

INFORME ANUAL 2021

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

Lázaro Cárdenas No 435 Piso 8 Int 2
Zona Loma Larga Oriente
C.P. 66266 San Pedro Garza García, N.L.

Las cifras se presentan en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Para un mejor y mayor detalle de las cifras financieras se debe tomar en consideración los Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021-2020, e informe de los auditores independientes del 26 de abril de 2022.





Índice

I. Estados Financieros	4
II. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.R. (la Sociedad)	8
III. Control Interno	25
IV. Índice de capitalización	32
V. Administración de Riesgos	37
VI. Calificación de Cartera Crediticia	49
VII. Sistemas de Remuneración	500
VIII. Operaciones con partes relacionadas	511
IX. Comentarios adicionales de la Administración	522
X. Personas Responsables	556
XI. Estados Financieros e Informe de los auditores independientes	566



I. Estados Financieros

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

	Dic 21	Dic 20
Concepto	Importe	Importe
Activo	\$8,121.8	\$8,566.4
Disponibilidades	22.9	69.2
Deudores por reporto	352.1	570.2
Total cartera de crédito (neto)	6,517.7	6,539.6
Cartera de crédito	6,864.0	6,806.5
Cartera de crédito vigente	6,376.1	6,360.1
Créditos comerciales	5,276.4	5,158.8
Créditos a la vivienda	1,099.7	1,201.3
Cartera de crédito vencida	487.9	446.4
Créditos comerciales	195.5	53.4
Créditos a la vivienda	292.4	393.0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(346.3)	(266.9)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	199.1	296.6
Otras cuentas por cobrar (neto)	66.7	86.4
Bienes adjudicados (neto)	35.5	71.6
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	10.8	13.8
Activos de larga duración disponibles para la venta	891.0	891.0
Otros activos	26.0	28.0
Pasivo	\$6,633.1	\$6,865.2
Préstamos bancarios y de otros organismos	6,379.6	6,573.9
De corto plazo	49.2	93.8
De largo plazo	6,330.4	6,480.1
Otras cuentas por pagar	175.5	203.2
Impuestos a la utilidad por pagar	9.2	9.2
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	166.3	194.0
Créditos diferidos y cobros anticipados	78.0	88.1
Capital contable	\$1,488.7	\$1,701.2
Capital contribuido	3,884.9	3,887.4
Capital social	3,884.9	3,887.4
Capital ganado	(2,396.2)	(2,186.2)
Resultado de ejercicios anteriores	(2,177.8)	(2,268.6)
Otro resultado integral (ORI)	(9.5)	(0.8)
Resultado neto	(208.9)	83.2
Cuentas de orden	\$23,229.6	\$23,882.9
Activos y pasivos contingentes	98.5	92.9
Compromisos crediticios	3,823.3	4,060.0
Bienes en administración	13,882.1	14,212.1
Colaterales recibidos por la entidad	352.1	570.5
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	80.5	96.0
Otras cuentas de registro	4,993.1	4,851.4

Los presentes Balances Generales se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx



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

	Dic. 2021	Dic. 2020
Concepto	Importe	Importe
Ingresos por intereses	\$ 761.1	\$ 871.5
Gastos por intereses	\$(434.7)	\$(539.0)
Margen financiero	\$ 326.4	\$ 332.5
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$(167.5)	\$(91.7)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$ 158.9	\$ 240.8
Comisiones y tarifas cobradas	\$ 103.5	\$ 121.5
Comisiones y tarifas pagadas	\$(30.6)	\$(28.8)
Resultado por Intermediación	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	\$(114.1)	\$19.3
Gastos de administración	\$(326.6)	\$(269.6)
Resultado neto	(\$208.9)	\$83.2

Los presentes Estados de Resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto 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 de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx



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

Concepto	Capital contribuido	Prima en venta de acciones	Capital ganado			Total capital contable
			Resultado de ejercicios anteriores	Remediciones por beneficios a los empleados	Resultado neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$3,916.0	(\$28.6)	(\$2,268.6)	(\$0.9)	\$83.2	\$1,701.2
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS						
Aplicación de resultados	-	-	\$ 83.2	-	\$(83.2)	-
Otros	-	(\$2.5)	-	-	-	(\$2.5)
RECONOCIMIENTO DE LA PÉRDIDA INTEGRAL						
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	\$7.5	(\$8.6)		(\$1.1)
Resultado Neto	-	-	-	-	(\$208.9)	(\$208.9)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,916.0	(\$ 31.1)	(\$ 2,177.8)	(\$ 9.5)	(\$ 208.9)	\$1,488.7

Los presentes Estados de Variaciones en el Capital Contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto 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 la cuenta de Capital Contable derivado de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Estados de Variaciones en el Capital Contable fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx



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

	Dic 21	Dic 20
Concepto	Importe	Importe
Resultado neto	(\$208.9)	\$83.2
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	\$4.1	\$4.2
Amortización de cargos diferidos	\$8.0	\$5.4
Provisiones	\$1.4	(\$3.9)
Otros	(\$1.1)	-
Total de ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	\$12.4	\$5.7
Actividades de operación		
Cambio en deudores por reporto	\$218.1	(\$149.5)
Cambio en cartera de crédito (neto)	\$21.9	\$174.9
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	\$97.5	\$6.2
Cambio en bienes adjudicados (neto)	\$36.1	\$53.5
Cambio en otros activos operativos (neto)	\$13.7	(\$13.6)
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(\$194.3)	(\$114.4)
Cambio en otros pasivos operativos	(\$46.7)	(\$27.4)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$146.3	(\$70.3)
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(\$1.1)	(\$2.5)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(\$1.1)	(\$2.5)
Actividades de financiamiento		
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	(\$2.5)	-
Otros	\$7.5	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$5.00	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(\$46.3)	\$16.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	\$69.2	\$53.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 22.9	\$69.2

Los presentes Estados de Flujos de Efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Estados de Flujos de Efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx



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

a) Resultado de la operación

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los principales rubros del estado de resultados se integran como sigue:

	2021	2020
Concepto	Importe	Importe
Ingresos por intereses:	\$761.1	\$871.5
Rendimientos a favor provenientes de disponibilidades	\$1.4	\$ 2.1
Rendimientos a favor en operaciones de reporto	\$15.1	\$ 24.9
Cartera de crédito vigente, créditos comerciales	\$461.2	\$556.0
Cartera de crédito vigente, créditos a la vivienda	\$141.7	\$155.6
Cartera de crédito vencida, créditos comerciales	\$ 3.2	\$2.8
Cartera de crédito vencida, créditos a la vivienda	\$ 4.2	\$2.6
Comisiones por el otorgamiento de crédito comerciales	\$59.6	\$77.1
Comisiones por el otorgamiento de crédito a la vivienda	\$ 5.5	\$ 0.1
Utilidad por valorización	\$69.2	\$50.3
Gastos por intereses:	(\$434.7)	(\$539.0)
Préstamos bancarios y de otros organismos	(\$434.7)	(\$528.7)
Pérdida por valorización	\$0.0	(\$10.3)
Margen financiero	\$326.4	\$332.5
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(\$167.5)	(\$91.7)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$158.9	\$240.8
Comisiones y tarifas cobradas:	\$103.5	\$121.5
Operaciones de créditos comerciales	\$ 28.7	\$31.8
Operaciones de créditos a la vivienda	\$ 1.8	\$2.0
Administración de bienes	\$48.5	\$63.1
Otras comisiones y tarifas cobradas	\$24.5	\$24.6
Comisiones y tarifas pagadas:	(\$30.6)	(\$28.8)
Otras comisiones y tarifas pagadas	(\$30.6)	(\$28.8)
Otros ingresos (egresos) de la operación:	(\$114.1)	(\$19.3)
Resultado en venta de bienes adjudicados	\$44.6	\$65.6
Pérdida por adjudicación de bienes	(\$0.4)	(\$1.8)
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(\$33.2)	(\$46.3)
Recuperación de cartera de crédito	\$ 0.5	\$ 0.4
Intereses provenientes de préstamos personales	\$ 0.5	\$0.6
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(\$6.3)	(\$9.8)
Resultado por valuación del activo por administración de activos financieros transferidos	(\$91.3)	(\$1.2)
Resultado por valuación de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	(\$6.2)	(\$4.9)
Otras partidas de los ingresos (egresos) de la operación	(\$22.3)	\$ 16.7
Gastos de administración:	(\$326.6)	(\$269.6)
Beneficios directos a corto plazo	(\$150.7)	(\$158.8)



	2021	2020
Concepto	Importe	Importe
Costo neto del periodo por beneficios a los empleados	(\$2.9)	(\$9.5)
Honorarios	(\$65.3)	(\$9.8)
Rentas	(\$15.2)	(\$14.7)
Impuestos y derechos diversos	(\$48.7)	(\$37.7)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(\$9.2)	(\$7.8)
Otros gastos de administración	(\$34.6)	(\$31.3)
Resultado neto	(\$208.9)	\$83.2

a.1 Margen financiero

El margen financiero representa la diferencia entre los ingresos por intereses y los gastos por intereses. Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$326.4, lo que representa una disminución del 1.8% comparado con los \$332.5 reflejados al 31 de diciembre de 2020. Lo anterior, se explica principalmente por menores ingresos de intereses de la cartera de crédito vigente, menores comisiones por otorgamiento de créditos, disminución de los rendimientos a favor por disponibilidades y en operaciones de reporto compensado parcialmente por un efecto positivo por la valorización de la cartera en UDI's.

a.2 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de la EPRC es de \$167.5, lo que representa un incremento del 82.7% comparado a la misma fecha de 2020. La variación se explica principalmente por el incremento de la reserva de cartera empresarial, derivado de un mayor deterioro y migración a vencida, lo anterior compensado por la disminución de la reserva de cartera individual como efecto neto de los castigos de cartera y deterioro neto y de la liberación de las reservas adicionales que se tenían constituidas para la cartera empresarial.

La cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a la cartera vencida fue de 71.0% al 31 de diciembre de 2021 y de 59.8% al 31 de diciembre de 2020.

a.3 Comisiones y tarifas netas

Las comisiones y tarifas netas representan la diferencia entre las comisiones y tarifas cobradas y las comisiones y tarifas pagadas. Al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$72.9, lo que representa una disminución del 19.8% comparado con los \$92.7 reflejados a la misma fecha de 2020. La variación se explica principalmente por menores comisiones cobradas por administración de cartera de terceros y menores comisiones relacionadas a la operación del crédito.

a.4 Otros ingresos (egresos) de la operación

Al 31 de diciembre de 2021 se tuvieron egresos por \$114.1, lo que representa un efecto negativo comparado con otros ingresos por \$19.3 reflejados a la misma fecha de 2020. Dicho efecto se deriva principalmente de la minusvalía de las



comisiones por administración y a una menor utilidad en la venta de bienes adjudicados individuales en 2021.

a.5 Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$326.6, lo que representa un incremento del 21.1% comparado con los \$269.6 reflejados en la misma fecha de 2020. Estos gastos son constantes y su variación en el período se generó principalmente por el incremento en el renglón de honorarios jurídicos.

a.6 Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2021 reflejó una pérdida de \$208.9, lo que representa una disminución del 351.1% comparado con la utilidad de \$83.2 reflejada al 31 de diciembre de 2020. Las explicaciones anteriores aplican para este punto.

b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

b.1 Razones financieras.

INDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	2021	2020
i) Índice de Morosidad Saldo de la Cartera de Crédito vencida al cierre del año/ Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del año	Cartera Vencida	487.9	446.4
	Cartera Total	6,864.0	6,806.5
	Índice	7.11%	6.56%
ii) Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Vencida Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del año / Saldo de la cartera de Crédito vencida al cierre del año	Estimación Preventiva	346.3	266.9
	Cartera Vencida	487.9	446.4
	Índice	70.98%	59.79%
iii) Eficiencia Operativa Gastos de Administración y promoción anualizados /Activo total promedio	Gastos de Administración y Promoción (Anual)	448.4	280.8
	Activo Total Promedio	8,186.8	8,655.8
	Índice	5.48%	3.24%
iv) ROE Resultado neto anual/ Capital Contable Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	(738.8)	82.8
	Capital Contable Promedio	1,582.9	1,690.9
	Índice	(46.68)%	4.90%
v) ROA Resultado neto del año / Activo Total Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	(738.8)	82.8
	Activo Total Promedio	8,186.8	8,655.8
	Índice	(9.02)%	0.96%
vi) Índice de Capitalización * Capital Neto/ Activos ponderados sujetos a Riesgo Totales.	Capital Neto	1,366.1	1,570.4
	Activos Sujetos a Riesgo de Crédito	8,975.1	9,622.3
	Índice	15.22%	16.32%



INDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	2021	2020
vii) Liquidez Activos Líquidos / Pasivos Líquidos	Activos Líquidos	375.0	639.4
	Pasivos Líquidos	49.2	93.8
	Índice	7.62%	6.82%
viii) MIN Margen Financiero del Trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio	Margen Financiero Ajustado por Riesgo Crediticio (Anualizado)	22.8	241.2
	Activos Productivos Promedio	8,335.3	8,723.9
	Índice	0.27%	2.76%

Para el cálculo de las razones financieras se utilizaron los indicadores que se señalan en el Anexo 34 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos/CUB), en donde los datos promedio y los datos anualizados se calculan conforme a lo siguiente:

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

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

b.2 Cambios en las principales cuentas del Balance General

b.2.1 Activos totales

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene activos totales por \$8,121.8, lo cual representa un decremento del 5.2%, es decir de \$444.6 con respecto a los \$8,566.4 registrados al 31 de diciembre de 2020. Entre las principales variaciones del activo respecto a diciembre 2020 destacan la disminución de los deudores por reporto por \$218.1, beneficios por recibir en operaciones de bursatilización por \$97.5, disponibilidades por \$46.3 y bienes adjudicados por \$36.1.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los principales rubros del activo total son la cartera de crédito neta que representa el 80.2% (76.3% en 2020), los activos de larga duración disponibles para la venta representan un 11.0% (10.4% en 2020), deudores por reporto con un 4.3% (6.7% en 2020) y beneficios por recibir en operaciones de bursatilización 2.5% (3.5% en 2020).

Cabe señalar que en los saldos de cartera mencionados en el párrafo inmediato anterior, no se incluyen los programas de bursatilización de créditos hipotecarios y de créditos a la construcción, los cuales son administrados por la Sociedad, y fueron cedidos a través de fideicomisos estructurados para tal efecto. Tampoco se incluyen las carteras de terceros administradas por la Sociedad.



Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad administra activos de terceros por \$13,882.1 (\$14,212.1 en diciembre 2020) los cuales están registrados en cuentas de orden.

b.2.1.1 Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se cuenta con disponibilidades por un importe de \$22.9 y \$69.2 respectivamente, de las cuales todas se encuentran restringidas, dado que corresponden a efectivo obtenido de la cobranza de cartera en la que la Sociedad actúa como administrador.

b.2.1.2 Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el renglón de deudores por reporto asciende a \$352.1 y \$570.2 respectivamente, de los cuales se encuentran restringidos \$143.9 y \$271.2. Dichos títulos se consideran restringidos por corresponder a la cobranza de la cartera fondeada con recursos de SHF y MIFEL, que se administra en los Fideicomisos diseñados para este efecto, así como a la cobranza de cartera de los fideicomisos en donde Metrofinanciera actúa como administrador, además de depósitos no identificados.

b.2.1.3 Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$6,864.0, lo que representa un incremento del 0.8% comparado con los \$6,806.5 reflejados al 31 de diciembre de 2020.

Composición de cartera 2021 y 2020:		
Cartera vigente	2021	2020
Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$243.1	\$280.1
Cartera empresarial	\$5,276.4	\$5,158.8
	\$5,519.5	\$5,438.9
Unidades de Inversión:		
Cartera hipotecaria	\$615.8	\$653.7
	\$615.8	\$653.7
Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	\$240.8	\$267.5
	\$240.8	\$267.5
Total cartera vigente	\$6,376.1	\$6,360.1
Cartera vencida		
Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$ 47.9	\$78.2
Cartera empresarial	\$195.5	\$53.4
	\$243.4	\$131.6
Unidades de Inversión:		
Cartera hipotecaria	\$171.9	\$224.8
	\$171.9	\$224.8



Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	\$72.6	\$90.0
	\$72.6	\$90.0
Total cartera vencida	\$487.9	\$446.4
Total cartera	\$6,864.0	\$6,806.5

Durante el cuarto trimestre de 2021 se continuó con el programa de apoyo denominado "COVID-19" para la cartera vigente empresarial e individual, los cuales cumplieron con las determinaciones adoptadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como consecuencia de la contingencia sanitaria.

Composición de cartera a Diciembre 2021:

Cartera en COVID-19	\$ 3,347 ¹
Cartera Total	\$6,864
Cartera en COVID-19 / Cartera Total	48.8 %

¹ El saldo de intereses diferidos por cobrar asciende a \$50.

Información cuantitativa

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cartera de la Sociedad está distribuida de la siguiente manera en función de su fondeo:

	Dic 2021	%	Dic 2020	%
SHF	\$ 5,907.4	86.1%	\$ 6,015.4	88.4%
Recursos Propios	\$609.5	8.9%	\$449.2	6.6%
MIFEL	\$347.1	5.0%	\$341.9	5.0%
Total	\$ 6,864.0	100%	\$ 6,806.5	100%

En el ejercicio de 2020, el Gobierno Federal a través de Sociedad Hipotecaria Federal y la Institución de Crédito Banca MIFEL, otorgaron dispensa por una parte, al plan de diferimiento de pagos generados sobre los créditos incluidos en el programa COVID-19, que corresponde a un 40.51% y 0.21% respectivamente, para Recursos Propios es de 1.03%.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene distribuida su cartera por zona geográfica como sigue:

Región	2021	%	2020	%
Bajío-Occidente	\$1,905.4	27.8%	\$ 2,005.1	29.5%
Metropolitana-Sureste	\$3,094.1	45.1%	\$3,208.1	47.1%
Norte	\$1,299.3	8.2%	\$1,092.2	16.1%
Noroeste	\$565.2	18.9%	\$501.1	7.3%
Total	\$6,864.0	100.0%	\$ 6,806.5	100.0%



Las características de la cartera por sector económico (costo de vivienda) de la cartera de crédito individual al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se analizan a continuación:

Tipo de Vivienda	2021	%	2020	%
Media Residencial	\$624.5	55.1%	\$883.9	55.6%
Interés Social	\$767.6	44.9%	\$710.4	44.4%
Total	\$ 1,392.1	100%	\$ 1,594.3	100%

A continuación se detalla la cartera de crédito comercial al 31 de diciembre de 2021 y 2020, analizado por destino del crédito:

Destino del crédito	2021	%	2020	%
Construcción	\$ 5,426.2	99.2%	\$5,193.6	99.6%
Quirografario	\$45.7	0.8%	\$18.6	0.3%
Total	\$ 5,471.9	100%	\$ 5,212.2	100%

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la concentración de la cartera total está dividida en un 79.7% y 76.6% respectivamente, de cartera empresarial, y un 20.3% y 23.4% respectivamente, de cartera hipotecaria individual.

Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria (MIFEL) y Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) son los fondeadores Metrofinanciera. La cartera de crédito asociada a las líneas de crédito otorgadas por SHF y MIFEL representa una garantía, por lo que se consideran restringidas.

b.2.1.4 Cartera de crédito vigente

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$6,376.1, lo que representa un incremento del 0.3% comparado con los \$6,360.1 reflejados al 31 de diciembre de 2020, derivado principalmente a una mayor colocación de créditos empresariales.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la concentración de la cartera vigente está dividida en cartera empresarial con un 82.7% y 81.1%, respectivamente, y con un 17.3% y 18.9% de cartera hipotecaria, respectivamente.

La Sociedad se mantiene presente en el mercado de crédito a desarrolladores, posicionándose entre competidores fuertes y atendiendo sectores específicos y bien calificados para el otorgamiento de créditos. El incremento en la originación sienta las bases para continuar penetrando en el mercado, con pasos firmes y analíticos en cada negociación pactada.

La Sociedad al amparo del oficio emitido por la CNBV implementó diversos programas para enfrentar la Pandemia COVID -19 para aquellos créditos que se encontraran clasificados como vigentes al 28 de febrero de 2020, en términos generales, consistió en el diferimiento de pagos.



Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de capital de la cartera empresarial que recibió este apoyo ascendió a \$1,911 e interese diferidos por cobrar por \$50 y el saldo de capital de la cartera individual ascendió \$1,328 e intereses diferidos por cobrar por \$58.

b.2.1.5 Cartera de crédito vencida

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$487.9, lo que representa un disminución del 2.6% comparado con los \$446.4 reflejados al 31 de diciembre de 2020. Esto se explica principalmente por el efecto neto de los traspasos a cartera vencida menos la recuperación y castigos de cartera.

La concentración de la cartera vencida está dividida en un 59.9% y 88.0% de cartera hipotecaria, respectivamente, y un 40.1% y 12.0% de cartera empresarial, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la antigüedad de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

2021					
Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$49.7	\$99.9	\$20.5	\$25.4	\$195.5
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	\$33.8	\$15.6	\$21.4	\$87.5	\$158.3
De interés social	\$32.8	\$12.4	\$20.5	\$68.4	\$134.1
Total	\$116.3	\$127.9	\$62.4	\$181.3	\$487.9

2020					
Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$31.1	\$1.1	\$20.7	-	\$52.9
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	\$44.2	\$18.1	\$31.1	\$121.1	\$214.5
De interés social	\$38.2	\$20.6	\$24.7	\$95.0	\$178.8
Total	\$113.8	\$39.8	\$76.5	\$216.1	\$446.2

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el análisis de los movimientos de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:



	2021	2020
Saldo inicial	\$446	\$562
Cobranza y Liquidaciones	(\$15)	(\$42)
Adjudicados	(\$11)	(\$7)
Castigo de cartera	(\$101)	(\$164)
Trasposos de cartera vigente a vencida y viceversa	\$147	\$75
Valorización SM y UDI	\$14	\$11
Provisión de intereses	\$8	\$11
Saldo Final	\$488	\$446

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida durante 2021 y 2020, el saldo en cuentas de orden asciende a \$66 y \$79, respectivamente.

Créditos reestructurados:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se realizaron reestructuraciones de créditos comerciales por un importe de \$3,217 y \$3,346, respectivamente, cuya integración es:

	2021	2020
Créditos Vencidos	\$111	\$68
Prórrogas por Contrato de Crédito*	\$3,106	\$3,278
Total	\$3,217	\$3,346

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

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se reconocieron intereses derivados de capitalizaciones por reestructuración de créditos.

b.2.1.6 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Este renglón al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$346.3, lo que representa un aumento del 29.8% comparado con los \$266.9 reflejados al 31 de diciembre de 2020.

La cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a la cartera vencida es del 71.0% para el 31 de diciembre de 2021 y 59.8% para el 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad de manera periódica evalúa si un crédito vencido reservado al 100%, debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. Cuando el saldo del crédito a castigar exceda a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.



Adicionalmente, la Sociedad ha optado por castigar de su activo aquellos créditos empresariales con 18 meses vencidos que se encuentren reservados al 100% mientras que en la cartera individual se castiga a los créditos que cuenten 60 meses de mora o más.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general, 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 como cartera vencida, se crea una estimación por un monto equivalente al total de estos al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

Tratándose de créditos vencidos en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, la entidad crea una estimación por el 100% de dichos intereses. La estimación se cancela cuando se cuente con evidencia de pago sostenido.

Cuando el saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios haya excedido al importe requerido, el diferencial se cancela en la fecha en que se efectúe la siguiente calificación del tipo de crédito de que se trate (comercial, o a la vivienda) 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 2021 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la concentración de la estimación preventiva para riesgos crediticios está dividida en un 68.7% y 42.4% de cartera hipotecaria, respectivamente, y un 31.3% y 57.6% de cartera empresarial, respectivamente.

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



	Dic 2021	Dic 2020
Saldo inicial	\$266.9	\$322.9
Deterioro	\$285.6	\$203.2
Crédito Nuevo	\$26.7	\$9.5
Crédito Liquidado	(\$15.5)	(\$11.8)
Cartera Castigada	(\$100.9)	(\$162.5)
Recuperación	(\$16.5)	(\$18.2)
Mejora	(\$35.3)	(\$52.7)
Adjudicaciones	(\$4.4)	(\$7.1)
Reactivados	\$0.5	\$1.0
Bonificaciones y Quitas	(\$12.6)	(\$7.6)
Adicionales	(\$48.2)	(\$9.8)
Saldo Final	\$346.3	\$266.9

b.2.1.7 Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de diciembre de 2021 reflejó un saldo de \$199.1, lo que representa una disminución del 32.9% comparado con los \$296.6 reflejados al 31 de diciembre de 2020, derivado principalmente a la actualización del valor razonable de los residuales de las emisiones de la cartera hipotecaria y comisiones por administración de acuerdo al modelo de valuación respectivo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 este rubro se integra como sigue:

	2021	2020
Constancias residuales en operaciones de bursatilización	\$101.7	\$107.8
Valuación de comisiones por administración de activos	\$97.4	\$188.8
Total	\$199.1	\$296.6

b.2.1.8 Otras cuentas por cobrar (neto)

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$66.7, lo que representa un decremento del 22.8% comparado con los \$86.4 reflejados al 31 de diciembre de 2020. La variación se explica principalmente por la disminución de saldos a favor de impuestos por \$9.5, préstamos y adeudos del personal \$13.6, compensados parcialmente por una mayor constitución de estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por (\$6.1).



	2021	2020
Deudores en trámite de regularización o liquidación	\$30.7	\$29.4
Saldos a favor de impuestos e impuestos acreditables	\$18.1	\$27.6
Partidas asociadas a operaciones crediticias	\$36.8	\$27.2
Préstamos y otros adeudos al personal	\$5.5	\$19.1
Deudores ejido parcelas	\$214.7	\$214.7
Otros deudores	\$137.5	\$138.9
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(\$376.6)	(\$370.5)
Total	\$66.7	\$86.4

b.2.1.9 Bienes adjudicados (neto)

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$35.5, lo que representa un decremento del 50.4% comparado con los \$71.6 reflejados al 31 de diciembre de 2020. El decremento se debe principalmente al desplazamiento de los bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	2021	2020
Inmuebles (créditos a la vivienda)	\$298.9	\$324.3
Estimación por pérdida de valor	(\$263.4)	(\$252.7)
Total bienes adjudicados créditos a la vivienda	\$35.5	\$71.6
Inmuebles (créditos comerciales)	\$32.1	\$32.2
Estimación por pérdida de valor	(\$32.1)	(\$32.2)
Total bienes adjudicados créditos comerciales	\$0.0	\$0.0
Total	\$35.5	\$71.6

b.2.1.10 Activos de larga duración disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 este renglón se integra como sigue:

	2021	2020
Terreno en Santa Catarina, N.L.	\$457.7	\$457.7
Cañón de Ballesteros I (50%)	\$340.6	\$340.6
El Solar Tultitlan Estado de México	\$1.9	\$1.9
Finca Río Bravo Tamaulipas	\$3.4	\$3.4
Vista Esmeralda II León Guanajuato	\$11.2	\$11.2
Azul Turquesa III fracción tercera Nayarit	\$44.6	\$44.6
Azul Turquesa III fracción octava Nayarit	\$31.6	\$31.6
	\$891.0	\$891.0



b.2.2 Pasivos

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene pasivos totales por \$6,633.1, lo cual representa un decremento del 3.4% comparado con los \$6,865.2 reflejados al 31 de diciembre de 2020. Entre las principales variaciones destaca la disminución de los préstamos bancarios.

Al cierre de diciembre de 2021, los principales rubros del pasivo total son los préstamos bancarios y de otros organismos que representan el 96.2% (95.8% en diciembre 2020), el rubro de otras cuentas por pagar con el 2.6% (3.0% en diciembre 2020) y créditos diferidos con el 1.2% (1.3% en diciembre 2020).

b.2.2.1 Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$6,379.6 lo que representa un decremento del 3.0% comparado con los \$6,573.9 reflejados al 31 de diciembre de 2020. El decremento se debe principalmente a los abonos a capital realizados en el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se integra como sigue:

Corto plazo	2021	2020	Moneda	Fecha de vencimiento	Garantía	Tasa de interés
Intereses devengados por pagar	\$49.2	\$93.8				
Total a corto plazo	\$49.2	\$93.8				
Largo plazo						
F-1036 8261000001 (1)	\$905.5	\$770.0	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1036 8261000002 (1)	\$733.4	\$656.3	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1644 8282800001 (2)	\$707.3	\$756.8	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400001 (3)	\$504.3	\$449.4	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400002 (3)	\$621.3	\$612.5	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400003 (3)	\$1,160.7	\$1,169.9	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
Línea 42 mdp 85100858 (4)	\$16.8	\$25.3	MN	01/10/2023	N/A	Fija



Línea SHF individual 2761000003 (5)	\$1,359.2	\$1,670.5	MN	14/11/2038	Fiduciaria	Fija
F-3354 Línea A (6)	\$166.3	\$297.7	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-3354 Línea B (6)	\$123.0	\$41.6	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-4529 Línea A (7)	\$32.6	\$30.1	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable

Total a largo plazo	\$6,330.4	\$6,480.1
Total	\$6,379.6	\$6,573.9

Derivado de la contingencia sanitaria provocada por la pandemia, "COVID-19", durante el 2020, la Sociedad recibió apoyo por parte de sus principales fondeadores (Sociedad Hipotecaria Federal y Banca MIFEL) para el diferimiento de los intereses por pagar provenientes del financiamiento de la cartera empresarial, cuyo saldo al 31 de diciembre 2021 y 2020 representan un 80.81% y 89.80% del total de los intereses por pagar.

Diferimiento de intereses COVID-19	
Intereses diferidos SHF	\$ 31.5
Intereses diferidos Mifel	\$8.1
Total intereses diferidos	\$ 39.6

Total intereses por pagar \$ 49.2

Intereses diferidos / intereses por pagar 80.5%

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

1. Líneas de crédito firmadas el 22 de febrero de 2011 por \$677.9 de agosto de 2011 por \$1,000, 23 de abril de 2012 por \$1,000, 19 de octubre de 2012 por \$1,000 y 31 de diciembre de 2012 por \$1,000 con la SHF. El destino de estas líneas es el otorgar financiamiento a los desarrolladores de la construcción de vivienda. Este crédito está garantizado por la garantía hipotecaria o fiduciaria que el desarrollador haya constituido a favor de la Sociedad para garantizar el crédito con ésta.



2. Línea de crédito firmada el 14 de diciembre de 2013 con la SHF por \$1,000 para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta línea a diferencia de las líneas anteriores representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de Administración, Garantía y Pago) los recursos se solicitarán por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1644. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo. El 13 de noviembre de 2013, la SHF autorizó un incremento en esta línea por \$600, con el fin de cubrir la demanda de créditos de los clientes de la Sociedad. La formalización de dicho incremento se llevó a cabo el 10 de febrero de 2014.
3. Líneas de crédito firmadas el 11 de noviembre de 2014, el 22 de abril de 2015 y 25 de febrero de 2016 con la SHF por \$1,000, \$1,000 y \$2,000, respectivamente para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta línea al igual que la línea F/1644 representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de Administración, Garantía y Pago) los recursos se solicitarán por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1739. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo. El 25 de febrero de 2016, la SHF autorizó un incremento en esta línea por \$2,000, con el fin de cubrir la demanda de créditos de los clientes de la Sociedad.

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 SHF por \$42, con pagos de 5 anualidades y con una tasa fija nominal de 10.76%.
5. Línea de Crédito simple firmada el 14 de noviembre de 2018 con SHF por \$2,425, con una tasa de interés ordinaria fija nominal del 5.46%.
6. Líneas de crédito revolventes firmadas el 5 de marzo de 2020 con Banca MIFEL, identificadas con el número 3354 por un importe de \$625 y \$1,180 cuya finalidad serían créditos a la construcción, infraestructura o capital de trabajo, así como cualquier otro producto, el cual se someterá a los órganos colegiados de MIFEL.
7. Línea de crédito revolvente firmada en abril 2020 con SHF con el número 4529, destinada para el otorgamiento de créditos puente a los constructores relacionados con el proyecto denominado "Aldea Tulum", única y exclusivamente de manera sindicada con Metrofinanciera.



Existen condiciones y restricciones de financiamiento además de requisitos de información que deberán cumplirse para que la Sociedad pueda recibir fondos otorgados por SHF los cuales se pueden consultar en las Condiciones Generales de Financiamiento (CGF) en la siguiente página www.shf.gob.mx. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no cuenta con ningún incumplimiento respecto de sus líneas de crédito.

b.2.2.2 Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$175.5, lo que representa una disminución del 13.6% comparado con los \$203.2 reflejados al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las otras cuentas por pagar se integran como sigue:

	Dic 2021	Dic 2020
Provisiones para obligaciones diversas	\$ 10.0	\$ 10.5
Beneficios directos a corto plazo	\$9.5	\$22.2
Provisión para beneficios a los empleados	\$38.9	\$35.6
Otros impuestos y derechos por pagar	\$0.4	\$5.2
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	\$9.2	\$9.2
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidos por enterar	\$4.0	\$3.8
Depósitos por aplicar	\$33.4	\$40.5
Remanentes a favor de promotores	\$20.6	\$29.0
Depósitos de fideicomisos por cobranza	\$10.9	\$24.5
Otros acreedores diversos	\$38.6	\$22.7
Total	\$175.5	\$203.2

b.2.3 Capital Contable

Al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$1,488.7, lo que representa un decremento del 12.5% comparado con los \$1,702.2 reflejados al 31 de diciembre de 2020. Los movimientos en el capital respecto a diciembre 2020 se explican debido a la pérdida del ejercicio por \$208.9.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social autorizado, emitido, suscrito y pagado total asciende a la suma de \$3,916.0, el cual está representado por 1,390,677,164 acciones nominativas sin valor nominal, de las cuales 271,150,660 pertenecen a la Clase "I", Serie "A" (parte fija del capital social), 729,001,870 pertenecen a la Clase "II", Serie "A" (parte variable del capital social) y 390,524,634 pertenecen a la Clase "II", Serie "B" (parte variable del capital social).



En febrero de 2019 se realizó una recompra de acciones al Fideicomiso HSBC 244520, por \$29, siendo que en el capital se representa en la cuenta de Acciones en Tesorería mientras se decida si se colocan o cancelan, en cumplimiento de la NIF C11, Capital Contable.

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

Restricciones al capital contable

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

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

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

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

b.3 Fuentes Internas y Externas de Liquidez

La fuente de liquidez de la Sociedad es mediante créditos de instituciones de banca de desarrollo como SHF y con instituciones de banca múltiple como Banca Mifel, los cuales son actualmente las fuentes de financiamiento.

b.4 Políticas que rigen la tesorería de la Sociedad

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

1. Todos los depósitos recibidos diariamente se consideran "restringidos".
2. Todos los recursos son invertidos "a la vista" en papel gubernamental, esto con el fin de tenerlos disponibles.
3. Una vez que éstos son identificados son enviados a los Fideicomisos que pertenecen o se quedan en las cuentas de la Sociedad.



4. Los recursos propios son utilizados para cubrir la operación de la Sociedad, todas las salidas de efectivo son autorizadas previamente y la tesorería solo realiza dichos pagos.

III. Control Interno

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

El Modelo de Gestión del Sistema de Control Interno, está respaldado a partir de la Dirección General y el Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría de la Sociedad ha propuesto los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno al Consejo de Administración de la Institución, quien los ha aprobado, con base en lo establecido en los artículos 141, 142 y 154 de las referidas Disposiciones, aplicables a la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 72 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas (CUIFE).

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

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

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

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



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

En julio de 2011, como medida de fortalecimiento al Gobierno Corporativo de la Sociedad, se decidió por medio de los diferentes Comités y de la Dirección General la creación de diferentes Comités Internos, los cuales están integrados por personal directivo de la Sociedad, que ayudan a la Sociedad a tomar decisiones sobre temas específicos, dentro de los cuales, se mencionan el Comité Central de Crédito, Comité Central de Recuperación, Comité de Comunicación y Control, y Comité de Activos y Pasivos.

Actualmente la Sociedad se encuentra trabajando en diversas adecuaciones a sus manuales, políticas y sistemas, a efecto de cumplir a cabalidad con la normativa que le rige como Entidad Regulada.

a) Consejo de Administración

La administración y representación de la Sociedad están confiadas a un Consejo de Administración.

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

Conforme a los estatutos vigentes de la Sociedad, el Consejo de Administración cuenta con facultades amplias para llevar a cabo el negocio de la misma. El Consejo de Administración cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, facultades específicas en materia laboral; para suscribir, otorgar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito; para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; facultad para otorgar y delegar poderes generales y especiales, revocar unos y otros y sustituirlos en todo o en parte; establecer los demás comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad; para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos estatutos sociales o que sean consecuencia de éstos.

Adicionalmente el consejo de administración está facultado para nombrar a los principales funcionarios de la Sociedad. De igual modo el Consejo de Administración se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos.



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

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

En términos de los estatutos sociales de la Sociedad los miembros del Consejo de Administración podrán ser accionistas o personas extrañas a la Sociedad, quienes desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos y conservarán su cargo aun cuando concluya el período de su gestión hasta que los designados para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

El Secretario del Consejo de Administración podrá no ser consejero y será designado por la Asamblea de Accionistas.

Para que las sesiones del Consejo sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos presentes.

Al 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra integrado como lo muestra la tabla siguiente.

Consejo de Administración	Tiempo laborando en Metrofinanciera	Empresa donde labora	Edad	Parentesco
Presidente				
C.P. Carlos Gerardo Mahuad Méndez	N/A	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	64	Ninguno
Consejeros Propietarios:				
Lic. Juan Pablo Corral Mijares	N/A	Casa Metropolitana S.A. de C.V. y Promotora de Vivienda Casamet S.A. de C.V.	59	Ninguno
Mtro. Mauricio García Argüelles	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., IBD	54	Ninguno
C.P. George Ian Anthony McCarthy Sandland	N/A	Fundación Dondé	66	Ninguno



Consejo de Administración	Tiempo laborando en Metrofinanciera	Empresa donde labora	Edad	Parentesco
Lic. Héctor Campa Martínez	N/A	Consejero	71	Ninguno
Ing. Gerardo Coindreau Farías	N/A	Consejero	66	Ninguno
Secretario				
Lic. Cynthia Medina Chapa	1	Metrofinanciera	45	Ninguno

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

a) C.P. Gerardo Mahuad Méndez

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo de 2009. Cuenta con más de 25 años de experiencia en las áreas de finanzas, contraloría y auditoría. Se desempeñó como Gerente de Auditoría en la firma de PriceWaterHouseCoopers. Posteriormente obtuvo el cargo de asesor en los procesos de adquisición y enajenación de empresas para las diferentes compañías del Grupo Plenus S. A. de C.V., tales como Vector Casa de Bolsa S.A. de C.V., Seguros Comercial América, S.A. de C.V., Cigarrera "La Moderna", S.A. de C.V., Tapetes Luxor, S.A. de C.V. y Seminis Inc. Asimismo ha participado como miembro de los consejos directivos de empresas como: Ematec S.A. de C.V., Empresas La Moderna, S.A. de C.V., Savia S.A. de C.V. y Pulsar Internacional S.A. de C.V. Actualmente ocupa el cargo de asesor de banca de inversión en Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

b) Lic. Juan Pablo Corral Mijares

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

c) Mtro. Mauricio García Argüelles

Miembro del Consejo de Administración a partir de febrero de 2021. Por más de 20 años he trabajado a nivel directivo en temas de Auditoría Interna, Compliance, Planeación Estratégica, Evaluación, Control Interno, y Prácticas Corporativas. Ha contribuido con éxito en el diseño e implantación de controles innovadores, la



fiscalización y operación de complejos temas y procesos, y en el fortalecimiento de la transparencia y rendición de cuentas en importantes instituciones públicas y empresas privadas

d) Lic. George Ian Anthony McCarthy Sandland

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

e) Lic. Héctor Campa Martínez:

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

f) Ing. Gerardo Coindreau Farías:

Miembro del Consejo de Administración a partir de octubre de 2010. 32 años de experiencia; dedicó 8 años a la administración corporativa de grupos industriales importantes del país en desarrollo de nuevos Negocios y Planeación Estratégica. En Grupo Financiero Banorte: Dirección General de Administración de Riesgos, Dirección General de Tecnología y Operaciones, y Dirección General de Control de Riesgos. Fue coordinador del Comité de Políticas de Riesgo, Comité Central y Nacional de Crédito y Comité de Integridad. Consejero de Afore Banorte Generali, Seguros, Pensiones, Casa de Bolsa, Arrendadora y Factor Banorte, Banorte Securities y Buro Nacional de Crédito. En Grupo Financiero Serfin: Dirección Corporativa de Crédito. En Citibank, S.A. México: Dirección Regional Banca Empresarial, Grupos Activos Especiales, Administración de Crédito y Banca Corporativa. En Grupo Visa: Dirección General de Cálculo Electrónico, Gerencia Corporativa en Evaluación Estratégica y en Fomento de Negocios.



b) Principales Funcionarios

A continuación se presentan los principales funcionarios a nivel directivo de la Sociedad, vigentes al 31 de diciembre de 2021, los cuales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero:

Nombre del empleado	Puesto	Edad	Antigüedad en la Sociedad	Experiencia en el sector (Financiero y/o Hipotecario)
Sergio Forte Gómez	Director General	57	1	34
Martha Martínez Quiroz	Director Ejecutivo de Finanzas	64	1	47
Gabriel González González	Director Ejecutivo de Crédito	42	18	20
Eduardo Emilio Uranga Dubois	Director Ejecutivo de Promoción	53	1	30
Román Jiménez Marengo	Director Ejecutivo de Gestión y Comercialización de Activos	45	8	18
Cynthia Medina Chapa	Director Ejecutivo de Jurídico	45	1	23
Mauricio Vázquez Vela Johnson	Director Ejecutivo de Transformación Digital	49	1	25
Eduardo Fernando Sáenz Viezca	Director Ejecutivo de Administración	69	1	37
Yemmer Salamanca Álvarez	Director de Auditoría	41	6	18
Vicente Carrillo Ceniceros	Director de Inversión Inmobiliaria y Recuperación	61	11	32
Victor Manuel Peralta Santibañez	Director de Riesgos	36	1	12
Roberto Javier Torres Fernández	Oficial en Jefe de Seguridad de Información	44	5	9



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

c) Compensaciones y prestaciones

- Los Consejeros reciben, como contraprestación por sus servicios, los emolumentos que en efectivo o en especie determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas puede delegar en el Consejo de Administración o en el Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones la instrumentación de cualquier programa de remuneración en especie para los Consejeros, en el entendido, sin embargo, que bajo ninguna circunstancia el Consejo de Administración será quien fije la remuneración o emolumentos que le corresponde a sus miembros.
- El importe acumulado de compensaciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración durante el año 2021 y 2020 ascendió a \$4.8 y \$3.8 respectivamente.
- El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas durante el año 2021 y 2020 por el personal directivo clave de la Sociedad ascendió a \$59.1 y \$49.1 respectivamente. El número de personas fueron 32 en 2021 y 20 en 2020, incluye las bajas del personal directivo.
- Respecto a la compensación y las prestaciones del personal de la Sociedad para 2021, se otorgó con base en el siguiente esquema:
- Compensaciones:
 - Compensación Fija: sueldo, aguinaldo, vales de despensa y fondo de ahorro
 - Compensación Variable: Bono de productividad
- Para las áreas de negocio de la Sociedad el esquema de bono anual contempló el cumplimiento de los objetivos del Plan de Negocios de 2021. Al inicio del año se establecen los objetivos para las áreas de negocio, cuyo seguimiento se realiza mensualmente.
- En el caso del personal de Staff se tiene establecido un bono discrecional, para el segmento del personal elegible. La evaluación se realiza de manera anual y se basó en el logro de objetivos institucionales del Plan de Negocios 2021 y las metas alineadas a los objetivos de la Dirección General.
- Para la Dirección General, el monto correspondiente a su bono se maneja mediante una evaluación del cumplimiento de los objetivos de negocio establecidos en el Plan de Negocios.



Prestaciones:

- Vacaciones: Inicia los dos primeros años con 8 días, posteriormente crece según la tabla de ley.
- Aguinaldo: El equivalente a 15 días de sueldo.
- Fondo de Ahorro: El esquema considera que el patrón aportará un peso por cada peso ahorrado por el empleado. Este esquema queda encuadrado en los topes que determina la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Vales de Despensa: corresponde al 20% sobre el sueldo diario del empleado, topado a un salario mínimo, se calcula por días laborados y se paga de manera quincenal.
- Servicio Médico: Adicional al servicio médico institucional, el personal cuenta con una póliza de Gastos Médicos Mayores.
- Seguro de Vida: El empleado goza de un seguro de vida en caso de fallecimiento o invalidez total o permanente, con una suma asegurada de 36 meses, topado a \$5'000,000 MXN.
- Seguro de Gastos Funerarios: El personal cuenta con un seguro funerario que consiste en una suma asegurada en caso de fallecimiento del titular por \$30,000 MXN. Este seguro es extensivo al cónyuge, además de los hijos menores de 24 años.

IV. Índice de capitalización

a) Capital neto

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad determinó un Índice de Capitalización del 15.22% (16.32% en 2020), el cual resulta de dividir el capital neto entre sus activos en riesgo de crédito, de mercado y operacional.



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

	2021	2020
Activos en riesgo de mercado	\$907.8	\$1,367.8
Activos en riesgo de crédito	\$7,326.5	\$7,472.2
Activos en riesgo operacional	\$740.8	\$782.2
Activos en riesgo totales	\$8,975.1	\$9,622.2
Capital neto	\$1,366.1	\$1,570.4
Índice sobre activos sujetos a riesgo de crédito	18.65%	21.02%
Índice sobre activos sujetos a riesgo total	15.22%	16.32%

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 2021 y 2020, la Sociedad cumple con los índices de capitalización establecidos en las Disposiciones y su capital neto se determina como sigue:

	2021	2020
Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	\$1,488.7	\$1,701.2
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(\$101.5)	(\$107.8)
Intangibles distintos a crédito mercantil	(\$6.9)	(\$9.8)
Intangibles otros	(\$14.1)	(\$13.2)
Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	(\$122.6)	(\$130.8)
Capital común de nivel 1 (CET1)	\$1,366.1	\$1,570.4
Capital de nivel 1 (T1=CET1+AT1)	-	-
Capital total (TC=T1+T2)	\$1,366.1	\$1,570.4

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 2021, 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 2021 y 2020, es como sigue:

	2021		2020	
	Activos Ponderados	Capital Requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	312.6	25.0	768.2	61.5
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	0.0	0.0	0.0	0.0
Operaciones con tasa real	407.1	32.6	420.2	33.6
Operaciones con tasa referida al salario mínimo general	173.2	13.9	165.3	13.2
Operaciones en UDI's o referidas al INPC	8.3	0.7	4.1	0.3
Posiciones en operaciones referidas al salario mínimo general	6.6	0.5	10.0	0.8

c) Riesgo de crédito

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

	2021		2020	
	Activo ponderado	Capital requerido	Activo ponderado	Capital requerido
De las contrapartes no relacionadas, por operaciones con títulos de deuda	0.0	0.0	0.0	0.0
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	6,264.4	501.2	6,264.4	501.2
Inversiones permanentes y otros activos	1,207.8	96.6	1,207.8	96.6
Total	7,472.2	597.8	7,472.2	597.8



d) Riesgo operacional

Para calcular el requerimiento de capital por su exposición al riesgo operacional, la Sociedad utiliza 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.

Al cierre de diciembre 2021, el requerimiento de capital por riesgo operacional, no podrá ser inferior al 2% del promedio de los últimos 36 meses de la suma de los requerimientos de capital por riesgo de crédito y de mercado, ni superior al 80% de dicho promedio. 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:

	2021		2020	
	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Activos sujetos a riesgo operacional	\$740.8	\$59.3	\$782.2	\$62.6
Promedio de ingresos	395.1		417.2	

e) Requerimientos de capitalización adicionales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, se formalizó la entrega del Ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital a solicitud de la Comisión Bancaria y de Valores, dicho ejercicio fue realizado bajo los supuestos regulatorios antes mencionados, así como cumpliendo



en todo momento con las reglas plasmadas en los supuestos y lineamientos definidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en su Manual de elaboración. El anterior ejercicio tuvo como objetivo evaluar la solvencia de la Institución bajo distintos escenarios, incluyendo aquellos donde se presentan condiciones económicas adversas.

Derivado del ejercicio de la implementación de escenarios y su impacto en Estados Financieros antes descrito, 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.

Cabe mencionar que dentro del Manual de la Administración Integral de Riesgos se definen mecanismos para la realización de acciones correctivas, que abordan conjuntos de estrategias y acciones que deberán tenerse en consideración al momento de implementar planes de corrección para casos de contingencia en los que se observe una desviación a los Límites de Exposición al Riesgo, a los Niveles de Tolerancia, al Perfil de Riesgo Deseado, o se activen los indicadores sobre riesgo de liquidez, mismos que son monitoreados por la UAIR.

g) Calificaciones

Por el ejercicio de 2021 y 2020 la Sociedad obtuvo las calificaciones de las siguientes agencias calificadoras como sigue:

Año	Calificadora	Calificación (Local)	Concepto
2021	Fitch Ratings	B+(mex)	Riesgo Contraparte largo plazo
		B(mex)	Riesgo Contraparte corto plazo
		AAFC3-(mex)	Administrador de Créditos Hipotecarios
		AAFC3-(mex)	Administrador de Créditos a la Construcción
	HR Ratings	HR5	Riesgo Contraparte corto plazo
		HR B+	Riesgo Contraparte largo plazo



Año	Calificadora	Calificación (Local)	Concepto
2020	Fitch Ratings	B+(mex)	Riesgo Contraparte largo plazo
		B(mex)	Riesgo Contraparte corto plazo
		AAFC3-(mex)	Administrador de Créditos Hipotecarios
		AAFC3-(mex)	Administrador de Créditos a la Construcción
	HR Ratings	HR5	Riesgo Contraparte corto plazo
		HR B+	Riesgo Contraparte largo plazo

V. 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 Metrofinanciera se encuentren alineadas al Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad.

El Perfil de Riesgo Deseado se encuentra alineado a una estrategia de crecimiento de cartera y de rentabilidad, sin afectar la solvencia de la Sociedad, donde el Riesgo de Crédito representa el principal riesgo al que se encuentra expuesta.

1. Administración de Riesgos por tipo de Riesgo

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.

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:

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.

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.

Evaluar la concentración de sus posiciones sujetas a riesgo de mercado.

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.

Contar con la información histórica de los Factores de Riesgo necesaria para el cálculo del riesgo de mercado.

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 riesgo de concentración es como la pérdida potencial atribuida a la elevada y desproporcional exposición a factores de riesgo particulares dentro de una misma categoría o entre distintas categorías de riesgo.

El objetivo de la administración del riesgo de crédito es identificar, medir, vigilar y 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:

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.

Elaborar análisis del riesgo crediticio consolidado de la Sociedad, considerando al efecto tanto las operaciones de otorgamiento de crédito como con instrumentos financieros.

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.

Desarrollar sistemas de medición que permitan cuantificar las pérdidas esperadas de toda la cartera.

Estimar las pérdidas no esperadas de toda la cartera.

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.

Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios.

Durante 2021 el nivel de deterioro de la cartera individual presentó un decremento, el índice de morosidad (IMOR) se disminuyó a 21.0% (24.6% en 2020). Al cierre de año la cartera empresarial presenta un IMOR de 3.6% para 2021 (1.0% para 2020).

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:

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.

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.

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.

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.



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.

Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.

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.

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 una posición contraria equivalente y la pérdida potencial por el cambio en la estructura del balance general de la Sociedad debido a la diferencia de plazos entre activos y pasivos.

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:

Promover que en todo momento la Sociedad pueda dar cumplimiento a sus obligaciones, considerando la posibilidad de enfrentar condiciones adversas.

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.

Contar con un Plan de Financiamiento de Contingencia documentado en el presente Manual, que establezca claramente las estrategias, políticas y procedimientos a seguir en caso de presentarse requerimientos inesperados de liquidez o problemas para liquidar activos.

Definir indicadores que permitan proveer de información que sirva para anticiparse a situaciones en las que el riesgo de liquidez aumente.



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 legales.

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.

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.

2. Estructura organizacional para la Administración Integral de Riesgos

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.



Adicionalmente, el Consejo tendrá 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

a) Objetivo del Comité

El Comité fue 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.

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

c) 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. Asimismo, las convocatorias a las sesiones y el material a presentarse en ellas, se llevará a cabo por dicho Coordinador.



d) Funciones del Comité

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

1. Objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, y sus modificaciones.
2. Límites globales así como límites específicos de exposición al riesgo y niveles de tolerancia al riesgo. El Consejo de Administración de la Sociedad podrá delegar al Comité la facultad de aprobar y modificar estos elementos.
3. Objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, y sus modificaciones.
4. Límites globales, así como límites específicos de exposición al riesgo y niveles de tolerancia al riesgo.
5. Casos o circunstancias especiales en las cuales se puedan exceder tanto los límites globales como los específicos.
6. Mecanismos para la implementación de acciones de corrección ante desvíos.
7. Al menos una vez al año, la evaluación de la suficiencia de capital.

II. El Comité de Finanzas y Riesgos informará al Consejo:

1. Trimestralmente, sobre el Perfil de Riesgo y cumplimiento de la estimación de capital de la evaluación de suficiencia de capital.
2. En sesión inmediata o extraordinaria, sobre inobservancia del Perfil de Riesgo, límites de exposición, niveles de tolerancia y plan de capitalización.
3. Sobre acciones de corrección implementadas.
4. Cuando menos una vez al año, el resultado de las pruebas de efectividad del Plan de Continuidad de Negocio.
5. Elaborar y presentar un reporte anual sobre el resultado del desempeño del sistema de remuneración.
6. Evaluación Técnica Bianual en materia de Administración Integral de Riesgos.

III. El Comité de Finanzas y Riesgos aprobará:

1. En el evento de que cuente con delegación del Consejo para ello: i) Límites específicos de exposición, y ii) Niveles de tolerancia al riesgo.
2. Metodologías y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo, así como sus eventuales modificaciones.
3. Manuales para la administración integral de riesgos.



4. Metodologías para la identificación, valuación, medición y control de los riesgos de las nuevas operaciones, productos y servicios que se pretenda ofrecer al mercado.
 5. Evaluación de aspectos de Administración de riesgos, los cuales presentará al Consejo y a la Comisión.
 6. Metodologías para la estimación de impacto de las contingencias operativas.
 7. Modelos de valuación internos, sus métodos de estimación y valores aplicables.
 8. Indicadores de riesgo de liquidez.
 9. Modelos, parámetros, escenarios y supuestos de la evaluación de suficiencia de capital.
 10. Planes de corrección propuestos por el Director General.
 11. Junto con el Comité de Auditoría, en su caso, la contratación de terceros en la prestación de servicios o comisiones.
- 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. Será responsabilidad del Comité de Finanzas y Riesgos, el Riesgo Operacional, conforme a lo establecido en las disposiciones, pudiéndose auxiliar en las áreas que estime conveniente.
- VII. 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 de la Sociedad.
- VIII. 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:



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.
3. Informes de incidencias de la operación de infraestructura de cómputo y telecomunicaciones.

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.
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)

a) Objetivo de la UAIR

El Comité de Finanzas y Riesgos, para llevar a cabo la Administración Integral de Riesgos, contará con una unidad especializada, la UAIR, cuyo objeto será identificar, medir, vigilar e informar los riesgos cuantificables que enfrenta la Sociedad en sus operaciones, ya sea que éstos se registren dentro o fuera del balance.

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.

b) 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 discretionales (mensualmente), así como la incidencia e impacto en el caso de los riesgos no discretionales (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.

VI. Calificación de Cartera Crediticia

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

Cartera:

Calificación	2021			2020		
	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$3,772.7	\$1,064.5	\$4,837.2	\$3,861.1	\$1,127.7	\$4,988.8
A-2	\$638.1	\$5.8	\$643.9	\$637.4	\$8.7	\$646.1
B-1	\$255.6	\$10.5	\$266.1	\$298.4	\$6.5	\$304.9
B-2	\$15.6	\$3.9	\$19.5	\$213.2	\$10.5	\$223.6
B-3	\$65.3	\$4.3	\$69.6	\$70.7	\$5.7	\$76.4
C-1	\$0.0	\$73.5	\$73.5	\$63.7	\$15.1	\$78.8
C-2	\$223.3	\$9.4	\$232.7	\$0.0	\$114.0	\$114.0
D	\$501.3	\$116.3	\$617.6	\$67.7	\$153.6	\$221.4
E	\$0.0	\$103.9	\$103.9	\$0.0	\$152.5	\$152.5
Total	\$5,472.0	\$1,392.0	\$6,864.0	\$5,212.2	\$1,594.2	\$6,806.5

Preventivas:

Calificación	2021			2020		
	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$18.4	\$1.3	\$19.7	\$48.9	\$1.5	\$50.4
A-2	\$6.2	\$0.0	\$6.2	\$21.1	0.1	\$21.1
B-1	\$4.4	\$0.1	\$4.5	\$5.2	0.1	\$5.2
B-2	\$0.3	\$0.0	\$0.3	\$4.9	0.1	\$5.0
B-3	\$2.2	\$0.1	\$2.3	\$2.3	0.1	\$2.4
C-1	\$0.0	\$0.3	\$0.3	\$4.1	0.5	\$4.6
C-2	\$26.4	\$12.7	\$39.1	\$0.0	17.5	\$17.5
D	\$180.0	\$30.7	\$210.7	\$26.8	41.9	\$68.7
E	\$0.0	\$63.2	\$63.2	\$0.0	92.0	\$92.0



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

2021			
<u>Tipo de cartera</u>	<u>Exposición al incumplimiento</u>	<u>Probabilidad de incumplimiento ponderada</u>	<u>Severidad de la pérdida ponderada</u>
Comercial	\$5,472.0	11.8%	37.4%
Hipotecaria	\$1,392.0	19.2%	20.2%
Total	\$6,864	13.3%	33.9%

2020			
<u>Tipo de cartera</u>	<u>Exposición al incumplimiento</u>	<u>Probabilidad de incumplimiento ponderada</u>	<u>Severidad de la pérdida ponderada</u>
Comercial	\$ 5,212.2	3.2%	38.5%
Hipotecaria	1,594.2	22.9%	21.8%
Total	\$ 6,806.4	7.8%	34.6%

VII. Sistemas de Remuneración

Políticas y procedimientos de remuneración

La Sociedad gestiona el proceso de remuneración fija a través de un tabulador con diferentes niveles, dicho tabulador considera el factor de incremento al salario mínimo que la autoridad determina año con año. Basado en ello, se realiza el posicionamiento de cada puesto en un escalón y se plantea la necesidad de mantener o incrementar la remuneración fija de alguno de los puestos en un determinado porcentaje. De este ejercicio se obtiene una posición de referencia del mercado reflejada en un porcentaje. Lo anterior se realiza anualmente o según lo demande el dinamismo del negocio, y siempre que las posibilidades de la compañía y los resultados del negocio lo permitan, dicho tabulador podría ser ajustado.

En cuanto al plan de remuneración variable, se establecen las categorías de objetivos institucionales o de negocio y objetivos individuales.

Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones

El Comité se compone de 2 Consejeros con experiencia en Riesgos o Control Interno y 1 Consejero Independiente, el representante de la Unidad de Administración Integral de Riesgos; un representante del área de Recursos Humanos, un representante de Planeación Financiera, así como el Auditor Interno con voz pero sin voto.



El Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones se reunió durante el 2021 en 4 ocasiones de forma ordinaria y 1 de manera extraordinaria. El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas durante el año 2021 y 2020 por el personal de la Sociedad ascendió \$162.2 (\$151.5 fijo y \$10.7 variable) y \$165.4 (\$147.1 fijo y \$18.3 variable), respectivamente.

Remuneración a empleados por Tipo de Compensación

(Cifras en pesos)

	2021	2020	% var. 21/20
Ordinaria	\$151,587,296	\$147,131,851	3.03%
Sueldo (Fijo)	\$115,158,948	\$111,165,475	3.59%
Prestaciones de ley ¹	\$5,998,486	\$5,603,335	7.05%
Beneficios ²	\$21,790,331	\$21,454,715	1.56%
PTU	\$8,639,531	\$8,908,327	-3.02%
Extraordinaria	\$10,794,542	\$18,320,069	-41.08%
Comisiones	\$2,253,576	\$1,988,523	13.33%
Compensación Variable	\$8,540,966	\$16,331,546	-47.70%
Indemnizaciones³	\$12,300,859	\$7,365,903	67.00%
Total	\$174,682,697	\$172,817,822	1.08%

^{1/} Aguinaldo, Prima Vacacional

^{2/} Fondo de Ahorro, Vales de despensa, Seguros

^{3/} 3 meses, 20 días por año y prima de antigüedad

El número de empleados al cierre del año 2021 y 2020 fue de 272 y 251, respectivamente.

Durante el ejercicio de 2021 y 2020 el número de salidas fue de 23 y 49, respectivamente (incluye finiquitos e indemnizaciones), el cual representó un desembolso en 2021 y 2020 de \$14.2 y \$10.0, respectivamente.

VIII. Operaciones con partes relacionadas

a. Saldos

Los principales saldos con partes relacionadas (SHF-FOVI) al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se muestran como sigue:

	2021	2020
Por cobrar:		
Préstamos a empleados	\$5.4	\$18.3
Por pagar:		
Préstamos Bancarios y pasivos bursátiles	\$6,088.3	\$6,232.5



b. Transacciones

Los estados de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyen las siguientes operaciones celebradas con partes relacionadas:

	2021	2020
<u>Ingresos</u>		
Comisiones por Administración	\$15.6	\$15.6
<u>Egresos</u>		
Gastos por intereses	\$411.9	\$503.8

IX. Comentarios adicionales de la Administración

a) Eventos relevantes

A continuación, se describen los eventos ocurridos durante 2021 que por su impacto y características, se consideran como relevantes dentro de las actividades y operaciones de la Sociedad:

i) Designación de nuevo Director General de Metrofinanciera

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

ii) Resultados de las revisiones a la Sociedad por parte de empresas Calificadoras:

Riesgo de Contraparte

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



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

Calificación como Administrador de Activos Financieros

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

iii) Reconocimiento de contingencias generadas en ejercicios anteriores

- Al final del año, se reconocieron en los Estados Financieros del año 2021 distintas contingencias generadas en ejercicios anteriores. Bajo criterios prudenciales, los ajustes respectivos en los Estados Financieros de la Sociedad fueron aprobados por el Consejo de Administración, con las opiniones favorables de los auditores externos y de la auditoría interna.

iv) Implementación de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera IFRS9

- Durante 2021 se llevaron a cabo los cambios necesarios en los procesos, sistemas, manuales de políticas, metodologías y registros contables que permitirán implementar a partir del 1 de enero de 2022, las nuevas normas internacionales de información financiera conocidas como IFRS9, por sus siglas en inglés. Destaca la incorporación de las nuevas variables para la calificación de la cartera crediticia efectiva en algunos negocios y operaciones de la Institución. Igualmente, se capacitó al personal en estos temas y se informó permanentemente a la CNBV sobre el desarrollo del proyecto.

b) Información sobre los principales retos que enfrenta la Sociedad

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

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

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



a. Cartera empresarial:

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

b. Cartera individual

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

c. Cartera en Administración:

I. Bursatilizada / originación propia

- Liquidación de las emisiones vencidas / venta / subasta en paquete.
- Recuperación de flujos de activos y cobro de comisiones por éxito.

II. Administrada a terceros, con esquemas de salida

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

d. Bancos de Tierras

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



c) Contingencias

Como se menciona en la Nota 22 de los Estados Financieros auditados con cifras al 31 de diciembre de 2021 existen demandas en contra de la Sociedad por juicios ordinarios civiles, mercantiles y laborales, para tal efecto, se ha constituido una provisión por \$4.0 y con base en las opiniones de los asesores internos y externos, esta provisión es suficiente para cumplir sus obligaciones.

Adicionalmente y con base a las mismas opiniones de los asesores internos y externos existen obligaciones, posibles, cuya incertidumbre relacionada con el importe y las fechas de salidas de recursos correspondientes, se encuentran en proceso de resolución. Al cierre del ejercicio 2021 estas demandas corresponden a juicios ordinarios civiles y mercantiles por un monto estimado de \$3 y \$97 respectivamente, 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.

X. Personas Responsables

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la institución contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”.

Esta información corresponde al año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Lic. Sergio Forte Gómez
Director General

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

C.P.C. María Esperanza García Lara
Subdirector de Contabilidad

C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría interna



XI. Estados Financieros e Informe de los auditores independientes

Los Estados Financieros e Informe de los auditores independientes se encuentran disponibles en el portal de la Sociedad (www.metrofinanciera.com) en el apartado de relación con inversionistas / Información Financiera / Estados Financieros / Auditados.

