con Perspectiva Negativa).

METROCB 04U: - Afirma la calificación 'AAA(mex)vra' con Perspectiva Estable. La 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 y una protección crediticia aún negativa. La calificación otorgada considera el pago puntual de intereses y la amortización a vencimiento.

METROCB 07U - Afirma las calificaciones 'Csf' y 'C(mex)vra' (Senior Notes). La calificación refleja un portafolio polarizado y la evolución del nivel de incumplimientos, mismo que sigue en disminución respecto al saldo original. En 2022 llegó a 10.1% (2021: 10.9%), dadas las actividades de adjudicación de cartera. La calificación otorgada considera también el pago puntual de intereses y la amortización a vencimiento.

METROCB 08U - Afirma las calificaciones 'Csf' y 'C(mex)vra'. La calificación refleja condiciones similares a la evaluación realizada por la agencia el año previo, en la que destacaba su percepción sobre posibles incumplimientos del pago de los CB en su fecha de vencimiento y un riesgo de liquidez intermitente como resultado



de un deterioro del activo bursatilizado y un nivel de protección crediticia negativo.

MTROFCB 08 – Afirma la calificación 'AAA(mex)vra'. La calificación refleja un desempeño estable de los activos bursatilizados, la disminución de los incumplimientos y una protección estructural en forma de sobrecolateralización que se aprecia estable, así como la disponibilidad de una GPO provista por SHF.

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

Antecedentes

En febrero de 2010, FINANCIERA MÉXICO MULTIPLE (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 mdp por concepto de comisiones de apertura y \$ 21,315 mdp por concepto de pena convencional.

Situación actual

En marzo de 2022, METROFINANCIERA interpuso amparo indirecto en contra de dicha resolución. En abril de abril de 2022, se concedió la suspensión definitiva a Metrofinanciera, fijando una garantía por \$2,965. En contra del monto de la garantía determinada, Metrofinanciera promovió diversas acciones legales ante las instancias competentes, de conformidad con las disposiciones aplicables.



En septiembre de 2022 se notificó a Metrofinanciera, auto por el que se ordenó el embargo de las cuentas de ésta, en virtud de no haber exhibido la garantía. En contra de dicho auto se promovió Recurso de Apelación. El 9 de noviembre se celebró la audiencia constitucional.

Mediante auto de fecha 10 de enero de 2023, el Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, acordó, entre otros, decretar suspender de plano el procedimiento de ejecución de sentencia definitiva del juicio ordinario mercantil promovido por FINANCIERA MÉXICO en contra de METROFINANCIERA.

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



IX. PERSPECTIVAS 2023 DE METROFINANCIERA

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración de Metrofinanciera autorizó el Plan de Negocios 2023 de la Sociedad. Dicho documento es el marco estratégico que define los principales objetivos, estrategias y metas para el año.

En dicho plan se presenta un diagnóstico del mercado y se analizan 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 marco, los grandes objetivos y principales líneas estratégicas para 2023 son los siguientes:

1. El crecimiento de la base de clientes y del crédito empresarial, dentro del Perfil de Riesgo Deseado.

Para ello, se han definido distintas líneas de acción, unas relacionadas con la estructura de atención al cliente -como la presencia regional- y otras de negocio, como las alianzas y actividades de inteligencia comercial para potenciar y enfocar la promoción.

2. La maximización de la recuperación de la cartera individual y la contención del portafolio en mora.

En este caso, las líneas de acción se enfocan principalmente en minimizar el uso de recursos propios para honrar los pagos mensuales de la línea de crédito asociada a la reestructura integral de este portafolio. Igualmente, se enfocan en la venta en paquete de cartera de crédito eliminada, la venta de derechos litigiosos y la depuración de bienes adjudicados.

3. La eficiencia en la gestión de la cartera administrada.

Las acciones están enfocadas en maximizar la recuperación de flujos, la depuración de los fideicomisos y el cobro de comisiones y adeudos.

4. La diversificación de las fuentes de fondeo.

Para ello, se continuarán evaluando opciones en tres vertientes (y en su caso instrumentando): fondeo bancario, operación estructurada, líneas no atadas.

5. Gestión por procesos y automatizada.

Destacan las acciones para concluir proyectos prioritarios, como el de gestión de crédito y la base única de datos.



La estrategia propuesta en el Plan de Negocios 2023 considera adicionalmente principios de solidez financiera; gobierno corporativo, acercamiento con el cliente y sostenibilidad.





X. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE CV., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA

- Este espacio se dejó intencionalmente en blanco -

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

Estados Financieros por el año que terminó el
31 de diciembre de 2022, e informe de los
auditores independientes del 5 de mayo de
2023



Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 a 4
Estados financieros:	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados Integral	7
Estado de cambios en el capital contable.....	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas sobre los estados financieros	10 a 67



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 con salvedad

(Millones de pesos)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Sociedad Regulada ("Metrofinanciera" o la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedad de nuestro informe, los estados financieros adjuntos de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con los criterios contables (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" (las "Disposiciones").

Fundamentos de la opinión con salvedad

La Sociedad no ha valuado los bienes adjudicados de conformidad con los criterios contables, dichos criterios indican que la valuación se determina aplicando porcentajes en forma gradual a los valores de los bienes inmuebles recibidos en dación de pago o adjudicados con base en su antigüedad, y no se reconoce una estimación al 100% del valor en la fecha en que se registra el bien. De acuerdo con los registros de la Sociedad, si la administración hubiera calculado la estimación conforme los criterios contables, hubiese registrado un activo por el valor neto de los bienes adjudicados de \$19, reconocido un gasto por reserva de \$14 y un incremento en los resultados acumulados de \$33.

Llevamos a cabo nuestra auditoría 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 con salvedad.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 4, la Comisión completó el proyecto de actualización del marco contable aplicable a Instituciones de Crédito, que tiene el objetivo de converger de manera parcial con ciertas Normas de Información Financiera Mexicanas y atender los últimos cambios en la normativa contable internacional. La Sociedad adoptó estas nuevas disposiciones a partir del 1 de enero de 2022 generando que los criterios, políticas contables y de información utilizados para preparar la información financiera de 2022 difieran con las aplicadas en el año anterior. Derivado de esta situación, la Comisión estableció que los estados financieros básicos correspondientes al período concluido el 31 de diciembre de 2022 no deberán presentarse comparativos con el período terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



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. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamentos de la opinión con salvedad, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

• *Estimaciones preventivas de riesgos crediticios (véase las Notas 4d y 7)*

La metodología para calcular la estimación preventiva para riesgos crediticios requiere que se evalúe la pérdida esperada de acuerdo a los Criterios Contables, así como de acuerdo a los modelos internos emitidos y aprobados por la Comisión. Esta pérdida esperada considera tres factores de riesgo de crédito, como sigue: (i) la probabilidad de incumplimiento, (ii) la severidad de la pérdida y (iii) la exposición al incumplimiento para cada uno de los tipos de créditos.

Para llevar a cabo la identificación anterior, dichas reglas establecen un método, que considera una serie de factores cualitativos y cuantitativos, como son: 1) en créditos de consumo: comportamiento de pago, pérdidas potenciales y riesgo de crédito; 2) en créditos hipotecarios: periodos de morosidad, posibilidad de no pago y pérdidas potenciales netas de las garantías recibidas; y 3) en créditos comerciales: evaluación de la capacidad de repagar del crédito, riesgo financiero, historial de pago, así como de las garantías correspondientes.

Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia relativa de la integridad y exactitud de la información fuente utilizada para la determinación de la estimación preventiva de riesgos crediticios y la 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) Evaluamos 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 procedimientos de auditoría antes descritos se concluyeron sin excepciones.

Provisiones y contingencias por asuntos legales (véase la Nota 23)

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 legales. Esta estimación determina el registro de provisiones o la revelación de contingencias, a menos que el desenlace negativo para la Sociedad se concluya como remoto. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha registrado provisiones por un importe de \$3, 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 Mexicana 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 23 a los estados financieros adjuntos.



Por lo anterior, 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 aplicable.
- 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 contratados con la Sociedad con el objeto de obtener su evaluación del resultado esperado de los litigios, y comprobar la integridad de la información de los procedimientos legales 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.

Los procedimientos de auditoría antes descritos se concluyeron sin excepciones.

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.

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
5 de mayo de 2023



Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022

Cifras en millones de pesos
(Nota 1 y 2)

<u>Activo</u>	<u>2022</u>	<u>Pasivo y capital</u>	<u>2022</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (Notas 4a. y 5)	\$ 67	Préstamos Interbancarios y de otros organismos (Notas 4l. y 15):	
Deudores por reporto (Notas 4b. y 6)	179	Corto plazo	\$ 53
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1		Largo plazo	6,095
Créditos comerciales:			<u>6,148</u>
Actividad empresarial	4,418	Otras cuentas por pagar (Nota 16):	
Entidades Financieras		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	139
Créditos a la vivienda:			
Media residencial	545	Impuestos a la utilidad (Nota 20)	
De interés social	<u>446</u>	Pasivo por beneficios a los empleados (Nota 17)	<u>38</u>
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	<u>5,409</u>	Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>74</u>
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2		Total pasivo	<u>6,399</u>
Créditos comerciales:			
Actividad empresarial	874	Capital contable (Notas 4q. y 18)	
Créditos a la vivienda:		Capital contribuido:	
Media residencial	7	Capital Social	3,916
De interés social	<u>7</u>	Prima en venta de acciones	(31)
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	<u>888</u>	Capital ganado:	
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3		Resultados acumulados	(2,451)
Créditos comerciales:		Otros Resultados Integrales	
Actividad empresarial	324	Remediones por beneficios a los empleados	(6)
Créditos a la vivienda:		Resultado neto	<u>81</u>
Media residencial	107		<u>(2,376)</u>
De interés social	<u>101</u>	Total capital contable	<u>1,509</u>
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	<u>532</u>	Total pasivo y capital contable	<u>\$ 7,908</u>
Cartera de crédito (Notas 4c. y 7)	<u>6,829</u>		
(+/-) Partidas diferidas (Nota 4)			
(-) menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Notas 4d. y 7)	<u>(349)</u>		
Cartera de crédito, neto	<u>6,480</u>		
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización (Notas 4e. y 8)	192		
Otras cuentas por cobrar, neto (Notas 4f. y 9)	66		
Bienes adjudicados, neto (Notas 4g. y 10)	0		
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios (Notas 4j. y 11)	891		
Pagos anticipados y otros activos, neto (Nota 12)	18		
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (Notas 4h. y 13)	11		
Activos intangibles, neto (Nota 14)	<u>4</u>		
Total activo	<u>\$ 7,908</u>		

CUENTAS DE ORDEN

	<u>2022</u>
Activos y pasivos contingentes (Nota 22a.)	\$ 124
Compromisos crediticios (Nota 22b.)	3,651
Bienes en custodia o administración (Nota 22c.)	13,765
Colaterales recibidos por la entidad (Nota 22d.)	179
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 (Nota 22e.)	140
Otras cuentas de registro (Nota 22f.)	<u>4,913</u>

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2022 es de \$3,916.

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

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

Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022

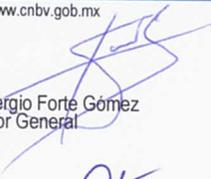
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Acceso a la información:

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

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

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



Lic. Sergio Forte Gómez
Director General



C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad



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



C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,

Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022

Cifras en millones de pesos
(Nota 1 y 2)

	<u>2022</u>
Ingresos por intereses	\$ 901
Gastos por intereses	<u>(585)</u>
Margen financiero	316
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(6)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>310</u>
Comisiones y tarifas cobradas	84
Comisiones y tarifas pagadas	(29)
Otros ingresos de la operación	45
Gastos de administración promoción	<u>(329)</u>
Resultado de la operación	<u>81</u>
Resultado Integral	<u>\$ 81</u>

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

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

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

Acceso a la información:

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

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

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


Lic. Sergio Forte Gómez
Director General


C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad


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


C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,

Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Estado de Cambios en el Capital Contable del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022

Cifras en millones de pesos
(Nota 1, 2 y 18)

	Capital Contribuido		Capital Ganado		Total Capital Contable
	Capital Social	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados	Remediones de beneficios definidos a los empleados	
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 3,916	\$ (31)	\$ (2,387)	\$ (9)	\$ 1,489
Resultado Integral					
Resultado Neto	-	-	81	-	81
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	(64)	-	(64)
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	3	3
Total Resultado Integral	-	-	17	3	20
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 3,916</u>	<u>\$ (31)</u>	<u>\$ (2,370)</u>	<u>\$ (6)</u>	<u>\$ 1,509</u>

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

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

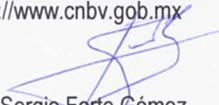
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Acceso a la información:

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

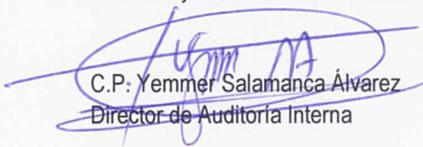
<https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>

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


Lic. Sergio Forte Gómez
Director General


C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad


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


C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,

Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Estado de Flujos de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022

Cifras en millones de pesos
(Nota 1 y 2)

	<u>2022</u>
Actividades de operación	
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ 81
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:	
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	4
Amortizaciones de activos intangibles	3
Provisiones	3
Participación de los trabajadores en las utilidades	12
Otros	4
	<u>26</u>
Cambios en partidas de operación	
Cambio en deudores por reporto	173
Cambio en cartera de créditos (neto)	7
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	7
Cambio en bienes adjudicados (neto)	3
Cambio en otros activos operativos	1
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(232)
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	3
Cambio en otras cuentas por pagar	(17)
Cambio en otros pasivos operativos	(4)
	<u>48</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	48
Actividades de inversión:	
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(4)
	<u>(4)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(4)
Actividades de financiamiento:	
Pagos asociados a la recompra de acciones	-
Otros	-
	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	44
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	23
Efectivo y equivalentes al final del periodo	\$ 67

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

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

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

Acceso a la información:

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

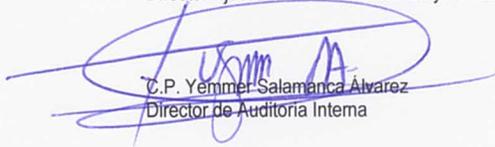
<https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/>

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


Lic. Sergio Forte Gómez
Director General


C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad


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


C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna

*Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos,
excepto que se indique otra denominación o moneda*

Nota 1 – Actividades y naturaleza de las operaciones

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

Los principales productos otorgados por la Sociedad son los siguientes:

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

Nota 2 – Eventos relevantes del año

A continuación, se describen los eventos ocurridos durante 2022 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 31 de marzo de 2023, la agencia calificadora Fitch Ratings notificó a Metrofinanciera 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.
 - En junio de 2022, la agencia calificadora Fitch Ratings notificó a Metrofinanciera 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 revisó de “en Evolución” a “Negativa”.
 - En octubre de 2022, la agencia calificadora HR Ratings notificó a Metrofinanciera S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., la revisión a la baja de la calificación de Largo Plazo en Escala Local: de HR B+ a HR B, modificando al mismo tiempo su perspectiva de “Estable” a “Negativa”; asimismo ratificó en HR5 la calificación de corto plazo en escala nacional.
 - En diciembre de 2022, la agencia calificadora Fitch Ratings afirmó en ‘AAFC3-(mex)’ con Perspectiva Estable, la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.
- ii) Acciones para el fortalecimiento del índice de capitalización.
 - Durante los meses de mayo y junio de 2022, los distintos órganos de gobierno de Metrofinanciera aprobaron distintas acciones propuestas por la administración para incrementar el índice de capitalización de la Sociedad (ICAP), de un nivel estimado al cierre de 2022 de 14.1% a un rango aproximado de 16.05%.
 - Aún y cuando en los últimos años los niveles de capitalización se han encontrado siempre dentro de los niveles establecidos en la normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“Comisión” o “CNBV”), la administración de la institución, en conjunto con su principal accionista y proveedor de recursos para el fondeo de sus



operaciones -Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)- acordaron cuatro acciones a fin de alinear dicho parámetro a los niveles de riesgo establecidos por los órganos facultados de la propia SHF. La estrategia para lograrlo consistió en una combinación de acciones, que por un lado controlaron los activos en riesgo, y por otro incrementaron el capital neto a través de la generación de flujo, con impactos positivos en el estado de resultados a través de la venta de bienes adjudicados. La acción de venta de cartera hipotecaria eliminada del activo de conformidad con la normatividad aplicable, se concretará en el segundo semestre de 2023.

iii) 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.

Situación Actual

En marzo de 2022, Metrofinanciera interpuso amparo indirecto en contra de dicha resolución. En abril de 2022, se concedió la suspensión definitiva a Metrofinanciera, fijando una garantía por \$2,965. En contra del monto de la garantía determinada, Metrofinanciera promovió diversas acciones legales ante las instancias competentes, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Mediante auto de fecha 10 de enero de 2023, el Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, acordó, entre otros, decretar suspender de plano el procedimiento de ejecución de sentencia definitiva del juicio ordinario mercantil promovido por Financiera México en contra de Metrofinanciera.

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

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

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

Derivado del cambio en la metodología para el cálculo de las reservas de riesgo de crédito, se registró al 31 de enero de 2022 el efecto acumulado inicial por \$31.8 en el rubro de Resultados de Ejercicios Anteriores, por cartera empresarial y cartera hipotecaria, incrementando las reservas de crédito.



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

En diciembre de 2022 se firmó un Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria y Fuente de Pago, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 3354/2019 como Acreditada y/o Garante Fiduciario y Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., como Aval, por un monto de \$500, cuyo destino es para Capital de Trabajo y Fondeo de Cartera en términos de los fines del Fideicomiso 3354/2019. El vencimiento de la línea es en agosto de 2025.

Nota 3 - Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros

Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2022 incluyen saldos y transacciones reflejadas en pesos de diferente poder adquisitivo a esas fechas. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2022 es del 13.34%; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en el ejercicio y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2022 fue 18.33%. El porcentaje de inflación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 fue de 7.82%.

Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Sociedad continuará 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, situación comparable en instituciones similares y mejores prácticas dentro de la industria, determinando que no existe un riesgo potencial de negocio en los próximos 12 meses:

- i. Análisis de Rentabilidad – Con relación a la rentabilidad del negocio, durante 2022 se alcanzó un margen financiero ajustado por riesgo crediticio y una utilidad neta de \$310 y \$81 millones de pesos, respectivamente. Lo anterior obedece a estrategias de la Administración enfocadas en controlar y mitigar pérdidas crediticias siguiendo estrategias que permitan evaluar mejor los riesgos de los créditos otorgados y a una gestión de ahorro en gastos que permita continuar a la entidad generando utilidades en el futuro. La expectativa de la Administración es que en los próximos doce meses se capitalice el crecimiento en ingresos y se mantenga la generación de utilidades que permitan mejorar la posición de capital y estabilidad del negocio.

Con base en un análisis financiero de las principales premisas que se anticipan para los próximos doce meses en cuestión de tasas de interés, los compromisos con acreedores y los gastos de administración, la Administración espera poder generar un margen financiero ajustado por riesgo crediticio y una utilidad neta de \$307 y \$48, respectivamente. Con cifras al 31 de marzo de 2023, se cerró con un margen financiero ajustado por riesgo crediticio y una utilidad neta de \$53.1 y \$5.5 respectivamente.

- ii. Riesgo de Crédito – Con relación a la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa la Sociedad, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado, el objetivo de la administración es identificar, medir, vigilar y controlar pérdidas potenciales por falta de pago de un acreditado o contraparte en la operación mediante el cumplimiento de políticas que limiten la exposición al riesgo, medición de la calidad de la cartera en diferentes escenarios, estimar pérdidas no esperadas en la cartera total y seguimiento del avance de proyectos relevantes para evaluar su estatus oportunamente (véase Nota 26 b).
- iii. Situación de Liquidez – Con relación a la capacidad de hacer frente a los compromisos del negocio, se considera que a finales de 2022 la rotación de liquidez (activo a corto plazo entre pasivo a corto plazo) es de 1.5x con lo cual existe la capacidad de hacer frente a los compromisos del negocio. En adición a lo anterior, recientemente se obtuvo una línea otorgada por Mifel por un monto de \$500, de los cuales la Administración planea disponer de \$130 durante los próximos 12 meses para apoyar en la liquidez del negocio frente a los compromisos que existen de pasivos a corto plazo. Con lo anterior, se espera contar con la solvencia suficiente para continuar con la operación en caso de que existan variaciones en cuestiones económicas.



- iv. Gestión de Capital – Con relación a la Gestión de Capital, la Administración monitorea el Índice de Capitalización que a diciembre de 2022 se calcula en 15.97%, el cual excede la recomendación de la CNBV de mantener un nivel mínimo de 10.5%. Este índice se ha alcanzado basado en acciones para controlar activos de riesgo y el incremento del capital a través de las utilidades. Con relación a los próximos doce meses, la Administración plantea estrategias de crecimiento en la cartera y ahorros en sus principales gastos que permitan robustecer la posición de Capital en el negocio.

La Sociedad tiene compromisos de pago de deuda de las líneas de crédito comerciales e individuales que debido a la actual incertidumbre financiera que existe en la industria en la que opera, su funcionamiento y continuidad dependerá del éxito de los planes y estructuras de las fuentes de financiamiento y la generación de futuros flujos de efectivo, para lo cual se han realizado diversas gestiones y planes financieros con terceros para enfrentar dichos compromisos, los cuales se describen a continuación:

- a. Inteligencia de mercado: Seleccionar plazas más activas que no se atienden actualmente con base en cambios estructurales de servicio y atención.
- b. Mejorar el monitoreo de toda la base de clientes mediante la segmentación del enfoque de promoción y análisis con base en el monto de los créditos.
- c. Buscar alianzas con otras entidades financieras para facilitar crédito de capital de trabajo a los desarrolladores.
- d. Incrementar la promoción de créditos de la Sociedad en distintos foros y cámaras.
- e. Análisis de nuevos clientes que fortalezcan el crecimiento de la base de clientes y del crédito empresarial dentro del perfil de riesgo deseado.
- f. Maximizar la recuperación de la cartera individual hipotecaria y la contención del portafolio en mora.

En búsqueda de llegar a una posición adecuada para hacer frente a sus obligaciones, la Sociedad cuenta con líneas de crédito abiertas para soportar el crecimiento del negocio en el corto y mediano plazo.

Comparabilidad de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 con 2021

Como se menciona en la Nota 4, la Comisión completó el proyecto de actualización del marco contable aplicable a Instituciones de Crédito que tiene el objetivo de converger de manera parcial con ciertas Normas de Información Financiera y atender los últimos cambios en la normativa contable internacional. La Sociedad adoptó estas nuevas disposiciones a partir del 1 de enero de 2022 generando que los criterios, políticas contables y de información utilizados para preparar la información financiera de 2022 difieran con las aplicadas en el año anterior. Derivado de esta situación la Comisión estableció que los estados financieros básicos correspondientes al período concluido el 31 de diciembre de 2022, no deberán presentarse comparativos con el período terminado el 31 de diciembre de 2021.

Resultado integral

Es la modificación del capital contable durante el período por conceptos que no son distribuciones ni movimientos del capital contribuido; se integra por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales, de acuerdo con los criterios definidos por la Comisión, se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. En 2022 el resultado integral está representado por el resultado neto y a partir de 2016 se incluyen también las remediones por beneficios a los empleados.

Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros con cifras al 31 de diciembre de 2022 que se acompañan, han sido preparados de acuerdo con las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" (los Criterios Contables) definidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico. Para estos efectos, la Sociedad ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones



desarrolladas por la Sociedad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un periodo determinado.

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

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

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

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

Pronunciamiento de la CNBV respecto a las NIF

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

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

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

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

- NIF B-5 "Información financiera por segmentos"
- NIF B-12 "Compensación de activos financieros y pasivos financieros"
- NIF B-17 "Determinación del Valor Razonable"
- NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros"
- NIF C-3 "Cuentas por cobrar"
- NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"
- NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura"
- NIF C-13 "Partes Relacionadas"
- NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financieros"
- NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"
- NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar"
- NIF C-20 "Instrumentos financieros por cobrar principal e interés"
- NIF C-22 "Criptomonedas"
- NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes"
- NIF D-2 "Costos por contratos con clientes"
- NIF D-5 "Arrendamientos"

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



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

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

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

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

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

- Metodologías Estándar

- Todas las carteras

- En los créditos clasificados como Etapa 2 las reservas se estiman considerando lo mayor entre la pérdida esperada con un horizonte de 12 meses o la pérdida esperada considerando el plazo remanente del crédito.

- Cartera Comercial

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

- Tasa de interés efectiva de cartera de crédito

En atención a la Resolución que modifica las Disposiciones publicada el 13 de marzo de 2020 y a la Resolución modificatoria publicada el 23 de septiembre de 2021, Metrofinanciera implementó a partir del 1 de enero de 2023 la determinación del costo amortizado en los términos establecidos en el criterio B-6 "Cartera de Crédito" de los Criterios Contables para el reconocimiento de las comisiones cobradas y costos de transacción. A la fecha de los estados financieros el efecto del cambio no se ha determinado por la Administración de la Sociedad, el cual se considera que no será significativo.



- Estimación Preventiva de Riesgos Crediticios

Derivado del cambio en la metodología para el cálculo de las reservas de riesgo de crédito, se registró al 31 de enero de 2022 el efecto acumulado inicial por \$31.8 en el rubro de Resultados de Ejercicios Anteriores, por cartera empresarial y por cartera hipotecaria, incrementando las reservas de crédito.

- Reservas por tenencia de bienes adjudicados

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

Metrofinanciera prudencialmente consideró conveniente establecer la política de constituir el 100% de estimaciones de los bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, con el objetivo de reconocer la recuperación de crédito al momento de comercializar los bienes, el impacto acumulado inicial por \$35.5 se registró en Resultados de Ejercicios Anteriores al 31 de enero de 2022.

- NIF D-5 "Arrendamientos".

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

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

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

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

Mejoras a las NIF 2022 aplicables a las Instituciones de Crédito de Acuerdo con el Anexo 33 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito.

El CINIF emitió el documento llamado "Mejoras a las NIF 2022" que contienen los siguientes cambios y mejoras que son aplicables a las instituciones de crédito, de acuerdo con el Criterio Contable A-2 de las Disposiciones.

Mejoras que generan cambios contables -

NIF B-7 "Adquisición de Negocios" - Se incorporan normas generales para el reconocimiento de adquisiciones de negocios entre entidades bajo control común (incluyendo las fusiones por reestructura), las cuales se encontraban fuera del alcance de esta norma. Se establece que estas operaciones se originan cuando la entidad o entidades adquiridas son, antes y después de la adquisición, controladas en última instancia por la misma entidad, dueño o dueños; siempre y cuando, este control no sea temporal.

En general, estas adquisiciones se reconocerán por la entidad adquirente al valor en libros de los activos y pasivos de la entidad adquirida en la fecha de adquisición, por lo que cualquier diferencia contra la contraprestación pagada (si la hubiere) se registrará afectando el capital contable ("Método de valor en libros"). Únicamente en los casos en que la entidad adquirente tenga accionistas no controladores cuyas participaciones se vean afectadas por la adquisición y/o ésta cotice en una bolsa de valores, será aplicable el "Método de compra".



Adicionalmente se incluyen revelaciones específicas para este tipo de adquisiciones donde se utilice el "Método de valor en libros", las cuales buscan brindar información al lector de los estados financieros sobre el detalle de los participantes en la operación, los activos y pasivos transferidos, monto reconocido en el capital contable, entre otros.

NIF B-15 "Conversión de monedas extranjeras" - Se incorpora como parte de esta NIF, la solución práctica para que los estados financieros de una entidad puedan emitirse en una moneda de informe, que sea igual a la de registro, cuando ambas sean diferentes a su moneda funcional y sin llevar a cabo la conversión a dicha moneda. Lo anterior es aplicable, siempre y cuando, los estados financieros preparados sean para fines legales y fiscales, y cuando la entidad sea una entidad individual que no tenga subsidiarias ni controladora, o usuarios que requieran estados financieros completos considerando los efectos de la conversión a moneda funcional.

Esta modificación deroga la INIF 15- "Estados financieros cuya moneda de informe es igual a la de registro, pero diferente a la funcional".

NIF D-3 "Beneficios a los Empleados" - Derivado del decreto publicado el 23 de abril de 2021 donde el Gobierno Federal modificó el cálculo para determinar el pago de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU"), estableciendo un tope al monto asignable a cada empleado (más favorable entre un tope máximo de tres meses del salario del trabajador, o el promedio de PTU recibida por el mismo en los últimos tres años), se realizaron diversos ajustes a esta NIF para establecer el procedimiento de cálculo de la PTU diferida, el cual consiste en:

Paso 1: Determinación de las diferencias temporales a la fecha de los estados financieros para PTU.

Paso 2: Determinar la tasa de PTU que se espera causar en los siguientes años, con base en las proyecciones financieras y fiscales o con base en la PTU causada del ejercicio actual (resulta de dividir la PTU causada en un periodo entre la PTU determinada aplicando la tasa de ley y multiplicando el resultado por la tasa de PTU legal).

Paso 3: Aplicar la tasa de PTU a las diferencias temporales.

Adicionalmente se incluye el requerimiento de revelar la tasa de PTU causada, así como el procedimiento que se siguió para su determinación.

Moneda de registro, funcional y de informe

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

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2022 de los estados financieros adjuntos se presentan en pesos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Del año	7.82%
Acumulada en los últimos tres años	18.33%
Inflación anual	7.82%

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



a. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b. Deudores por reporto

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

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

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

c. Cartera de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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



de 12 meses hubiera una modificación a dicho salario mínimo, el saldo pendiente de amortizar se lleva al resultado del ejercicio en el rubro de ingreso por intereses en esa fecha.

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

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

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

- Créditos que no han presentado incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial;
- Créditos en los que no se presentó ninguno de los criterios para clasificarse como etapa 2 o etapa 3;
- Para créditos clasificados como créditos de consumo e hipotecaria de vivienda, que el número de atraso sea menor o igual a uno;
- Para créditos clasificados como créditos de vivienda y bajo ROA, que el número de atrasos sea menor o igual a tres o estén bajo el régimen PRO;
- Para créditos clasificados como créditos de vivienda y bajo el régimen ROA, que el número de atrasos sea mayor a tres y menor o igual a seis atrasos, siempre que cada uno de los pagos realizados durante el periodo represente como mínimo el 5% de la amortización;
- Para créditos de la cartera comercial, que los días de atraso sean menores o iguales a 30 días.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Un mes calendario	30 días
Tres meses calendario	90 días

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

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

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

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

Adicionalmente, el acreditado deberá haber:

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



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

- Si la reestructura o renovación se realiza sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, y se ha liquidado la totalidad de los intereses devengados, y el principal del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y no se haya ampliado el periodo de gracia que, en su caso, se hubiere previsto en las condiciones originales del crédito.
- Si la reestructura o renovación se realiza durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito y se ha liquidado: la totalidad de los intereses devengados; la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y el 60% del monto original del crédito.

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

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

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

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

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

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

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito, se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, en línea recta en un periodo de 24 meses. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

d. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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



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

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

PORCENTAJES DE RESERVAS PREVENTIVAS

<u>Grado de Riesgo</u>	<u>Hipotecaria y de vivienda</u>	<u>Comercial</u>
A-1	0 a .50	0 a 0.90
A-2	0.501 a 0.75	0.901 a 1.5
B-1	0.751 a 1.0	1.501 a 2.0
B-2	1.001 a 1.50	2.001 a 2.50
B-3	1.501 a 2.0	2.501 a 5.0
C-1	2.001 a 5.0	5.001 a 10.0
C-2	5.001 a 10.0	10.001 a 15.5
D	10.001 a 40.0	15.501 a 45.0
E	40.001 a 100.0	Mayor a 45.0

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

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

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

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

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó el 31 de diciembre de 2022 y la administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación, son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera (véase Nota 7).

e. Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización

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

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



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

Activo por administración de activos financieros transferidos

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

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

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

f. Otras cuentas por cobrar, neto

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

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

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

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

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

g. Bienes adjudicados, neto

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



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

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

h. Mobiliario y equipo

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

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

Las tasas de depreciación aplicadas son las siguientes:

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

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

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

i. Otras inversiones permanentes

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

j. Activos de larga duración disponibles para la venta

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

k. Deterioro de activos de larga duración

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha identificado indicios de deterioro o problemas de realización de sus activos de larga duración.



l. Préstamos bancarios y de otros organismos

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

m. Provisiones

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad determinó una PTU causada de \$12.

p. Beneficios a los empleados

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

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

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

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

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



q. Capital contable

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

r. Resultado integral

El resultado integral se compone del resultado neto del ejercicio, así como aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes del resultado integral de 2022, se expresan a pesos históricos.

s. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los intereses ganados y pagados se realiza conforme se devengan. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, bajo el método de línea recta.

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

t. Partes relacionadas

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

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

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

u. Diferencias cambiarias

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

v. Activos y pasivos en UDIs

Los activos denominados en UDIs se presentan en el balance general valuados al valor de la UDI a la fecha de los estados financieros. El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2022 fue de \$ 7.646804 pesos. No se cuenta con pasivos en UDIs.

w. Operaciones de administración

Los bienes muebles e inmuebles pueden ser objeto de operaciones de custodia, administración o una combinación de ambos. En el caso de valores propiedad de terceros, estos pueden ser enajenados, administrados o traspasados de acuerdo con las condiciones pactadas en el contrato. Por la esencia de este tipo de operaciones, no existe transmisión de la propiedad del bien en custodia o administración; sin embargo, el custodio es responsable por los mismos, por lo que asume un riesgo en caso de su pérdida o daño. Dado que los bienes mencionados no son propiedad de la Sociedad, estos no forman parte del estado de situación



financiera, registrándose en cuentas de orden, el monto estimado por el que estaría obligado a responder ante sus clientes por cualquier eventualidad futura, con excepción del efectivo recibido para el pago de servicios por cuenta de terceros.

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

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

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

x. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las Sociedades, estas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos (véase Nota 24).

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

y. Reconocimiento y baja de activos financieros

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

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

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

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

▪ Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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



Medición a valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, no existe una reducción en la disponibilidad de precios e insumos proporcionados por el proveedor de precios, lo que significa que no existe un deterioro evidente y significativo de las condiciones observables en los insumos utilizados para la valuación de los valores y demás instrumentos financieros de la Sociedad que requiera el reconocimiento de un deterioro en su valor.

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

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

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



- Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

- Reconocimiento y valuación de activos por impuestos diferidos

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad evaluó su capacidad para generar ingresos gravables futuros en relación con la probabilidad de recuperación del activo por impuestos diferidos. Se considera que es probable la recuperación de un activo por impuesto diferido cuando se justifica que existe alta certeza de que en periodos futuros haya, por lo menos, alguno de los dos siguientes conceptos:

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

- Beneficios a los empleados

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

- Reconocimiento y valuación de provisiones y contingencias

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



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

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

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

Nota 5 – Efectivo y Equivalentes de efectivo

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

	<u>2022</u>
Bancos del país en moneda nacional	<u>\$ 67</u>

Al 31 de diciembre de 2022 se encuentra restringido en su totalidad y corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera administrada y depósitos pendientes de aplicar.

Nota 6 – Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2022 las posiciones por tipo de valores objeto de operaciones de reporto se componen como sigue:

	<u>Saldos deudores</u>
<u>Tipo de títulos</u>	<u>2022</u>
Títulos gubernamentales	<u>\$ 179</u>

Actuando la Sociedad como reportadora, los montos de los intereses devengados a favor, que fueron reconocidos en resultados ascienden a \$18 en 2022, los cuales se encuentran registrados dentro del rubro de ingresos por intereses en el estado de resultados.

El plazo promedio de las operaciones de reporto efectuadas por la Sociedad es de 1 día.

Al 31 de diciembre de 2022, se cuenta con operaciones de reporto restringidas por un importe de \$ 118. Dichos títulos se consideran restringidos debido a que corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera administrada y depósitos pendientes por identificar y los colaterales recibidos en operaciones de reporto ascienden a \$ 179.

Nota 7 - Cartera de crédito, neto

Integración

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de diciembre de 2022, se integra como se muestra a continuación:

<u>Créditos a la vivienda</u>		
<u>De interés social</u>	<u>Media y residencial</u>	<u>Total cartera</u>

Riesgo de crédito etapa 1



Moneda nacional	\$69	\$136	\$205
VSM	87	136	223
UDIS	290	273	563
Total etapa 1	\$446	\$545	\$991

Riesgo de crédito etapa 2

Moneda nacional	2	2	4
VSM	1	2	3
UDIS	4	3	7
Total etapa 2	\$7	\$7	\$14

Riesgo de crédito etapa 3

Moneda nacional	13	18	32
VSM	18	32	51
UDIS	70	57	128
Total etapa 3	\$101	\$107	\$208
Total cartera de crédito	\$554	\$659	\$1,213

Créditos Comerciales

	Créditos puente	Quirografarios cuenta corriente	Quirografarios otros	Total Cartera
<u>Riesgo de crédito etapa 1</u>				
Moneda nacional	\$4,317	\$45	\$57	\$4,418
Total etapa 1	\$4,317	\$45	\$57	\$4,418
<u>Riesgo de crédito etapa 2</u>				
Moneda nacional	874	-	-	874
Total etapa 2	\$874	\$-	\$-	\$874
<u>Riesgo de crédito etapa 3</u>				
Moneda nacional	320	4	-	324
Total etapa 3	\$320	\$4	\$-	\$324
Total cartera de crédito	\$5,511	\$49	\$57	\$5,616

Créditos a la vivienda:

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

Créditos empresariales:

Son créditos otorgados para: 1) la construcción o edificación de viviendas que constituyen el proyecto a desarrollar, 2) la adquisición de terrenos para desarrollar un proyecto de vivienda, y 3) financiar la infraestructura y/o urbanización de un proyecto de vivienda y capital



de trabajo. Estos créditos son pagaderos en su mayoría en plazos hasta de dos años, prorrogables hasta cuatro periodos de seis meses con una tasa de interés variable de mercado, basada en la TIIE más determinados puntos porcentuales adicionales dependiendo del crédito, con pagos de capital al vencimiento del crédito o en cada individualización de las viviendas del proyecto, los pagos de intereses son pagaderos en forma mensual. Se cuenta con garantías hipotecarias o fiduciarias en primer lugar y grado sobre los inmuebles a desarrollar en el proyecto, a favor de la Sociedad y/o fondeador, de acuerdo a las condiciones de fondeo. Los créditos de construcción deberán de contar con seguro de obra civil y daños de la garantía, nombrando como beneficiario preferente e irrevocable a la Sociedad.

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

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

La composición al 31 de diciembre de 2022 de la Cartera que se le otorgo dichos apoyos es:

	<u>2022</u>
Cartera en COVID-19	\$ 1,285
Cartera Total	<u>6,829</u>
Cartera en COVID-19 / Cartera Total	19%

Fondeo de la Cartera.

Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de la Sociedad está distribuida de la siguiente manera en su desglose de fondeo:

	<u>2022</u>	<u>%</u>
SHF	\$ 5,820	85
Recursos propios	565	8
MIFEL	<u>444</u>	<u>7</u>
Total	<u>\$ 6,829</u>	<u>100</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022 el monto total de créditos a la vivienda respaldados por la subcuenta de vivienda fue de \$ 526, el cual representa el 43.4% de los créditos a la vivienda totales.

Al 31 de diciembre de 2022 el monto de las recuperaciones de cartera de crédito previamente eliminadas o castigadas ascendió a \$ 48.

Al 31 de diciembre de 2022 el monto de las líneas de crédito aprobadas por la Sociedad y registradas en cuentas de orden asciende a \$ 3,651.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad reconoció comisiones por el otorgamiento inicial del crédito por \$ 26; las cuales se amortizan a un plazo promedio ponderado de 24 meses para comisiones de créditos comerciales y el efecto en resultados fue de \$ 46, dichas comisiones se encuentran registradas dentro del rubro de ingresos por intereses. A partir de enero de 2022 ya no se tienen comisiones por devengar para los créditos a la vivienda.

Distribución de la cartera por zona geográfica.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene distribuida su cartera por zona geográfica como sigue:

<u>Región</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>
---------------	-------------	----------



Bajío-Occidente	\$	2,235	33
Metropolitana-Sureste		3,135	46
Norte		<u>1,459</u>	<u>21</u>
Total cartera	\$	<u>6,829</u>	<u>100</u>

Las características de la cartera por sector económico (costo de vivienda) de la cartera de crédito individual de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, se analizan a continuación:

Sector económico	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total	Concentración (%)
De interés social	446	7	101	554	46%
Media y residencial	545	7	107	659	54%
Total cartera	<u>\$991</u>	<u>\$14</u>	<u>\$208</u>	<u>\$1,213</u>	<u>100%</u>

A continuación se detalla la cartera de crédito comercial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, analizado por destino del crédito:

Destino del crédito	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total	Concentración (%)
Apoyo capital de trabajo	\$ 205	\$ 12	\$ 22	\$ 239	4%
Construcción	\$ 4,213	\$ 862	\$ 302	\$ 5,377	96%
Total cartera	<u>\$ 4,418</u>	<u>\$ 874</u>	<u>\$ 324</u>	<u>\$ 5,616</u>	<u>100%</u>

Cartera de crédito Etapa 3

Al 31 de diciembre de 2022 la antigüedad de la cartera de crédito Etapa 3 se muestra a continuación:

Destino del crédito:	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Apoyo capital de trabajo	\$ 22	-	-	-	\$ 22
Construcción	180	44	57	21	302
Total cartera empresarial	<u>\$ 202</u>	<u>\$ 44</u>	<u>\$ 57</u>	<u>\$ 21</u>	<u>\$324</u>

Sector económico:	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Media y Residencial	\$ 28	1	21	57	\$ 107
Interés Social	20	3	25	53	101
Total cartera individual	<u>\$ 48</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 110</u>	<u>\$208</u>

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

	<u>2022</u>
Saldo inicial	\$ 488
Eliminaciones de cartera	(60)
Adjudicaciones	(7)
Liquidaciones	(111)
Trasposos netos de cartera vigente a vencida y viceversa	146
Provisión de intereses	9
Valorización SM y UDI	<u>66</u>
Saldo final	<u>\$ 532</u>

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera en etapa 3 durante el ejercicio de 2022, el saldo en cuentas de orden asciende a \$125.



Créditos reestructurados

Al 31 de diciembre de 2022, se realizaron reestructuraciones de créditos comerciales por un importe de \$2,290 y se integran como se muestra a continuación:

	<u>2022</u>
Créditos Vencidos	\$ 69
Prórrogas por Contrato de Crédito*	<u>2,221</u>
Total	<u>\$ 2,290</u>

* En base a las políticas de crédito de la Sociedad los clientes tienen derecho a 4 prórrogas (ampliaciones de plazo) las cuales se plasman en los contratos de crédito.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, no se reconocieron intereses derivados de capitalizaciones por reestructuración de créditos.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

Probabilidad de Incumplimiento

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

Severidad de la Pérdida

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

Exposición al Incumplimiento

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

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



Cartera:

Calificación	2022		
	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$2,724	\$965	\$3,689
A-2	\$743	\$12	\$755
B-1	\$686	\$7	\$692
B-2	\$90	\$5	\$95
B-3	\$592	\$1	\$593
C-1	\$122	\$5	\$127
C-2	\$60	\$69	\$129
D	\$595	\$89	\$684
E	\$4	\$60	\$64
Total	\$5,616	\$1,213	\$6,829

Preventivas:

Calificación	2022		
	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$17	\$1	\$18
A-2	\$8	\$0	\$8
B-1	\$11	\$0	\$11
B-2	\$2	\$0	\$2
B-3	\$17	\$0	\$17
C-1	\$9	\$0	\$9
C-2	\$6	\$7	\$13
D	\$211	\$20	\$231
E	\$2	\$36	\$38
Total	\$285	\$64	\$349

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

	<u>2022</u>
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 346
Incremento neto	104
Condonaciones, adjudicados, quitas y castigos	(101)
Saldos finales	\$ 349
Cobertura de cartera en etapa 3	66%

Los ingresos por la recuperación de cartera eliminada o castigada se reconocen en el estado de resultados dentro del rubro de estimación preventiva de riesgos crediticios, los cuales al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$48.

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

Tipo de cartera	2022		
	<u>Exposición al incumplimiento</u>	<u>Probabilidad de incumplimiento ponderada</u>	<u>Severidad de la pérdida ponderada</u>
Comercial	\$ 5,616	14.0%	35.7%
Hipotecaria	1,213	18.6%	14.6%
Total	<u>\$ 6,829</u>	<u>14.8%</u>	<u>31.9%</u>



Políticas y procedimientos de operación

Las políticas y procedimientos establecidos por la Sociedad, se encuentran detalladas en su manual de operaciones y se resumen como sigue:

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

a.1 Créditos hipotecarios

a.1.1 Otorgamiento

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

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

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

Mecanismo de identificación Biométrica

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

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

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

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

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

a.1.2 Control y recuperación

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

a.1.3 Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio



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

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

a.2 Créditos empresariales

a.2.1 Otorgamiento

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

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

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

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

a.2.2 Control y recuperación

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

La recuperación se puede dar por las siguientes vías:

- Recuperación por la vía administrativa, comprende las gestiones de cobranza realizadas a través de llamadas telefónicas, correos y visitas a los desarrolladores, durante los tres meses posteriores a la fecha de vencimiento del crédito y hasta 5, previa autorización del Comité facultado para dichos efectos.



- Recuperación por la vía legal, es la etapa donde los casos, después de agotarse las iniciativas de cobranza administrativa y las negociaciones en vías de encontrar una estrategia que permita su recuperación, son remitidos al área de Jurídico para su recuperación vía cobranza judicial.

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

- Reestructura del Crédito: Esta podrá ser administrativa o en convenio judicial o de espera, dependiendo del estatus judicial. Se podrá en el caso de reestructuras administrativas incorporar nuevos actores como inversionistas, obligados solidarios y avales.
- Pago con descuento: Genera un castigo para la Sociedad y/o el fideicomiso o dueño de la cartera, y será aprobado cuando a propuesta del área de Recuperación Empresarial, con base en el estudio de crédito realizado, represente la alternativa de recuperación más viable y conveniente.
- Sustituciones de Deudor: Por recomendación del área de Recuperación Empresarial al Comité Central de Recuperación se revisa si la Sustitución de Deudor es viable y conveniente para la Sociedad y/o el fideicomiso o dueño de la cartera, por ser la mejor opción para la recuperación del crédito.
- Daciones en Pago: Las daciones en pago podrán comprender activos otorgados en garantía y/o bienes adicionales. Se considerarán a propuesta del área de Recuperación Empresarial, su viabilidad será determinada por el estudio de crédito realizado y presentado al Comité Central de Recuperación y en su caso al fideicomiso o dueño de la cartera para su autorización.

a.2.3 Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio

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

Cartera restringida

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

Cartera eliminada

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

Reestructuras y renovaciones

Ampliación de plazo

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

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

- a. información financiera del acreditado, incluyendo:
 - i. volumen de ventas y comportamiento de las mismas al cierre de cada ejercicio, así como un análisis comparativo respecto a años anteriores;
 - ii. activos, en particular inventarios y cuentas por cobrar, y



- iii. pasivos, en particular préstamos bancarios, financiamientos otorgados por otras instituciones financieras y nivel de adeudamiento respectivo.
- b. factibilidad de la comercialización del proyecto dentro del plazo solicitado, determinada en función al comportamiento mostrado en meses anteriores,
- c. estatus de la garantía, y
- d. análisis del comportamiento crediticio y legal.

Reestructuras

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

Concentración de riesgos

Monitoreo de Límites Regulatorios

1. Grupo económico, con base en el nivel de capitalización observado al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los créditos piente no podrá exceder más del 40% del capital contable de la Sociedad.
2. El saldo de los créditos de los tres principales acreditados o grupos de riesgo común, no podrán exceder del 100% del capital contable de la Sociedad.

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

Al 31 de diciembre de 2022, el financiamiento otorgado a grupos de personas que se consideran como una misma, por representar un riesgo común, rebasa el 10% del capital básico:

2022		
Grupo	Saldo	% del Capital Básico
Grupo 1	\$ 561	39.0
Grupo 2	468	32.5
Grupo 3	362	25.2
Grupo 4	281	19.5
Grupo 5	263	18.3
Grupo 6	242	16.8
Grupo 7	225	15.6
Grupo 8	201	14.0
Grupo 9	189	13.1
Grupo 10	167	11.6
Grupo 11	166	11.6
Grupo 12	163	11.4
Grupo 13	160	11.1
Grupo 14	146	10.1

El saldo de los financiamientos otorgados a estos grupos al 31 de diciembre de 2022 equivale a \$ 3,594, correspondiente al 249.7% del capital básico para 2022.



Nota 8 - Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de diciembre de 2022 este rubro se integra como sigue:

	<u>2022</u>
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización (1)	\$ 101
Activo por administración de activos financieros (2)	<u>91</u>
Total beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	<u>\$ 192</u>

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

Títulos subordinados sobre emisiones de créditos hipotecarios

<u>Fideicomiso</u>	<u>Emisión</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Valor histórico</u>	<u>Valor razonable</u>
F425	METROCB04-U	16/12/2004	\$ 8	\$ 78
F469	METROCB05-U	01/06/2005	8	16
F218	MFCB05-U	18/08/2005	<u>7</u>	<u>7</u>
Total			<u>\$ 23</u>	<u>\$ 101</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el resultado de la valuación de los títulos subordinados bursátiles se conservó en \$ 101. Los plazos promedios de estos títulos están comprendidos de acuerdo a la vigencia del fideicomiso.

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

<u>Fideicomiso</u>	<u>Emisión</u>	<u>Comisión</u>	<u>Valor razonable</u>
F985 /F-597	SHF	En función de la morosidad de la cartera	18
F304557 - F/258040	SHF	En función de la morosidad de la cartera	13
F10428		En función de la morosidad de la cartera	<u>60</u>
		Total	<u>\$ 91</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el resultado de la valuación de los activos por administración de activos financieros, representó un decremento para la Sociedad por (\$ 7), los cuales se encuentran registrados en el estado de resultados dentro del rubro de Otros ingresos (egresos) de la operación (véase Nota 26). Los plazos promedios de estos títulos están comprendidos de acuerdo a la vigencia del fideicomiso.

Nota 9 - Otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2022 las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2022</u>
Saldos a favor de impuestos e impuestos acreditables	\$ 20
Deudores en trámite de regularización o liquidación	32
Partidas asociadas a operaciones crediticias	32
Préstamos y otros adeudos al personal	2



Otros deudores	<u>367</u>
	453
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(387)</u>
Total otras cuentas por cobrar, neto	<u>\$ 66</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el rubro de otros deudores se integra como sigue:

	<u>2022</u>
Deudores "Ejido Parcelas" *	\$ 215
Gastos pendientes de recuperar por administración de activos	93
Comisiones por administración de activos	10
Otros promotores	16
Otros	<u>33</u>
Total otros deudores	<u>\$ 367</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022, la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro reconocida en los resultados del ejercicio fue de (\$ 14) registrada en el rubro de Otros (egresos) ingresos de la operación (véase Nota 26), esto en relación con los conceptos de Gastos pendientes de recuperar por administración de activos, entre otras cuentas por cobrar.

Nota 10 - Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre de 2022, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	<u>2022</u>
Inmuebles (créditos a la vivienda)	\$ 238
Provisión por baja de valor	<u>(238)</u>
Total bienes adjudicados por créditos a la vivienda	<u>-</u>
Inmuebles (créditos comerciales)	31
Provisión por baja de valor	<u>(31)</u>
Total bienes adjudicados por créditos comerciales	<u>-</u>
Total bienes adjudicados, neto	<u>\$ -</u>

Metrofinanciera prudencialmente consideró conveniente establecer la política de constituir el 100% de estimaciones de los bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, con el objetivo de reconocer la recuperación de crédito al momento de comercializar los bienes, el impacto acumulado inicial por \$32.9 se registró en Resultados de Ejercicios Anteriores al 31 de enero de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, la provisión para baja de valor reconocida en los resultados del ejercicio ascendió a \$ 8, y se registró en el rubro de Otros ingresos (egresos) de la operación (véase Nota 26).

Al 31 de diciembre de 2022 existen 1,010 inmuebles restringidos por un importe de \$ 167, los cuales se consideran como tal ya que fueron otorgados como garantía en la línea de crédito de la cual SHF es el fondeador.

Al 31 de diciembre de 2022, se cuenta con \$ 12 por depósitos relacionados con contratos de promesa de compraventa o compraventa con reserva de dominio que se tiene firmado para la venta de bienes adjudicados.



Nota 11 - Activos de larga duración disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, el rubro de activos de larga duración disponibles para la venta se integra de la siguiente manera:

	<u>2022</u>
Terreno Cañón de Ballesteros 2, N.L.	\$ 458
Terreno Cañón de Ballesteros 1, N.L. (50% reestructura BT)	341
Terreno El Solar Tultitlan Edo. de México	2
Terreno Finca Rio Bravo Tamaulipas	3
Vista Esmeralda II León Guanajuato	11
Azul Turquesa III fracción tercera, Nayarit	45
Azul Turquesa III fracción octava, Nayarit	31
Total activos de larga duración disponibles para la venta	<u>\$ 891</u>

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

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

Nota 12 – Pagos anticipados y otros activos

Al 31 de diciembre de 2022, este rubro se integra como sigue:

	<u>2022</u>
Cargos diferidos	\$ 13
Pagos anticipados	5
Total pagos anticipados y otros activos	<u>\$ 18</u>

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

Nota 13 - Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2022 este rubro se integra como sigue:

	<u>2022</u>
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 12
Equipo de cómputo	16
Equipo periférico	2
Adaptaciones y mejoras	3
Equipo de transporte	<u>2</u>
	35
Depreciación acumulada	<u>(24)</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 11</u>

La depreciación registrada en los resultados de 2022 asciende a \$ 4, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.



Al 31 de diciembre de 2022 se realizó la baja de activos totalmente depreciados y deteriorados correspondientes a mobiliario y equipo de oficina por un importe de \$ 28.

Nota 14 – Activos intangibles

Gastos de instalación, neto	3
Licencias	<u>1</u>
Total	<u>\$ 4</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la amortización correspondiente a los gastos de instalación y licencias ascendió a \$ 3, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.

Nota 15 - Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2022, el valor de este rubro se integra como sigue:

	2022	Moneda	Fecha de Vencimiento	Garantía	Tasa de interés
Corto plazo:					
Intereses devengados por pagar	\$43				
Línea 42 mdp 85100858 (4)	9	MN	30-sep-23	Fiduciaria	Fija
F-4529 Aldea Tulum (7)	<u>1</u>	MN	15-abr-23	Fiduciaria	Variable
Total a corto plazo	<u>\$53</u>				
Largo plazo:					
F-1036 8261000001 (1)	1,419	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1036 8261000002 (1)	491	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1644 8282800001(2)	436	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400001(3)	498	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400002(3)	579	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400003 (3)	1,045	MN	18-nov-24	Fiduciaria	Variable
Línea SHF individual 2761000003 (5)	1,094	MN	5-dic-38	Fiduciaria	Fija
F-3354 Línea A crédito simple (6)	114	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-3354 Línea B crédito simple (6)	<u>419</u>	MN	Según vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
Total a largo plazo	<u>6,095</u>				
Total préstamos bancarios y de otros organismos	<u>\$6,148</u>				

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

1. Líneas de crédito firmadas el 22 de febrero de 2011 por \$ 677, el 9 de agosto de 2011 por \$ 1,000, el 23 de abril de 2012 por \$ 1,000, el 19 de octubre de 2012 por \$ 1,000 y el 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 septiembre de 2013 con SHF por \$ 1,000 para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta nueva línea a diferencia de las líneas anteriores representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de administración, garantía y pago) los recursos se solicitan por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1644. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo. El 13 de noviembre de 2013, SHF autorizó un incremento en esta nueva línea por \$ 600, con el fin de cubrir la demanda de créditos de los clientes de la Sociedad. La formalización de dicho incremento se llevó a cabo el 10 de febrero de 2014.



3. Líneas de crédito firmadas el 11 de noviembre del 2014, 22 de abril de 2015 y 25 de febrero de 2016 con SHF por \$ 1,000, \$ 1,000, y \$ 2,000, respectivamente, para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta nueva línea al igual que la línea F/1644 representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de administración, garantía y pago) los recursos se solicitan por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1739. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo.

En junio de 2021 se formalizaron los convenios modificatorios de las líneas de crédito de los Fideicomisos 1036 y 1739, para reasignar un monto remanente de \$ 730 de las líneas de crédito especiales 8286400001 (\$ 285), 8286400002 (\$ 260) y 8286400003 (\$ 185) del Fideicomiso 1739 a la línea de crédito 8261000001 del Fideicomiso 1036.

4. Línea de crédito firmada el 1 de octubre de 2018 con la SHF por \$ 42, con vencimiento a 5 anualidades y con una tasa fija nominal del 10.76%.
5. Línea de crédito simple firmada el 14 noviembre de 2018 con SHF por \$ 2,425, con una tasa de interés ordinaria fija nominal del 5.46%, plazo de 240 meses, y amortización mínima mensual de 1.7%. Línea de reestructura en pesos con SHF por el saldo total asociado a la cartera individual.
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.
7. Línea de crédito revolvente firmada en abril 2020 con SHF identificada con el número 4529 destinada para 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 2022 se firmó un Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria y Fuente de Pago, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 3354/2019 como Acreditada y/o Garante Fiduciario y Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., como Aval, por un monto de \$ 500, cuyo destino es para Capital de Trabajo y Fondeo de Cartera en términos de los fines del Fideicomiso 3354/2019. El vencimiento de la línea es en agosto de 2025.

Derivado de la contingencia sanitaria provocada por la pandemia "COVID-19", durante el año 2020 la Sociedad recibió apoyo por parte de sus principales Fondeadores (Sociedad Hipotecaria Federal y Banca Mifel) para el diferimiento de los intereses por pagar provenientes del financiamiento de la cartera empresarial. Al 31 de Diciembre del 2022 el saldo con SHF representa un 74.4% del total de los intereses por pagar.

	<u>2022</u>
Intereses Diferidos SHF	\$ 32
Total Intereses por pagar	<u>\$ 43</u>
	74.4%

Existen condiciones y restricciones de financiamiento además de requisitos de información que deberán cumplirse para que la Sociedad pueda recibir fondos otorgados por la SHF. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no cuenta con ningún incumplimiento respecto de sus líneas de crédito.



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

<u>Línea</u>	<u>Importe autorizado</u>	<u>2022</u> <u>Monto por disponer</u>	<u>Tipo</u>
F-1036 8261000001	\$ 1,000	\$ -	Revolvente
F-1036 8261000002	1,000	509	Revolvente
F-1644 8282800001	1,600	1,164	Revolvente
F-1739 8286400001	1,000	502	Revolvente
F-1739 8286400002	1,000	421	Revolvente
F-1739 8286400003	2,000	-	Revolvente
Línea 42 85100858	42	-	Tradicional
Línea SHF individual 2761000003	2,570	-	Tradicional
F-3354 Línea A crédito simple	625	511	Revolvente
F-3354 Línea B crédito simple	1,180	761	Revolvente
F-3354 Línea C	500	475	Revolvente
F-4529 Aldea Tulum	147	146	Revolvente
	<u>\$ 12,664</u>	<u>\$ 4,489</u>	

Nota 16- Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>2022</u>
Otros impuestos y derechos por pagar	\$ 9
Provisiones para obligaciones diversas	9
Otros acreedores diversos	121
Total otras cuentas por pagar	<u>\$ 139</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el rubro de otros acreedores diversos se integra como sigue:

	<u>2022</u>
Depósitos por identificar	\$ 42
Remanentes a favor de promotores	15
Participación de los trabajadores en las utilidades	12
Depósitos de fideicomisos por cobranza	6
Excedentes de cartera	2
Otras cuentas por pagar	44
Total otros acreedores diversos	<u>\$ 121</u>



Nota 17 - Beneficios a los empleados

- El valor de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2022 es de \$ 39.
- Conciliación de la OBD y el Activo/Pasivo Neto Proyectado (A/PNP).

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

	Prima de antigüedad retiro	Prima de antigüedad terminación	Indemnización legal retiro	Indemnización legal terminación	Total
<u>2022:</u>					
OBD al 1 de enero de 2022	(\$ 5)	\$ -	(\$ 33)	(\$ 1)	(\$ 39)
(Costo) ingreso neto del periodo	(1)	-	(1)	(4)	(6)
Beneficios pagados	-	-	2	4	6
Pasivo neto proyectado	<u>(\$ 6)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 32)</u>	<u>(\$ 1)</u>	<u>(\$ 39)</u>

- Costo Neto del periodo (CNP)

A continuación se presenta un análisis del CNP por tipo de plan:

	Prima de antigüedad	Indemnización legal retiro	Indemnización legal terminación	Total
<u>2022</u>				
Costo laboral	\$ -	\$ 3	\$ 0	\$ 3
Costo Financiero	1	2	0	3
Total CNP	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 6</u>

- Principales hipótesis actuariales:

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referidas al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

<u>Hipótesis económicas</u>	<u>2022</u>
Tasa de Descuento	9.50%
Tasa de Incremento salarial de largo plazo	4.50%
Tasa de Incremento al salario mínimo	20.0%
Tasa de Inflación esperada de largo plazo	3.50%

- Obligaciones de largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022, el importe de las obligaciones por beneficios a los empleados asciende a \$ 39.

Nota 18 - Capital contable

Estructura del capital social

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



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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social autorizado, emitido, suscrito y pagado total asciende a \$ 3,916, el cual está representado por 1,390,677,164 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 271,150,660 pertenecen a la Clase "I", Serie "A" (parte fija del capital social), 729,001,870 pertenecen a la Clase "II", Serie "A" (parte variable del capital social) y 390,524,634 pertenecen a la Clase "II", Serie "B" (parte variable del capital social).

Restricciones al capital contable

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

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

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

Dividendos.

Durante el periodo de 2022 la Sociedad no distribuyó ni decretó dividendos.

Plan de Negocio

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración de Metrofinanciera autorizó el Plan de Negocios 2023 de la Sociedad. Dicho documento es el marco estratégico que define los principales objetivos, estrategias y metas para el año.

En dicho plan se presenta un diagnóstico del mercado y se analizan 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 marco, los grandes objetivos y principales líneas estratégicas para 2023 son los siguientes:

1. El crecimiento de la base de clientes y del crédito empresarial, dentro del Perfil de Riesgo Deseado.

Para ello, se han definido distintas líneas de acción, unas relacionadas con la estructura de atención al cliente -como la presencia regional- y otras de negocio, como las alianzas y actividades de inteligencia comercial para potenciar y enfocar la promoción.

2. La maximización de la recuperación de la cartera individual y la contención del portafolio en mora.



En este caso, las líneas de acción se enfocan principalmente en minimizar el uso de recursos propios para honrar los pagos mensuales de la línea de crédito asociada a la reestructura integral de este portafolio. Igualmente, se enfocan en la venta en paquete de cartera de crédito eliminada o castigada, la venta de derechos litigiosos y la comercialización de bienes adjudicados.

3. La eficiencia en la gestión de la cartera administrada.

Las acciones están enfocadas en maximizar la recuperación de flujos, la depuración de los fideicomisos y el cobro de comisiones y adeudos.

4. La diversificación de las fuentes de fondeo.

Para ello, se continuarán evaluando opciones en tres vertientes (y en su caso instrumentando): fondeo bancario, operación estructurada, líneas no atadas.

5. Gestión por procesos y operación automatizada.

Destacan las acciones para concluir proyectos prioritarios, como el de gestión de crédito, la base única de datos y el sistema contable.

La estrategia propuesta en el Plan de Negocios 2023 considera adicionalmente principios de solidez financiera; gobierno corporativo, acercamiento con el cliente y sostenibilidad.

Resultado integral y resultado neto por acción

El resultado integral al 31 de diciembre de 2022, se analiza como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>2022</u>
Utilidad / (Pérdida) neta del año	\$ <u>81</u>

Por su parte, el resultado por acción al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Resultado neto atribuible al:

<u>Capital ganado</u>	<u>2022</u>
Resultado neto	\$ 81
Promedio ponderado de acciones	<u>1,390,677,164</u>
Resultado básico por acción (pesos)	<u>\$ 0.0581</u>

Capital mínimo

De conformidad con el artículo 87-C Bis 1, fracción (a), de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el capital social, suscrito y pagado, sin derecho a retiro de la Sociedad, así como su capital contable, será cuando menos el equivalente en moneda nacional al valor de 2,588,000 UDIS; al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con este requerimiento. Cuando el capital social exceda del mínimo, deberá estar pagado, por lo menos, en un 50%, siempre que este porcentaje no sea inferior al mínimo establecido

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

Capitalización

a) Capital neto



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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad determinó un Índice de Capitalización del 15.97%, el cual resulta de dividir el capital neto entre sus activos ponderados sujetos a riesgo de crédito, de mercado y operacional.

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

	2022
Activos en riesgo de mercado	\$ 770
Activos en riesgo de crédito	7,296
Activos en riesgo operacional	636
Activos en riesgo totales	\$ 8,702
Capital neto	\$ 1,390
Índice sobre activos sujetos a riesgo de crédito	19.05%
Índice sobre activos sujetos a riesgo total	15.97%

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cumple con los índices de capitalización establecidos en las Disposiciones y su capital neto se determina como sigue:

	2022
Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	\$ 1,509
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(102)
Intangibles distintos a crédito mercantil	(4)
Intangibles otros	(13)
Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	(119)
Capital común de nivel 1 (CET1)	\$ 1,390
Capital de nivel 1 (T1=CET1+AT1)	-
Capital total (TC=T1+T2)	\$ 1,390

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.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad fue catalogada en la categoría I.

b. Riesgo de mercado

El capital requerido para la posición de los activos en riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

	2022	
	Activos Ponderados	Capital requerido
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$ 245	\$ 20
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	\$ 0	\$ 0
Operaciones con tasa real	379	30
Operaciones con tasa referida al salario mínimo general	130	10
Operaciones en UDI's o referidas al INPC	8	1
Posiciones en operaciones referidas al salario mínimo general	9	1
	\$ 771	\$ 62

c. Riesgo de crédito

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

	2022	
	Activo ponderado	Activo ponderado
De las contrapartes no relacionadas, por operaciones con títulos de deuda	\$ 0	\$ 0
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	6,256	500
Inversiones permanentes y otros activos	1,040	83
	\$ 7,296	\$ 583

d. Riesgo operacional

Para calcular el requerimiento de capital por su exposición al riesgo operacional, la Sociedad utilizó hasta el 31 de diciembre de 2022 el Método del Indicador Básico. Bajo este Método, la Sociedad debe cubrir el riesgo operacional con un capital mínimo equivalente al 15% del promedio de los tres últimos años de sus ingresos netos anuales positivos.

Los ingresos netos serán los que resulten de sumar de los ingresos netos por concepto de intereses más otros ingresos netos ajenos a intereses. Dicho ingreso no incluye los siguientes conceptos: a) ganancias o pérdidas realizadas provenientes de la venta de títulos conservados a vencimiento; b) ganancias o pérdidas realizadas provenientes de la venta de títulos disponibles para la venta; c) ingresos por partidas excepcionales y d) ingresos por actividades de seguros.

Los activos sujetos a riesgo operacional se determinan multiplicando el requerimiento de capital por dicho concepto por 12.5.

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



2022		
	Activos Ponderados	Capital requerido
Activos sujetos a riesgo operacional	\$ 636	\$ 51
Promedio de ingresos	\$ 339	

Por otro lado, es importante señalar que debido a la Resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de noviembre 2020, la Sociedad deberá calcular el requerimiento de capital por Riesgo Operacional utilizando el Método del Indicador de Negocio a partir del 1 de enero de 2023.

Dado lo anterior, el requerimiento de capital por Riesgo Operacional se determinará multiplicando el Componente del Indicador de Negocio (CIN) y el Multiplicador de Pérdidas Internas (MPI), en dónde:

CIN = Indicador de Negocio (IN) por alpha

IN = Componente de Intereses, Arrendamiento y Dividendos (CIAD) más Componente de Servicios (CS) más Componente Financiero (CF).

Alpha = 12%, debido a que el IN es menor a 3,500 millones de UDIS

MPI = $\max \left[\ln(\exp(1) - 1 + \left(\frac{PI}{CIN}\right)^{0.8}), 1 \right]$

PI = 15 veces el promedio de pérdidas anuales en los últimos 10 años

El cambio metodológico señalado anteriormente impactó 30 pb a favor en el ICAP al 31 de enero de 2023.

e. Requerimientos de capitalización adicionales

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, se formalizó la entrega del Ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital a solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dicho ejercicio fue realizado bajo los supuestos regulatorios antes mencionados, cumpliendo en todo momento con las reglas plasmadas en los supuestos y lineamientos definidos por la CNBV en su *Manual de elaboración*.

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

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

Calificaciones

Por el ejercicio de 2022 la Sociedad obtuvo las calificaciones de las siguientes agencias calificadoras como sigue:

Calificadora	Calificación (local)	Calificación (Global)	Concepto
Fitch Ratings	B+(mex)	-	Riesgo Contraparte largo plazo
HR Ratings	HR B+	-	Riesgo Contraparte largo plazo
Fitch Ratings	B(mex)	-	Riesgo Contraparte corto plazo



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

Contingencia COVID-19

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

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

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

Nota 19 - Administración de Riesgos

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

Perfil de riesgo deseado

- a. Riesgo de mercado: Se define como la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas y pasivas, tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.

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

- b. Riesgo de crédito: Se refiere al riesgo de que clientes, emisores o contrapartes no cumplan con sus obligaciones de pago. La principal fuente de este riesgo proviene de créditos empresariales (crédito puente) y créditos individuales (adquisición de vivienda, sin originación desde 2014). Lo anterior toda vez que las inversiones (reportos) que realiza la tesorería cuentan con una política conservadora en papel emitido o garantizado por el Gobierno Federal.

Uno de los objetivos en la gestión del riesgo de crédito es minimizar la volatilidad de los ingresos como consecuencia del deterioro de la cartera y las pérdidas potenciales por falta de pago de los acreditados o contrapartes.

- c. Riesgo operacional: Son aquellos resultantes de la operación del negocio, pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo, tales como el riesgo operacional, riesgo tecnológico y riesgo legal. La Institución lleva a cabo la revisión de controles que permiten eficiencia, certidumbre legal y tecnológica, dando cumplimiento a la normatividad interna y externa.



- d. Riesgos no Cuantificables: Son aquellos derivados de eventos imprevistos para los cuales no se puede conformar una base estadística que permita medir las pérdidas potenciales. La Institución monitorea de manera periódica los posibles riesgos reputacionales, estratégicos y de negocio.

Nota 20 - Impuestos a la utilidad

a) Impuesto causado

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2022, la Sociedad determinó utilidades fiscales por \$ 471, las cuales fueron amortizadas con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. La tasa de ISR para el ejercicio es del 30%.

b) Impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2022 las principales partidas que integran el impuesto diferido son las siguientes:

Impuesto diferido pasivo:	\$ (127)
Impuesto diferido activo;	<u>(1,671)</u>
Menos reserva de valuación.	<u>1,798</u>
Impuesto diferido (activo) pasivo	<u>\$ 0</u>

c) Conciliación del resultado contable y fiscal

Al 31 de diciembre del 2022 las principales partidas que integran el resultado fiscal son las siguientes:

Utilidad Contable	81
Ajuste anual por inflación	578
Valuación y operación con Fisos	(13)
Estimaciones y Reservas	(141)
PTU pagada	(7)
Otras partidas	<u>(26)</u>
Utilidad fiscal	<u>\$ 472</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene pérdidas fiscales acumuladas reservadas para efectos de impuestos sobre la renta diferido, por un total de \$ 4,071, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	2022 Importe	Año de caducidad
2012	810	2022
2013	383	2023
2014	649	2024
2015	476	2025
2016	399	2026



2017	83	2027
2018	2,081	2028
	\$ 4,071	

Nota 21 - Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)

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

Al cierre de diciembre de 2022, la Sociedad determinó una PTU de \$ 12. La base gravable de PTU difiere del resultado contable debido principalmente a que para efectos contables se reconoce la depreciación actualizada y la fluctuación cambiaria devengada mientras que para efectos de PTU se reconoce la depreciación histórica y la fluctuación cambiaria cuando es exigible, a las diferencias en tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen contable y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

Nota 22 - Cuentas de Orden

a. Activos y pasivos contingentes (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía pasivos contingentes por una cantidad de \$ 124.

b. Compromisos crediticios (no auditado).

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía compromisos para conceder préstamos por \$ 3,651.

c. Bienes en administración (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2022, los bienes en administración se componen como sigue:

	<u>2022</u>
Créditos comerciales	\$ 7,084
Créditos a la vivienda	<u>4,696</u>
Total cartera de crédito administrada	<u>\$ 11,780</u>
Bienes adjudicados empresariales	\$ 1,297
Bienes adjudicados hipotecarios	<u>688</u>
Total bienes adjudicados administrados	<u>\$ 1,985</u>
Total bienes en administración	<u>\$ 13,765</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos correspondientes a la actividad de administración de bienes ascienden a \$ 43.

d. Colaterales recibidos por la Sociedad (no auditado)

	<u>2022</u>
Por operaciones de reporto:	
Títulos gubernamentales	\$ <u>179</u>
Total	<u>\$ 179</u>

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



Corresponde a los intereses devengados, originados por cartera en etapa 3, eliminada o castigada no reconocidos en el resultado del ejercicio en cumplimiento al criterio contable B-6 Cartera de Crédito de la CUB. En 2022, el saldo de los intereses fue de \$ 125.

Al 31 de diciembre de 2022 se cuenta con accesorios de créditos a la vivienda devengados no cobrados derivados de cartera en etapa 3 por un importe de \$ 15.

f. Otras cuentas de registro. (no auditado)

En este rubro se registran los terrenos o bienes inmuebles que algunos de los promotores, clientes de la Sociedad otorgan al mismo través de una garantía fiduciaria para garantizar el pago de sus adeudos. Al 31 de diciembre de 2022, este rubro se encuentra integrado por 93 fideicomisos por un importe de \$1,254. Además, en esta cuenta se registran los créditos vencidos eliminados del estado de situación financiera y que están reservados al 100%. Al 31 de diciembre de 2022 se cuenta con créditos eliminados del estado de situación financiera por un importe de \$3,530 (\$1,658 empresarial y \$1,872 individual). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022 se tienen cuentas de control para cuentas acreedoras por un importe de \$ 33 e intereses diferidos por un importe de \$ 95.

Nota 23 - Contingencias

- a. Al 31 de diciembre de 2022 existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios civiles, mercantiles y laborales, para tal efecto, se ha constituido una provisión por \$ 3 y con base en las opiniones de los asesores internos y externos esta provisión es suficiente para cubrir sus obligaciones en los casos en que se ha concluido que es probable que la Sociedad deba desprenderse de recursos económicos.
- b. Adicionalmente y con base a las mismas opiniones de los asesores internos y externos, existen pasivos contingentes representados por obligaciones posibles en las que no se ha confirmado si la Sociedad tiene una obligación presente que suponga una salida de recursos, u obligaciones presentes que no cumplen con los criterios de reconocimiento de la NIF C-9, porque no puede hacerse una estimación suficientemente confiable del importe de la obligación. Al cierre del ejercicio 2022 estas demandas corresponden a juicios ordinarios civiles y mercantiles por un monto estimado con base en lo establecido por la NIF C-9 para valuación de provisiones de \$ 124 por los cuales no se ha reconocido una provisión debido a que no existe una certeza razonable de la existencia de una obligación presente a la fecha de los estados financieros.
- c. En adición a lo descrito en el inciso anterior, la Sociedad enfrenta la siguiente contingencia: El 28 de febrero de 2022, la Primera Sala Civil del Poder Judicial del Estado de Nuevo León dictó la resolución que modifica la sentencia interlocutoria del 23 de septiembre de 2021, en el juicio ordinario mercantil 250/2010, para quedar en los términos siguientes: se aprueba el pago por parte de la Sociedad por \$6 por concepto de comisiones de aceptación o apertura de créditos y \$ 21,315 por concepto de pena convencional. En el mes de marzo de 2022 la Sociedad presentó una demanda de amparo en contra de dicha resolución, dando origen al juicio de amparo indirecto con número de expediente 311/2022 radicado en el Juzgado Quinto de Distrito en Materias Civil y de Trabajo del Cuarto Distrito en el Estado de Nuevo León, contra actos del Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Nuevo León, misma que fue admitida por auto de fecha 25 de marzo, aunado a que por auto de la misma fecha, se le concedió la suspensión provisional de la resolución y subsecuentemente, el 12 de abril de 2022 se concedió la suspensión definitiva y se fijó la garantía por \$2,965. En contra del monto de la garantía determinada, Metrofinanciera promovió diversas acciones legales ante las instancias competentes, de conformidad con las disposiciones aplicables. A la fecha de los estados financieros, la queja contra el auto que fija la garantía en el amparo promovido por Financiera México se encuentra admitida.

Mediante auto de fecha 10 de enero de 2023, el Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado de Nuevo León, acordó, entre otros, decretar suspender de plano el procedimiento de ejecución de sentencia definitiva del juicio ordinario mercantil promovido por Financiera México en contra de Metrofinanciera. En ese sentido, el juicio 250/2010 continúa sub iudice y la cuantificación del adeudo no ha quedado firme.

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



Nota 24 - Información por segmentos

Las principales operaciones por segmentos de negocio que reflejan los estados financieros de la Sociedad se detallan a continuación:

Estado de situación financiera		2022			
Concepto	Operación crediticia	Operación de tesorería	Servicios de administración	Otros*	Total
Disponibilidades	\$ 53	\$ 14	\$ -	\$ -	\$ 67
Reportos	117	62	-	-	179
Cartera de crédito, neto	6,480	-	-	-	6,480
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	192	-	192
Otras cuentas por cobrar, neto	30	-	11	25	66
Bienes adjudicados, neto	-	-	-	-	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	-	-	-	891	891
Pagos anticipados y otros activos (neto)	-	-	-	18	18
Inmuebles, Mobiliario y equipo (neto)	-	-	-	11	11
Activos intangibles (neto)	-	-	-	4	4
Total de activos	<u>\$ 6,680</u>	<u>\$ 76</u>	<u>\$ 203</u>	<u>\$ 949</u>	<u>\$ 7,908</u>
Préstamos bancarios y de otros organismos	\$ 6,148	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,148
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	46	-	6	65	117
Pasivo por impuestos a la utilidad	-	-	-	12	12
Pasivo por beneficios a los empleados	-	-	-	48	48
Créditos diferidos	61	-	-	13	74
Total de pasivos	<u>\$ 6,255</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 138</u>	<u>\$ 6,399</u>
Capital Contable	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,509</u>	<u>\$ 1,509</u>
<u>Estado de resultados</u>		<u>2022</u>			
<u>Concepto</u>	<u>Operación crediticia</u>	<u>Operación de tesorería</u>	<u>Servicios de administración</u>	<u>Otros*</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	\$ 883	\$ 18	\$ -	\$ -	\$ 901
Gastos por intereses	(584)	-	-	(1)	(585)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(6)	-	-	-	(6)
Comisiones y tarifas cobradas	12	-	69	3	84
Comisiones y tarifas pagadas	(24)	-	-	(5)	(29)
Otros (egresos) ingresos de la operación	39	-	12	(6)	45
Gastos de administración	(24)	-	-	(305)	(329)
Resultados totales de la operación	<u>\$ 296</u>	<u>\$ 18</u>	<u>\$ 81</u>	<u>\$ (314)</u>	<u>\$ 81</u>

*Dentro del segmento de "Otros" se encuentran los rubros de otras inversiones permanentes y activos de larga duración disponibles para la venta el cual son las inversiones que se tienen en Cañón de Ballesteros II, terrenos El Solar y Cañón de Ballesteros I, respectivamente.

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.



Nota 25 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los principales saldos con partes relacionadas (SHF-FOVI) al 31 de diciembre de 2022, se muestran como sigue:

	<u>2022</u>
Por cobrar:	
Préstamos a empleados	\$ 2
Créditos comerciales	<u>19</u>
Total:	21
Por pagar:	
Préstamos bancarios	\$ 5,610

El estado de resultados integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, incluye las siguientes operaciones celebradas con partes relacionadas:

	<u>2022</u>
Ingresos:	
Comisión por administración	\$ 5
Intereses créditos comerciales	<u>3</u>
Total de Ingresos	\$ 8
Egresos:	
Gastos por intereses	<u>\$ 541</u>
Total de Egresos	\$ 541

Al 31 de diciembre de 2022, se tienen dos operaciones de crédito puente con partes relacionadas (Consejero) por un monto autorizado de \$173 y un saldo de \$19, las fechas de vencimiento contractual son 20 de junio de 2023 y 29 de agosto de 2025. Los intereses cobrados en el ejercicio de 2022 ascendieron a \$3.

Nota 26 - Integración de los principales rubros del estado de resultados integral

Al 31 de diciembre de 2022 se integran como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2022</u>
Ingresos por intereses:	
Intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2
Intereses a favor en operaciones de reporto	16
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos comerciales	559
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos a la vivienda	<u>115</u>
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos comerciales	73
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos a la vivienda	3
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos comerciales	2
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos a la vivienda	11
Comisiones por el otorgamiento del crédito comercial	46
Utilidad por valorización	<u>74</u>
Total ingresos por intereses	<u>901</u>
Gastos por intereses:	
Préstamos bancarios y de otros organismos	(584)
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	<u>(1)</u>
Total de gastos por intereses	<u>(585)</u>
Total margen financiero	<u>316</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(6)</u>



Total margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>310</u>
Comisiones y tarifas cobradas:	
Operaciones de créditos comerciales	24
Operaciones de créditos a la vivienda	2
Administración de bienes	43
Otras comisiones y tarifas cobradas	<u>15</u>
Total comisiones y tarifas cobradas	<u>84</u>
Comisiones y tarifas pagadas:	
Otras comisiones y tarifas pagadas	<u>(29)</u>
Total comisiones y tarifas pagadas	<u>(29)</u>
Otros (egresos) ingresos de la operación:	
Resultado en venta de bienes adjudicados	83
Resultado por adjudicación de bienes	10
Intereses provenientes de préstamos personales	-
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(8)
Afectaciones a la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(14)
Resultado por valuación del activo por administración de activos financieros transferidos	(7)
Otras partidas de los (egresos) ingresos de la operación	<u>(19)</u>
Total otros (egresos) ingresos de la operación	<u>45</u>
Gastos de administración	<u>(329)</u>
Resultado de la operación	<u>\$ 81</u>

Nota 27 - Administración de riesgos (no auditado)

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

a) Riesgo de Mercado

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

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

1. Analizar, evaluar y dar seguimiento a todas las posiciones sujetas a riesgo de mercado utilizando para tal efecto modelos de valor en riesgo que tengan la capacidad de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.
2. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación de las posiciones en instrumentos financieros, incluyendo los derivados, utilizados por la unidad para la Administración Integral de Riesgos y aquéllos aplicados por las diversas Unidades de Negocio.
3. Evaluar la concentración de sus posiciones sujetas a riesgo de mercado.



4. Comparar las exposiciones de riesgo de mercado estimadas con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.
5. Contar con la información histórica de los Factores de Riesgo necesaria para el cálculo del riesgo de mercado.

b) Riesgo de Crédito

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

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

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

1. Establecer políticas y procedimientos que contemplen los límites de exposición al riesgo, incluidos aquellos a cargo de personas que representen riesgo común; la vigilancia y control efectivo de la naturaleza, características, diversificación y calidad de la Cartera de Crédito.
2. Elaborar análisis del riesgo crediticio consolidado de la Sociedad, considerando al efecto tanto las operaciones de otorgamiento de crédito como con instrumentos financieros.
3. Medir, evaluar y dar seguimiento a su concentración por tipo de financiamiento, calificación, sector económico, zona geográfica y tipo de acreditado. Calcular la Probabilidad de Incumplimiento, así como la exposición al riesgo por parte de los deudores.
4. Dar seguimiento a su evolución y su probable incremento significativo de riesgo crediticio con el propósito de anticipar pérdidas potenciales.
5. Desarrollar sistemas de medición que permitan cuantificar las pérdidas esperadas de toda la cartera.
6. Estimar las pérdidas no esperadas de toda la cartera.
7. Comparar sus exposiciones estimadas de riesgo de crédito o crediticio, con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.
8. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios.

c) Riesgo de Concentración

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

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

1. Establecer políticas y procedimientos que contemplen los niveles de concentración a cargo de deudores, contraparte o grupo de contrapartes, sector económico, moneda, región geográfica, actividad económica y dependientes de la materia prima, que consideren Límites de Exposición al Riesgo.
2. Establecer un proceso para la identificación de la correlación entre la calidad crediticia, la garantía o los colaterales y las contrapartes de las exposiciones, así como de los vínculos entre las exposiciones y las correlaciones entre los distintos tipos de riesgos.
3. Establecer un proceso para identificar los Factores de Riesgo, que permita asegurar que todas las posiciones significativas expuestas al riesgo de concentración sean cubiertas, incluyendo posiciones tanto dentro como fuera de balance, así como restringidas y no restringidas.
4. Medir, evaluar, controlar y dar seguimiento a la concentración por tipo de riesgo, por tipo de financiamiento, calificación, sector económico, zona geográfica, deudor, acreditado y contraparte.



5. Establecer sistemas automatizados permitan la obtención de reportes periódicos y oportunos sobre el riesgo total a cargo de deudores, acreditados o contrapartes (Riesgo Común). Así como de la concentración de riesgos por regiones geográficas, sectores económicos, segmentos de mercado y fuentes de financiamiento.
6. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.
7. Identificar el posible riesgo de concentración en el cual podría incurrir por las fusiones, adquisiciones y operaciones, servicios, productos y líneas de negocio que sean nuevos para la Sociedad.

d) Riesgo de Liquidez

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

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

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

e) Riesgo Operacional

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

f) Riesgo Tecnológico



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

g) Riesgo Legal

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

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

A. Consejo de Administración

El Consejo de Administración es responsable de aprobar:

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

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

Adicionalmente, el Consejo tiene las responsabilidades siguientes:

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

B. Comité de Finanzas y Riesgos

Objetivo del Comité

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

Integración del Comité

El Comité deberá estar conformado por:

- Cuando menos dos miembros propietarios del Consejo, uno lo presidirá.
- El Director General.
- El responsable de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos.



- El auditor interno (con voz pero sin voto).
- Las personas que sean invitadas al efecto (con voz pero sin voto).

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

Periodicidad del Comité

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

Todas las sesiones y acuerdos se harán constar en actas circunstanciadas y suscritas. Estas actas serán elaboradas por el coordinador del Comité en materia de Riesgos y/o el coordinador en materia de Finanzas. Asimismo, las convocatorias a las sesiones y el material a presentarse en ellas, serán elaboradas por dichos coordinadores, en el ámbito de su competencia, y distribuido de forma consolidada por el Coordinador en materia de Riesgos.

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

Funciones del Comité

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

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



7. Los manuales para la Administración Integral de Riesgos, de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas establecidos por el Consejo.
 8. El informe de la evaluación técnica de los aspectos de la Administración Integral de Riesgos por la Auditoría Interna.
 9. El nivel de efectividad que deberán tener los mecanismos de validación de los elementos de seguridad de las identificaciones presentadas por los posibles clientes.
 10. La metodología para la estimación de los impactos cuantitativos y cualitativos de las Contingencias Operativas.
 11. La metodología para clasificar las vulnerabilidades en materia de seguridad de la información de acuerdo a su criticidad, probabilidad de ocurrencia e impacto.
- III. El Comité de Finanzas y Riesgos informará al Consejo:
1. Trimestralmente, sobre el Perfil de Riesgo y el cumplimiento la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital de la Sociedad, así como sobre los efectos negativos que se podrían producir en el funcionamiento.
Asimismo, deberá informar al Consejo en la sesión inmediata siguiente, o en una sesión extraordinaria, si fuera necesario, sobre la inobservancia del Perfil de Riesgo Deseado, de los Límites de Exposición al Riesgo y de los Niveles de Tolerancia al Riesgo establecidos, así como, en su caso, del plan de capitalización.
 2. Las acciones de corrección implementadas, incluidas aquellas sobre el Plan de Proyecciones de Capital y, en su caso, del plan de capitalización.
 3. Una vez al año, sobre el resultado de las pruebas de efectividad del Plan de Continuidad de Negocio.
- IV. Asegurarse en todo momento de que el personal involucrado en la toma de riesgos tenga conocimiento del:
- a) Perfil de Riesgos
 - b) Límites de exposición al riesgo.
 - c) Niveles de tolerancia.
 - d) Plan de proyección de capital y de capitalización.
- V. Previa aprobación del Consejo, y de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas:
- a) Autorizar de manera excepcional que se excedan los límites específicos de exposición al riesgo.
 - b) Solicitar el ajuste o autorización para que se excedan excepcionalmente los límites globales de exposición al Riesgo.
- VI. El Comité de Finanzas y Riesgos de la Sociedad designará y removerá al responsable de la Unidad para la Administración Integral del Riesgo. La designación o remoción respectiva deberá ratificarse por el Consejo.
- VII. En adición a los temas que se presentarán para la aprobación del Consejo o del propio Comité de Finanzas y Riesgos, este último recibirá los informes y recomendaciones siguientes de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos:
1. Evolución histórica de riesgos asumidos por la Sociedad:
 - a) Mensualmente, información relativa a riesgos discretionales.
 - b) Trimestralmente, información relativa a riesgos no discretionales.
 - c) Medición del riesgo de mercado, liquidez y crédito por las operaciones con instrumentos financieros, incluyendo derivados.
 - d) Información sobre desviaciones y sus causas.
 2. Recomendaciones por parte de la UAIR para disminuir las exposiciones observadas o para modificar los límites de exposición al riesgo y niveles de tolerancia.



C. Dirección General

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

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

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



Objetivo de la UAIR

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

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

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

Funciones

- I. Medir, vigilar y controlar que la Administración Integral de Riesgos considere todos los riesgos en que incurre la Sociedad dentro de sus diversas unidades de negocio.
- II. Proponer para aprobación del Comité las metodologías, modelos, parámetros, escenarios y supuestos, incluyendo los relativos a las pruebas de estrés, e indicadores sobre el riesgo de liquidez, para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la Sociedad, así como los utilizados para realizar la Evaluación de la Suficiencia de Capital.
- III. Verificar la observancia del Perfil de Riesgo Deseado, de la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, así como de los Límites de Exposición al Riesgo y los Niveles de Tolerancia.
- IV. Recabar la información que le permita evaluar el probable impacto que los riesgos no cuantificables pudieran tener en la adecuada operación de la Sociedad.
- V. Proporcionar al Comité de Finanzas y Riesgos la información relativa a:
 1. El Perfil de Riesgo, que comprenda la exposición de riesgos discretos (mensualmente), así como la incidencia e impacto en el caso de los riesgos no discretos (trimestralmente).
 2. Las desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto al Perfil de Riesgo Deseado, a la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, a los Límites de Exposición al Riesgo y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo establecidos.
 3. Informar también sobre dichas desviaciones a la Dirección General, las unidades de negocio y la Dirección de Auditoría Interna, de forma oportuna, así como al Consejo en su sesión inmediata siguiente.
 4. La evolución histórica de los riesgos asumidos por la Sociedad.
 5. Investigar y documentar las causas que originan desviaciones al Perfil de Riesgo Deseado, a la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, a los Límites de Exposición al Riesgo, y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
 6. Recomendar, en su caso, a la Dirección General y al Comité, disminuciones a las exposiciones observadas o modificaciones a los Límites de Exposición al Riesgo y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
 7. Verificar que el nivel de liquidez determinado por las áreas responsables de su gestión sea adecuado, de tal forma que permita a la Sociedad enfrentar su riesgo de liquidez en diferentes escenarios y momentos.
 8. Calcular, con base en la información que habrán de proporcionarle las unidades administrativas correspondientes, los requerimientos de capitalización por riesgo de crédito o crediticio, de mercado y operacional con que deberá cumplir la Sociedad.
 9. Analizar mensualmente el efecto que la toma de riesgos asumida por la Sociedad tiene sobre el grado o nivel de suficiencia de liquidez y capital.
 10. Elaborar y presentar al Comité las metodologías para la valuación, medición y control de los riesgos de nuevas operaciones, productos y servicios, así como la identificación de los riesgos implícitos que representan.



11. Definir, presentar para aprobación del Comité y evaluar la efectividad de las metodologías para estimar los impactos cuantitativos y cualitativos de las Contingencias Operativas. Para tales efectos, podrá auxiliarse de otras áreas de la propia Sociedad que sean especialistas en la materia.
12. Mantener actualizado el marco conceptual de análisis y las herramientas teóricas con base en las que se definen los modelos y sistemas de medición de riesgos, reflejando en dicho marco y herramientas los cambios en los mercados financieros.
13. Contar con y revisar al menos una vez al año, los modelos y sistemas de medición de riesgos que reflejen en forma precisa el valor de las posiciones y su sensibilidad a diversos factores de riesgo, asegurando que dichos modelos y sistemas estén adecuadamente elaborados y calibrados, e incorporando información proveniente de fuentes confiables para tales efectos. Los resultados de las revisiones deberán presentarse al Comité.
14. Llevar a cabo estimaciones de la exposición por tipo de riesgo y compararlas, por lo menos una vez año, contra los resultados efectivamente observados para el mismo periodo de medición y, en su caso, llevar a cabo las correcciones necesarias modificando el modelo cuando se presenten desviaciones.
15. Asegurarse de que las áreas responsables generen la información sobre las posiciones de la Sociedad utilizada en los modelos y sistemas de medición de riesgos, así como que dicha información sea veraz, íntegra y de calidad y que se encuentre disponible en todo momento.
16. Asegurar que toda deficiencia detectada respecto a la calidad, oportunidad e integridad de la información empleada por la unidad para la Administración Integral de Riesgos sea reportada a las áreas responsables de su elaboración y control, así como a la Dirección de Auditoría Interna.
17. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación utilizados y aquellos aplicados por las diversas unidades de negocio.
18. Integrar, en coordinación con la Dirección de Control Interno, la Dirección de Operaciones y Sistemas y la Dirección Ejecutiva Jurídica, bases de datos íntegras que permitan dar seguimiento a los diferentes tipos de pérdida asociada al riesgo operacional de la Sociedad.
19. Preparar la información cualitativa (anual) y cuantitativa (trimestral) relativa a la administración de riesgos, que publicará la Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas en el sitio en internet de la Sociedad.
20. Proveer de información a auditores interno y externo, supervisores y terceros facultados, a fin de proporcionar herramientas para el ejercicio de sus funciones de seguimiento, auditoría, inspección y vigilancia.
21. El titular de la UAIR participará activamente en el Comité de Comunicación y Control de la Sociedad, conforme a los estatutos de dicho Comité.

Estructura

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

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

28. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2022, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Mejoras a las NIF que generan cambios contables

NIF B-11, Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas - Los activos de larga duración mantenidos para distribuir a los propietarios, es decir, que serán utilizados para pagar dividendos o reembolsos de capital, se valúan al menor entre su



Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V.,

Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Notas sobre los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

valor neto en libros y su valor razonable menos costos de disposición en los términos de la NIF B-11, Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas; no obstante, hace falta precisar cuál es el reconocimiento contable que se generaría por la diferencia que pudiera existir entre el importe por distribuir a los propietarios y el valor de dichos activos de larga duración. Por lo tanto, se propone adicionar los párrafos necesarios que indiquen que, por tratarse de distribuciones a los propietarios, se deben afectar las utilidades acumuladas, tal como se establecía en el Boletín C-15, Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición, el cual estuvo en vigor hasta el ejercicio 2021.

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

La NIF B-3 - Estado de resultado integral, aclara que las fluctuaciones cambiarias derivadas de las Unidades de Inversión (UDIS) se deben incluir en el resultado integral de financiamiento; por su parte, para efectos de la NIF B-10 - Efectos de la inflación, deben tratarse como partidas monetarias; consecuentemente, en la aplicación de la NIF B-15 - Conversión de monedas extranjeras, deberán ser valuadas a tipo de cambio de cierre.

NIF B-10, - Cuando se emitió la NIF B-10 se incluyó la mención al 8% porque fue el promedio anual para determinar el 26% acumulado en tres años. Se elimina la referencia al promedio de 8%.

NIF C-3, Cuentas por cobrar - Se aclara que el alcance de esta NIF incluye a las otras cuentas por cobrar que no devengan interés. Se elimina referencia cuentas por cobrar "comerciales", incluyendo así, todas las cuentas por cobrar.

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.

Nota 29 – Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión el 5 de mayo de 2023, por el Director General de la Sociedad y el Consejo de Administración. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas, la cual, de acuerdo con sus facultades, puede solicitar modificaciones a los mismos.



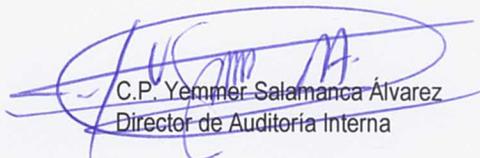
Lic. Sergio Forte Gómez
Director General



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



C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad



C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna