



2024

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

REPORTE ANUAL 2024 - 2023

**Información que se pública en cumplimiento 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 y Disposiciones de
Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito.**

**Lázaro Cárdenas No 435 Piso 9
Zona Loma Larga Oriente
C.P. 66266 San Pedro Garza García, N.L.**

ÍNDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS.....	3
II.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.....	7
III.	SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	26
IV.	ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN.....	32
V.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	36
VI.	CALIFICACIÓN DE CARTERA CREDITICIA.....	37
VII.	SISTEMA DE REMUNERACIONES.....	39
VIII.	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS.....	43
IX.	COMENTARIOS ADICIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN.....	44
X.	PERSONAS RESPONSABLES.....	48
XI.	ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR	49

Las cifras que se presentan en el Reporte Anual están en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Se utiliza el redondeo de cifras para su mejor apreciación. Para mayor detalle de las cifras financieras, referirse a los Estados Financieros e Informe del Auditor 2024 comparativo con 2023.

I. Estados Financieros

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

Concepto	2024	2023	2022
	Importe	Importe	Importe
Activo	\$7,239.4	\$7,779.4	\$7,908.4
Disponibilidades	110.5	86.5	66.5
Deudores por reporte	109.8	92.9	178.5
Total cartera de crédito (neto)	5,869.0	6,441.7	6,480.5
Cartera de crédito	6,361.0	6,823.9	6,829.2
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	3,575.4	5,411.2	5,409.5
Créditos comerciales	2,835.4	4,536.3	4,418.1
Créditos a la vivienda	740.	871.6	991.4
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	577.6	864.9	888.0
Créditos comerciales	562.0	849.4	874.6
Créditos a la vivienda	15.6	15.5	13.4
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	2,208.0	547.8	531.7
Créditos comerciales	2,051.8	380.7	323.6
Créditos a la vivienda	156.2	167.1	208.1
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(492.0)	(382.2)	(348.7)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	176.7	181.4	192.2
Otras cuentas por cobrar (neto)	55.8	57.7	66.4
Bienes adjudicados (neto)	-	-	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	894.0	891.0	891.0
Pagos anticipados y otros activos (neto)	16.8	17.6	17.9
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	5.6	8.2	11.0
Activos Intangibles	1.2	2.4	4.4
Pasivo	\$ 5,886.4	\$6,248.3	\$6,399.7
Préstamos bancarios y de otros organismos	5,573.4	5,968.6	6,147.7
De corto plazo	85.8	31.3	52.3
De largo plazo	5,487.7	5,937.3	6,095.4
Otras cuentas por pagar	217.6	159.6	139.5
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	217.6	159.6	139.5
Pasivo por beneficios a los empleados	47.1	44.8	38.3
Créditos diferidos y cobros anticipados	48.2	75.3	74.2
Capital contable	\$1,353.0	\$1,531.1	\$1,508.7
Capital contribuido	3,884.9	3,884.9	3,884.9
Capital social	3,884.9	3,884.9	3,884.9
Capital ganado	(2,531.9.)	(2,353.8)	(2,376.2)
Resultados acumulados	(2,347.3.)	(2,370.6)	(2,451.4)
Otro resultado integral (ORI)	(1.0)	(6.5)	(5.6)
Resultado neto	(183.6)	23.3	80.8
Cuentas de orden	\$20,909.1	\$21,782.1	\$22,772.1
Activos y pasivos contingentes	107.3	121.0	124.3
Compromisos crediticios	2,232.0	3,384.6	3,650.7
Bienes en administración	13,603.6	13,543.9	13,765.4
Colaterales recibidos por la entidad	110.0	92.9	178.6
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	97.2	124.1	140.2
Otras cuentas de registro	4,759.0	4,559.0	4,912.9

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](http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx)

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

	2024	2023	2022
Concepto	Importe		
Ingresos por intereses	\$ 1,001.0	\$ 1,103.5	\$ 900.8
Gastos por intereses	(767.1)	(785.4)	(585.2)
Margen financiero	233.9	318.1	315.6
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(241.0)	(73.1)	(6.0)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	(7.1)	245.0	309.6
Comisiones y tarifas cobradas	67.5	71.1	84.0
Comisiones y tarifas pagadas	(16.5)	(25.4)	(28.5)
Resultado por Intermediación	-	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	21.9	3.4	45.1
Gastos de administración	(249.4)	(270.8)	(329.4)
Resultado neto	\$ (183.6)	\$ 23.3	\$ 80.8

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](http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx)

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

Concepto	Capital Contribuido		Capital ganado		Total capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados	Remediones por beneficios a los empleados	
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 3,916.0	(\$ 31.1)	(\$ 2,386.7)	(\$ 9.5)	\$ 1,488.7
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS					
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	(64.7)	-	(64.7)
RESULTADO INTEGRAL					
Resultado Neto	-	-	80.8	-	80.8
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	3.9	3.9
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,916.0	(\$ 31.1)	(\$ 2,370.6)	(\$ 5.6)	\$ 1,508.7
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS					
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL					
Resultado Neto	-	-	23.3	-	23.3
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 3,916.0	(\$ 31.1)	(\$ 2,347.3)	(\$ 5.6)	\$ 1,532.0
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS					
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL					
Resultado Neto	-	-	(183.6)	-	(183.6)
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	5.0	5.0
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 3,916.0	(\$ 31.1)	(\$ 2,530.9)	(\$ 0.6)	\$ 1,353.4

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.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

	2024	2023	2022
Concepto	Importe		
Resultado neto	\$ (183.6)	\$ 23.3	\$ 80.8
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	3.4	3.2	3.8
Amortización de cargos diferidos	1.1	2.7	2.9
Provisiones	2.5	1.8	2.7
Participación de los trabajadores en las utilidades	18.4	14.4	11.9
Otros	5.4	(0.9)	3.9
Total de ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	30.8	21.2	25.2
Actividades de operación			
Cambio en deudores por reporto	(16.9)	85.7	173.5
Cambio en cartera de crédito (neto)	572.7	38.8	6.4
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	4.7	10.8	6.9
Cambio en bienes adjudicados (neto)	-	-	2.6
Cambio en otros activos operativos (neto)	2.8	8.3	1.2
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(395.1)	(179.1)	(231.9)
Cambio en otros pasivos operativos	(27.1)	1.1	3.7
Cambio en otras cuentas por pagar	37.2	3.8	(16.8)
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	2.3	6.5	(3.6)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	180.6	(20.2)	(48.0)
Actividades de inversión			
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(0.9)	(0.4)	(4.0)
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	(3.0)	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(3.9)	(0.4)	(4.0)
Actividades de financiamiento			
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	-	-
<u>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</u>	23.9	19.0	44.0
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</u>	86.5	66.5	22.9
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u>	\$ 110.4	\$ 86.5	\$ 66.9

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 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 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

a1) Anual

Durante los ejercicios 2024, 2023 y 2022 los principales rubros del estado de resultados se integran como sigue:

Concepto	2024	2023	2022
	Importe		
Ingresos por intereses:	\$ 1,001.0	\$1,103.5	\$ 900.8
Rendimientos a favor provenientes de disponibilidades	0.1	0.9	2.3
Rendimientos a favor en operaciones de reporto	12.7	10.6	15.4
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos comerciales	703.7	716.6	559.3
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos individuales	76.5	105.4	114.6
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos comerciales	112.7	160.2	72.7
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos individuales	1.6	2.4	2.9
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos comerciales	5.0	3.1	2.1
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos individuales	9.8	9.4	11.2
Comisiones por el otorgamiento del crédito créditos comerciales	42.1	46.4	46.4
Utilidad por valorización	36.8	48.5	73.8
Gastos por intereses:	(767.1)	(785.4)	(585.2)
Préstamos bancarios y de otros organismos	(766.3)	(782.7)	(583.9)
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	-	(1.3)	(1.3)
Pérdida por valorización	(0.8)	(1.4)	-
Margen financiero	233.9	318.1	315.6
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(241.0)	(73.1)	(6.0)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	(7.1)	245.0	309.6
Comisiones y tarifas cobradas:	67.5	71.1	84.0
Operaciones de créditos comerciales	17.2	13.5	24.6
Operaciones de créditos a la vivienda	0.2	1.5	1.6
Administración de bienes	34.3	39.0	42.7
Otras comisiones y tarifas cobradas	15.8	17.1	15.1
Comisiones y tarifas pagadas:	(16.5)	(25.4)	(28.5)
Otras comisiones y tarifas pagadas	(16.5)	(25.4)	(28.5)

Otros ingresos (egresos) de la operación:	21.9	3.4	45.1
Resultado en venta de bienes adjudicados	31.6	37.3	83.2
Resultado por adjudicación de bienes	10.6	22.0	9.8
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(6.1)	(17.7)	(7.9)
Intereses provenientes de préstamos personales	0.1	0.1	0.2
Afectaciones a la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	(13.2)	(14.1)
Resultado por valuación del activo por administración de activos financieros transferidos	(4.6)	(2.4)	(6.9)
Resultado por valuación de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	(8.4)	-
Resultado en venta de propiedades, mobiliario y equipo	1.4	0.1	0.5
Otras partidas de los ingresos (egresos) de la operación	(11.1)	(14.4)	(19.7)
Gastos de administración:	(249.4)	(270.8)	(329.4)
Beneficios directos a corto plazo	(149.8)	(151.1)	(163.9)
Costo neto del periodo derivado de beneficios a los empleados	(7.8)	(8.7)	(10.7)
Honorarios	(5.6)	(29.5)	(52.3)
Rentas	(9.4)	(11.0)	(13.1)
Impuestos y derechos diversos	(44.2)	(41.3)	(45.9)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(12.4)	(10.2)	(10.1)
Otros gastos de administración	(20.2)	(19.0)	(33.4)
Resultado neto	\$ (183.6)	\$ 23.3	\$ 80.8

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 2024 ascendió a \$233.9, lo que representa un decremento del 26.5% comparado con los \$318.1 reflejados al 31 de diciembre de 2023 y del 25.9% respecto al 31 de diciembre de 2022. Lo anterior se explica principalmente por el decremento neto de los intereses de la cartera empresarial derivado a la suspensión del devengamiento de los intereses por la cartera en etapa 3, conforme a lo normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por menores comisiones de apertura, por una menor utilidad en la valorización de la cartera individual en UDIS y salarios mínimos y por menores intereses generados de la cartera individual, dado la recuperación de dicha cartera al ser un portafolio cerrado, debido a que en marzo de 2014, se dejaron de originar nuevos créditos hipotecarios.

a.2 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2024 el monto de la EPRC es de \$241.0, lo que representa un incremento del 229.7% comparado con los \$73.1 reflejados a la misma fecha de 2023 y del 3,916.7% al cierre de 2022. La variación se explica principalmente por el incremento de la reserva de la cartera empresarial en etapa 3 de los principales proyectos verticales autorizados antes de la pandemia COVID-19, la cual impacto a los proyectos importantemente. Comparado con el 2022, se origina por una mayor recuperación de cartera eliminada de la cartera empresarial, originando una afectación positiva en reservas de crédito.

a.3 Comisiones y tarifas netas

Las comisiones y tarifas netas al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$51.0, lo que representa un aumento del 11.6% comparado con los \$45.7 al cierre de 2023 y una disminución del 8.1% respecto a 2022. Explicado principalmente por menores comisiones pagadas y comisiones cobradas por la administración de cartera de terceros, derivado de la disminución de la cartera por la recuperación de la misma.

a.4 Otros ingresos (egresos) de la operación

Al 31 de diciembre de 2024 se tuvieron ingresos por \$21.9, lo que representa un incremento del 544.1% comparado con los \$3.4 reflejados al mismo período de 2023 y una disminución del 51.4% respecto al 2022. Dicho efecto se deriva principalmente a la disminución en la reserva de adjudicados, estimación de cuentas por cobrar y en la valuación de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización en 2024; respecto al cierre de 2022 se deriva principalmente del incremento en la utilidad en venta de bienes adjudicados individuales generada por la venta en paquete realizada en diciembre de 2022.

a.5 Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de administración ascendieron a \$249.4, lo que representa una disminución del 7.9% comparado con los \$270.8 reflejados en el mismo periodo de 2023, originado principalmente por la disminución en los rubros de honorarios \$23.9 y del 24.3% respecto al 31 de diciembre de 2022, por la disminución en beneficios directos a corto plazo en \$14.1, Honorarios en \$46.7 y otros gastos por \$13.2, dado los ahorros presupuestales obtenidos.

a.6 Resultado neto

La pérdida al 31 de diciembre de 2024 fue de \$183.6, lo que representa una disminución del 888.0% comparado con la utilidad de \$23.3 del período de 2023. Explicado principalmente por el incremento de la estimación preventiva de riesgos crediticios por un importe de (\$167.9), se compensa con una disminución en la estimación de reservas para adjudicados y cuentas por cobrar, así como la disminución del gasto administrativo por \$21.4. Respecto al 31 de diciembre de 2022 la variación es del 327.2%, originado principalmente por la constitución de reservas para riesgos crediticios, por la migración de créditos empresariales y que en diciembre de 2022, se realizó una venta de adjudicados en paquete generando utilidad.

a1) Trimestral

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

Concepto	4T – 2024	3T – 2024	4T – 2023
Ingresos por intereses:	\$206.3	\$258.5	\$280.8
Rendimientos a favor provenientes de disponibilidades	-	-	0.1
Rendimientos a favor en operaciones de reporto	3.7	3.2	2.1
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos comerciales	133.7	187.3	192.1

Concepto	4T – 2024	3T – 2024	4T – 2023
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 créditos individuales	16.4	17.8	24.4
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos comerciales	26.8	32.1	31.9
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 créditos individuales	0.3	0.4	0.5
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos comerciales	(0.9)	0.5	1.1
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 créditos individuales	2.8	3.6	2.4
Comisiones por el otorgamiento del crédito créditos comerciales	8.4	10.4	12.4
Comisiones por el otorgamiento del crédito créditos a la vivienda	0.0	-	-
Utilidad por valorización	15.1	3.2	13.8
Gastos por intereses:	(179.6)	(196.5)	(197.3)
Préstamos bancarios y de otros organismos	(178.8)	(196.5)	(198.5)
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	-	-	1.2
Pérdida por valorización	(0.8)	-	-
Margen financiero	26.7	62.0	83.5
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(157.1)	(17.0)	(30.6)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	(130.4)	(45.0)	52.9
Comisiones y tarifas cobradas:	11.0	27.3	16.6
Operaciones de créditos comerciales	3.7	4.9	3.3
Operaciones de créditos a la vivienda	-	-	0.4
Administración de bienes	1.9	19.2	9.7
Otras comisiones y tarifas cobradas	5.4	3.2	3.2
Comisiones y tarifas pagadas:	(1.9)	(4.6)	(6.0)
Otras comisiones y tarifas pagadas	(1.9)	(4.6)	(6.0)
Otros ingresos (egresos) de la operación:	8.3	5.6	(4.2)
Resultado en venta de bienes adjudicados	11.0	8.3	6.9
Resultado por adjudicación de bienes	1.8	3.8	17.5
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	(0.5)	(2.5)	(16.2)
Afectaciones a la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	-	(4.8)
Recuperación de cartera de crédito	1.6	3.7	(2.4)
Resultado en venta de propiedades, mobiliario y equipo	0.7	0.7	(8.4)
Quebrantos	(0.8)	(0.3)	(0.1)
Resultado por valuación del activo por administración de activos financieros transferidos	(4.6)	-	-
Otras partidas de los ingresos (egresos) de la operación	(0.9)	(8.1)	(3.2)
Gastos de administración:	(65.0)	(61.7)	(52.0)
Beneficios directos a corto plazo	(48.2)	(46.5)	(32.9)
Costo neto del periodo derivado de beneficios a los empleados a largo plazo	(5.6)	(0.8)	(6.2)
Honorarios	(1.0)	(0.8)	(1.4)
Rentas	(2.2)	(2.1)	(2.1)
Impuestos y derechos diversos	(0.9)	(4.3)	(8.7)

Concepto	4T – 2024	3T – 2024	4T – 2023
Participación de los trabajadores en las utilidades	(3.4)	(3.4)	(3.4)
Otros gastos de administración	(3.7)	(3.8)	(2.7)
Resultado neto	(\$178.0)	\$11.6	\$7.3

a.1.1 Margen financiero

En el cuarto trimestre de 2024 ascendió a \$26.7, lo que representa un decremento del 57.1% comparado con los \$62.0 reflejados en el trimestre inmediato anterior (3T-2024). El rubro de ingresos por intereses disminuyó \$52.2 (20.2%) en el 4T-2024, esto derivado principalmente a menores intereses de la cartera empresarial e individual, explicado por la suspensión de intereses en resultados de los créditos que migraron a Etapa 3 y cuyo control se lleva en cuentas de orden. Así mismo se generó una mayor utilidad en la valorización de los créditos en udis y se observó una disminución de los gastos por intereses por \$17.6 (8.5%).

Por otra parte, si se compara el resultado del margen financiero a la misma fecha del año anterior se observa una disminución del 68.1% en relación con los \$83.5 reflejados en el 4T-2023. Lo anterior explicado principalmente por la disminución de \$74.5 (26.5%) de los ingresos por intereses derivado a menores intereses de la cartera empresarial e individual resultado de la suspensión de intereses por las migraciones a Etapa 3 y por la disminución de la cartera individual por la cobranza natural de la misma. Los gastos por intereses disminuyeron \$17.7 (8.9%).

a.1.2 Estimación preventiva para riesgos crediticios (EPRC)

En el cuarto trimestre de 2024 la EPRC acumuló un saldo de \$157.1, lo que representa un incremento del 824.7% comparado con los \$17.0 del trimestre anterior (3T-2024). La variación se explica principalmente por una mayor constitución de reserva de cartera empresarial, por la migración de créditos a Etapa 3. En relación al mismo trimestre del ejercicio anterior (3T-2023), se observa un incremento de \$126.5 (413.7%) comparado con los \$30.6 reflejados a esa fecha; lo anterior explicado por una mayor constitución de reservas por deterioro de la cartera empresarial y a una menor recuperación de cartera eliminada.

a.1.3 Comisiones y tarifas netas

Las comisiones y tarifas netas representan la diferencia entre las comisiones y tarifas cobradas y las comisiones y tarifas pagadas. En el cuarto trimestre de 2024 ascendieron a \$9.1, una disminución de \$13.6 (59.9%) comparado con los \$22.7 reflejados en el trimestre anterior (3T-2024). La variación corresponde principalmente a menores comisiones por administración, derivado que dichas comisiones se cobran en función a los saldos de cartera, los cuales van disminuyendo por la cobranza natural y la migración a cartera eliminada y castigada de acuerdo a los criterios contables y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Por otro lado, las comisiones y tarifas netas del 4T- 2024 comparadas con el mismo período de 2023, disminuyeron un 13.3% al pasar de \$10.5 en el 4T-2023 a \$9.1 en el 4T-2024, explicado por menores comisiones por administración de cartera.

a.1.4 Otros (egresos) ingresos de la operación

Durante el cuarto trimestre de 2024 los otros ingresos incrementaron \$2.7 (48.2%), al pasar de \$5.6 en el 3T-2024 a \$8.3 en el 4T-2024, destacando la disminución de la estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados, menores gastos por recuperación de cartera, compensándose con la pérdida por valuación de las comisiones por administración.

En el 4T-2024 se obtuvieron ingresos por \$8.3, comparado con los otros gastos por \$4.1 reflejados en el mismo período de 2023, presentan un efecto positivo de \$12.9 (314.6%). Lo anterior, se explica principalmente por la disminución de los gastos operativos por la recuperación de la cartera, mayor utilidad en venta de bienes adjudicados.

a.1.5 Gastos de administración

En el cuarto trimestre de 2024 ascendieron a \$65.0, lo que representa un incremento del 3.3% comparado con los \$61.7 reflejados en el trimestre inmediato anterior (3T-2024). Estos gastos son constantes, sin embargo destaca el aumento del Costo neto del periodo derivado de beneficios a los empleados para el reconocimiento del pasivo conforme a la NIF D-3.

a.1.6 Resultado neto

El cuarto trimestre de 2024 reflejó una pérdida de (\$178.0), lo que representa una disminución del 1,634.5% comparado con la utilidad de \$11.6 reflejada en el trimestre anterior (3T-2024), destacándose principalmente el incremento de la EPRC y la disminución de las comisiones cobradas por operaciones de crédito empresarial.

Por otra parte, comparado con el mismo trimestre del año anterior se observa una disminución de \$185.2 al pasar de una utilidad de \$7.2 en el 4T-2023 a una pérdida de (\$178.0) en el 4T-2024, lo cual se puede explicar por una menor constitución de reservas de la cartera empresarial y mayores comisiones cobradas por operaciones de crédito durante el 4T-2023.

b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

b.1 Razones financieras.

INDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	2024	2023	2022
i) Índice de Morosidad Saldo de la Cartera de Crédito con riesgo de crédito etapa 3 (vencida) al cierre del año/ Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del año	Cartera Etapa 3 (Vencida)	\$2,208.0	\$547.8	\$531.7
	Cartera Total	6,361.0	6,823.9	6,829.2
	Índice	34.71%	8.03%	7.79%
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 con riesgo de crédito etapa 3 (vencida) al cierre del año	Estimación Preventiva	\$492.0	\$382.2	\$348.7
	Cartera Etapa 3 (Vencida)	2,208.0	547.8	531.7
	Índice	22.28%	69.77%	65.58%

INDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	2024	2023	2022
iii) Eficiencia Operativa Gastos de Administración y promoción anualizados / Activo total promedio	Gastos de Administración y Promoción (Anual)	\$260.0	\$270.8	\$329.4
	Activo Total Promedio	7,509.4	7,843.9	8,015.1
	Índice	3.46%	3.45%	4.11%
iv) ROE Resultado neto anual/ Capital Contable Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	\$183.6	\$23.3	\$80.8
	Capital Contable Promedio	1,442.1	1,519.9	1,498.7
	Índice	1.53%	1.53%	5.39%
v) ROA Resultado neto del año / Activo Total Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	\$183.6	\$23.3	\$80.8
	Activo Total Promedio	7,509.4	7,843.9	8,015.1
	Índice	0.30%	0.30%	1.01%
vi) Índice de Capitalización * Capital Neto/ Activos ponderados sujetos a Riesgo Totales.	Capital Neto	\$874.4	\$1,420.8	\$1,389.9
	Activos Sujetos a Riesgo Totales	8,385.0	8,341.8	8,701.8
	Índice	10.43%	17.03%	15.97%
vii) Liquidez Activos Líquidos / Pasivos Líquidos	Activos Líquidos	\$220.3	\$179.4	\$245.0
	Pasivos Líquidos	85.8	31.3	52.3
	Índice	2.57%	5.73%	4.68%
viii) MIN Margen Financiero del Trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio	Margen Financiero Ajustado por Riesgo Crediticio (Anualizado)	\$(521.6)	\$245.0	\$309.6
	Activos Productivos Promedio	7,765.4	8,040.1	8,216.3
	Índice	(6.72)%	3.05%	3.77%

Para el cálculo de las razones financieras se utilizaron los indicadores señalados anteriormente, 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 2024, Metrofinanciera tiene activos totales por \$7,239.4, lo cual representa un decremento del 6.94%, es decir \$540.0 con respecto a los \$7,779.4 registrados al 31 de diciembre de 2023 y respecto a 2022 el 8.46% es decir \$669.0.

Entre las principales variaciones del activo respecto a diciembre de 2023, destacan un incremento en los rubros de disponibilidades y deudores por reporto por \$40.9, decremento en la cartera de crédito por \$462.9, beneficios por recibir en operaciones de bursatilización por \$4.7 y otras cuentas por cobrar por \$1.9, así como el incremento en la estimación de reservas de crédito por \$109.8.

Al cierre de 2024, los principales rubros del activo total son la cartera de crédito neta que representa el 81.1% (82.8% en 2023 y 81.9% en 2022) y los activos de larga duración disponibles para la venta que representan el 12.3% (en 2023 el 11.5%, en 2022 el 11.3%).

Es importante señalar que la cartera, no incluye los programas de bursatilización de créditos a la construcción y créditos hipotecarios, los cuales son administrados por la Sociedad, dado que fueron cedidos a los fideicomisos constituidos para tal efecto. Tampoco incluyen las carteras de terceros administradas por la Sociedad.

Dichas carteras se registran en cuentas de orden, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascienden a \$13,603.60, \$13,543.9 y \$13,765.4 respectivamente.

b.2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, las disponibilidades ascendieron a \$110.5, \$86.5 y \$66.5 respectivamente, las cuales se encuentran restringidas, dado la estructura de operar con fideicomisos y que los recursos corresponden principalmente de la cobranza de cartera tanto empresarial como individual.

b.2.1.2 Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el rubro de deudores por reporto tienen un saldo de \$109.8, \$92.9 y \$178.5 respectivamente, de los cuales se encuentran restringidos \$109.8, \$79.3 y \$118.3. Dichos títulos se consideran restringidos derivado a que corresponden al dinero líquido obtenido de la cobranza de la cartera fondeada con recursos externos y cobranza de cartera en la que la Sociedad actúa como administrador, además de depósitos no identificados.

b.2.1.3 Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la cartera de crédito ascendió a \$6,361.0, \$6,823.9, \$6,829.2 respectivamente como se muestra a continuación:

Composición de cartera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1

	Dic 2024	Dic 2023	Dic 2022
Moneda Nacional:			
Cartera hipotecaria	\$ 132.0	\$ 167.6	\$ 205.5

Cartera empresarial	2,835.0	4,539.6	4,418.1
	2,907.0	4,707.2	4,623.6
Unidades de Inversión:			
Cartera hipotecaria	431.0	499.2	563.0
Salario Mínimo:			
Cartera hipotecaria	177.0	204.8	222.9
Total Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	\$3,575.0	\$5,411.2	\$5,409.5
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2			
Moneda Nacional:			
Cartera hipotecaria	\$ 3.0	\$ 4.6	\$ 3.8
Cartera empresarial	562.0	849.5	874.6
	565.0	864.9	878.4
Unidades de Inversión:			
Cartera hipotecaria	10.0	7.8	6.9
Salario Mínimo:			
Cartera hipotecaria	3.0	3.1	2.7
Total Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	\$578.0	\$864.9	\$888.0
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3			
Moneda Nacional:			
Cartera hipotecaria	\$ 26.0	\$ 23.8	\$ 31.3
Cartera empresarial	2,052.0	380.7	323.6
	2,078.0	404.5	354.9
Unidades de Inversión:			
Cartera hipotecaria	95.0	107.0	127.1
Salario Mínimo:			
Cartera hipotecaria	35.0	36.4	49.6
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	\$ 2,208.0	\$ 547.8	\$ 531.6
Total cartera	\$ 6,361.0	\$ 6,823.9	\$ 6,829.1

Metrofinanciera otorgó apoyos derivados de la pandemia denominada "COVID-19" para la cartera vigente empresarial e individual, los cuales cumplieron con las determinaciones adoptadas por la CNBV como consecuencia de la contingencia sanitaria.

Composición de cartera a Diciembre	2024	2023	2022
Cartera en COVID-19	\$ 1,161.0	\$ 1,538.6	\$ 1,862.1
Cartera Total	<u>6,361.0</u>	<u>6,823.9</u>	<u>6,864.0</u>
Cartera en COVID-19 / Cartera Total	18%	22.5 %	27.1%

Información cuantitativa al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cartera de crédito distribuida en función del fondeo.

	2024	%	2023	%	2022	%
SHF	\$ 5,453.0	86.0	\$ 5,830.2	85.4	\$ 5,820.0	85.2
MIFEL	459.0	7.0	508.3	7.5	443.6	6.5
Recursos Propios	449.0	7.0	485.4	7.1	565.6	8.3
Total	\$ 6,361.0	100	\$ 6,823.9	100	\$ 6,829.2	100

Cartera de crédito por zona geográfica.

Región	2024	%	2023	%	2022	%
Bajío-Occidente	\$ 1,911.0	33.1	\$ 2,259.1	33.1	\$ 2,235.6	32.7
Metropolitana-Sureste	3,216.0	47.9	3,271.7	47.9	3,135.0	45.9
Norte	1,234.0	19.0	1,293.2	19.0	1,458.6	21.4
Total	\$ 6,361.0	100	\$ 6,823.9	100	\$ 6,829.2	100

Características de la cartera individual por sector económico (costo de vivienda).

Tipo de Vivienda	2024	%	2023	%	2022	%
Media Residencial	\$ 489.0	54.0	\$ 567.5	53.8	\$ 659.2	54.3
Interés Social	423.0	46.0	486.6	46.2	553.7	45.7
Total	\$ 912.0	100	\$ 1,054.1	100	\$ 1,212.9	100

Cartera de crédito empresarial por destino del crédito.

Destino del crédito	2024	%	2023	%	2022	%
Construcción	\$ 4,880.0	90.0	\$ 5,364.5	93.0	\$ 5,377.5	95.7
Quirografario	569.0	10.0	406.3	7.0	238.8	4.3
Total	\$ 5,449.0	100	\$ 5,770.8	100	\$ 5,616.3	100

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la concentración de la cartera está dividida en cartera empresarial con un 85.7%, 84.6% y 82.2% respectivamente y cartera individual (hipotecaria) con un 14.3%, 15.4%, y 17.8% respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) y Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria, (MIFEL), son los fondeadores de Metrofinanciera.

La cartera de crédito asociada a las líneas de crédito otorgadas por SHF y MIFEL es la garantía para el pasivo con el que fueron fondeados, por lo que se consideran restringidas.

b.2.1.4 Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 y 2

Al 31 de diciembre de 2024 ascendió a \$4,153.0 que comparado con el cierre de 2023, \$6,276.1, disminuyó en un 33.8% y respecto a 2022 \$6,297.5 un 34.1%, explicado principalmente por la migración de créditos a etapa 3 originado por el incumplimiento de algunos desarrolladores en el pago de intereses, así como por la cartera de crédito individual derivado de la recuperación de la misma.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la concentración de la cartera de crédito etapa 1 y 2 está dividida en cartera empresarial con un 81.8%, 85.9 % y 84.0%, respectivamente, y con un 18.2%, 14.1% y 16.0% de cartera hipotecaria, respectivamente.

Actualmente, Metrofinanciera 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 aquellos créditos que se encontraran clasificados con el estatus de vigentes al 28 de febrero de 2020, en términos generales, consistió en el diferimiento de pagos de varias mensualidades. Al 31 de diciembre de 2024 se desglosa de la siguiente manera:

Cartera a Diciembre	2024	2023	2022
Cartera Individual	\$ 3.3	\$ 3.7	\$ 4.4
Cartera Empresarial	35.7	39.9	55.7
Total	\$ 39.0	\$ 43.6	\$ 60.1

b.2.1.5 Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la cartera en etapa 3 ascendió a \$2,208.0, \$547.8, y \$531.7 lo que representa un incremento del 303.1% y 315.3% comparado con 2023 y 2022. Esto se explica principalmente por el efecto neto de los traspasos a cartera Etapa 3 (4 créditos de cartera empresarial) menos la recuperación y eliminaciones de la cartera tanto empresarial como individual.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la concentración de la cartera etapa 3 está dividida en un 7%, 69.5% y 60.9% de cartera hipotecaria respectivamente, y un 92.8%, 30.5% y 39.1% de cartera empresarial respectivamente.

Los criterios contables especiales solo aplicaron para la cartera etapa 1 y 2 al 28 de febrero de 2020, por lo que la cartera en etapa 3 quedó excluida de los programas de apoyo COVID-19 derivados de la contingencia sanitaria.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la antigüedad de la cartera de crédito etapa 3 se muestra a continuación:

2024					
Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$ 1,758.3	\$ 115.2	\$ 85.8	\$ 92.3	\$2,051.6
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	19.2	13.8	14.7	29.3	77.0
De interés social	18.8	12.4	16.0	32.2	79.4
Total	\$ 1,796.3	\$ 141.4	\$ 116.5	\$ 153.8	\$2,208.0

2023					
Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$ 121.0	\$ -	\$ 179.4	\$ 80.2	\$ 380.7
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	16.4	18.4	13.6	32.6	81.0
De interés social	19.9	12.1	12.8	41.4	86.1
Total	\$ 157.3	\$ 30.5	\$ 205.8	\$ 154.2	\$ 547.8

2022					
Tipo de crédito	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Créditos comerciales:					
Actividad empresarial o comercial	\$ 202.5	\$ 44.2	\$ 56.5	\$ 20.5	\$ 323.6
Créditos a la vivienda:					
Media y residencial	27.9	0.6	20.9	57.9	107.3
De interés social	20.0	2.7	25.0	53.0	100.7
Total	\$ 250.4	\$ 47.5	\$ 102.4	\$ 131.4	\$ 531.7

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el análisis de los movimientos de la cartera de crédito en etapa 3 se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
Saldo inicial	\$ 547.8	\$ 531.7	\$ 488.0
<u>Entradas de cartera:</u>			
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 1	1,245.0	4.8	-
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 2	656.5	195.6	146.0
Intereses devengados no cobrados	<u>8.8</u>	<u>3.4</u>	<u>9.0</u>
Total entradas:	1,910.3	203.8	155.0
<u>Salidas de cartera:</u>			
Créditos liquidados	81.2	43.7	57.0
Eliminaciones, quitas y bonificaciones	136.9	72.3	60.0
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 1	16.8	59.7	-
Traspaso de cartera con riesgo de crédito etapa 2	<u>16.9</u>	<u>17.5</u>	=
Total salidas:	251.8	193.2	117.0
Ajuste cambiario	1.7	5.5	6.0
Saldo Final	\$ 2,208.0	\$ 547.8	\$ 532.0

Derivado de la suspensión de acumulación de intereses de la cartera en etapa 3 durante 2024, 2023 y 2022, el saldo en cuentas de orden asciende a \$82.6 \$107.5 y \$125.0, respectivamente.

Créditos reestructurados:

Durante el ejercicio 2024, 2023 y 2022, se realizaron reestructuraciones de créditos comerciales por un importe de \$1,646.0, \$1,274.0 y \$2,056.0 y se integran como se muestra a continuación:

	2024		2023		2022	
	Número de créditos	Importe	Número de créditos	Importe	Número de créditos	Importe
Riesgo de crédito Etapa 1 con pago único de principal al vencimiento	19	\$ 668	16	\$ 703	23	\$ 1,115
Riesgo de crédito Etapa 2 con pago único de principal al vencimiento	2	968	4	534	6	828
Riesgo de crédito Etapa 3 con pago único de principal al vencimiento	1	10	3	37	5	113

El monto de los créditos empresariales con riesgo de crédito etapas 1 y 2 que fueron originados y reestructurados o renovados durante los ejercicios 2024, 2023 y 2022 es el siguiente:

	2024		2023		2022	
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
Reestructurados	\$ 83	\$ -	\$ 12	\$ -	\$ 20	\$ -

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los créditos empresariales reestructurados que fueron traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3 se integran como siguen:

	2024		2023		2022	
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
Reestructurados	\$ 354	\$ -	\$ -	50	\$ 61	\$ 828

El monto de los créditos empresariales reestructurados con riesgo de crédito etapas 1 y 2 que no sufrieron migración a etapa 3 al cierre de los ejercicios 2024, 2023 y 2022 son los siguientes:

	2024		2023		2022	
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
Reestructurados	\$ 296	985	\$ 703	484	\$ 1,053	\$ -

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, no se reconocieron intereses derivados de capitalizaciones por reestructuración de créditos.

El saldo al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022 de los créditos comerciales reestructurados o renovados es el siguiente:

	2024		2023		2022	
	Número de créditos	Importe	Número de créditos	Importe	Número de créditos	Importe
Riesgo de crédito Etapa 1 con pago único de principal al vencimiento	12	\$ 241	16	\$ 696	23	\$ 1,076
Riesgo de crédito Etapa 2 con pago único de principal al vencimiento	3	982	4	534	6	828
Riesgo de crédito Etapa 3 con pago único de principal al vencimiento	4	468	3	38	5	69

b.2.1.6 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la estimación preventiva para riesgos crediticios ascendió a \$492.0, \$382.2 y \$348.7 respectivamente, lo que representa un incremento del 28.7% y 41.1% respecto a 2023 y 2022, explicado principalmente por los traspasos de cartera etapa 3 en la cartera empresarial y el tiempo que permanecen en dicha etapa por lo que se constituyeron las reservas correspondientes.

La cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 es del 22.3%, 69.8% y 65.6%, respectivamente.

Metrofinanciera de manera periódica evalúa si un crédito en etapa 3 debe permanecer en el activo, o bien debe ser eliminado, para lo cual implementó la política de eliminar los créditos empresariales que cumplen 37 meses en etapa 3 y que se encuentren reservados al 100% mientras que en la cartera individual se eliminan los créditos que cuenten 60 meses de mora o más y reservados al 100%.

Las recuperaciones asociadas a los créditos eliminados del activo o castigados, se reconocen en los resultados del ejercicio. Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, ya sean parciales o totales, se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la concentración de la estimación preventiva para riesgos crediticios está dividida en un 7.7%, 12.0% y 18.3% de cartera hipotecaria, respectivamente, y un 92.3%, 88.0% y 81.7% de cartera empresarial, respectivamente.

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

	2024	2023	2022
Saldo inicial	\$ 382.2	\$ 348.7	\$ 346.3
Deterioro	306.1	210.3	183.9
Crédito Nuevo	9.3	6.4	16.9
Crédito Liquidado	(13.6)	(6.4)	(26.0)
Cambio metodología	(138.9)	-	40.6
Cartera Castigada	(54.9)	(71.3)	(60.2)
Recuperación	(60.6)	(41.1)	(22.0)
Mejora	(1.8)	(55.3)	(98.0)
Adjudicaciones	0.1	(1.2)	(5.9)
Bonificaciones y Quitas	(4.5)	(7.9)	(13.0)
Adicionales	68.7	-	(13.9)
Saldo Final	\$ 492.0	\$ 382.2	\$ 348.7

b.2.1.7 Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el saldo es de \$176.7, \$181.4, y \$192.2 respectivamente, reflejando una disminución del 2.6% y 8.1% comparado con 2023 y 2022, derivado principalmente a la actualización del valor razonable de las comisiones por administración y residuales de acuerdo al modelo de valuación respectivo.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 este rubro se integra como sigue:

	2024	2023	2022
Constancias residuales en operaciones de bursatilización	\$93.1	\$93.1	\$101.6
Valuación de comisiones por administración de activos	83.6	88.3	90.6
Total	\$176.7	\$181.4	\$192.2

b.2.1.8 Otras cuentas por cobrar (neto)

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascendió a \$55.8, \$57.7 y \$66.4, lo que representa un decremento del 3.7% y 16.0%, comparado lo reflejado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y se integran como sigue:

	2024	2023	2022
Deudores en trámite de regularización o liquidación	\$29.3	\$30.9	\$31.7
Impuestos por recuperar	27.1	22.4	20.4
Partidas asociadas a operaciones crediticias	25.7	29.8	32.2
Préstamos y otros adeudos al personal	1.6	2.2	1.6
Deudores ejido parcelas	214.7	214.7	214.7
Otros deudores	156.9	157.2	152.6
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(399.5)	(399.5)	(386.8)
Total	\$55.8	\$57.7	\$66.4

b.2.1.9 Bienes adjudicados (neto)

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascendieron a \$0.0, lo anterior por la adopción de la política de constituir las reservas al 100% al momento de registrar la adjudicación y/o dación en pago de las garantías. Su integración se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
Inmuebles (créditos a la vivienda)	\$ 286.0	\$ 271.1	\$ 238.2
Estimación por pérdida de valor	(286.0)	(271.1)	(238.2)
Total bienes adjudicados créditos a la vivienda	0.0	0.0	0.0
Inmuebles (créditos comerciales)	30.3	30.3	30.9
Estimación por pérdida de valor	(30.3)	(30.3)	(30.9)
Total bienes adjudicados créditos comerciales	0.0	0.0	0.0
Total	\$ 0.0	\$ 0.0	\$ 0.0

b.2.1.10 Activos de larga duración disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se integran como sigue:

	2024	2023	2022
Terreno en Santa Catarina, NL	\$ 457.7	\$ 457.7	\$ 457.7
Valle de Reyes 1 (50%)	340.6	340.6	340.6
El Solar Tultitlán Estado de México	1.9	1.9	1.9
Finca Río Bravo Tamaulipas	3.4	3.4	3.4
Vista Esmeralda II León Guanajuato	11.2	11.2	11.2
Azul Turquesa III fracción tercera Nayarit	44.6	44.6	44.6
Azul Turquesa III fracción octava Nayarit	31.6	31.6	31.6
	\$ 891.0	\$ 891.0	\$ 891.0

b.2.2 Pasivos

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la Sociedad tiene pasivos totales por \$5,886.4, \$6,248.3, y \$6,399.7 respectivamente, lo cual representa un decremento del 5.8% y 8.0% comparado con lo reflejado al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Entre las principales variaciones destaca la disminución de los préstamos bancarios.

Al 31 de diciembre de 2024, los principales rubros del pasivo total son los préstamos bancarios y de otros organismos que representan el 94.7%, 95.5% en 2023 y el 96.1% en 2022, el rubro de otras cuentas por pagar con el 3.7%, 2.6% en 2023 y 2.2% en el 2022 y créditos diferidos con el 1.6%, 1.9% en 2023 y 1.7% en 2022.

b.2.2.1 Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascendió a \$5,573.5, \$5,968.6 y \$6,147.7 respectivamente, lo que representa un decremento del 6.6% y 9.3% comparado con lo reflejado en 2023 y 2022. El decremento se debe principalmente a los abonos a capital realizados en el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, este rubro se integra como sigue:

	2024	2023	2022	Moneda	Fecha de vencimiento	Garantía	Tasa de interés
Corto plazo							
Intereses devengados por pagar	\$85.8	\$31.3	\$42.7				
Línea 42 mdp 85100858 (4)	-	-	8.4	MN	30/09/2023	Fiduciaria	Fija
F-4529 Línea A	-	-	1.2	MN	15/04/2023	Fiduciaria	Variable
	\$85.8	\$31.3	\$52.3				
Largo plazo							
F-1036 8261000001	\$1,659.1	\$1,692.4	\$1,419.0	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1036 8261000002	786.9	985.1	491.0	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1644 8282800001	170.5	260.2	435.8	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable

F-1739 8286400001	474.0	421.5	498.6	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400002	545.0	562.1	578.8	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
F-1739 8286400003	768.2	669.4	1,045.4	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
Línea SHF individual 2761000003 (5)	625.0	837.7	1,094.3	MN	05/12/2038	Fiduciaria	Fija
F-3354 Línea A	-	-	113.9	MN	s/vencimiento	Fiduciaria	Variable
F-3354 Línea B	-	-	418.6	MN	s/vencimiento	Fiduciaria	Variable
F-3354 Línea D	459.0	508.9	-	MN	s/vencimiento proyectos	Fiduciaria	Variable
Total a largo plazo	\$ 5,487.7	\$ 5,937.3	\$ 6,095.4				
Total	\$ 5,573.5	\$ 5,968.6	\$ 6,379.6				

Derivado de la contingencia sanitaria provocada por la pandemia, "COVID-19", durante el ejercicio de 2020, Metrofinanciera recibió apoyo por parte de sus principales fondeadores (SHF y MIFEL) para el diferimiento de los intereses por pagar provenientes del financiamiento de la cartera empresarial, el saldo al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022 representan el 28.0%, 84.3% y 74.0%, respectivamente, del total de los intereses por pagar.

Diferimiento de intereses COVID-19

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses diferidos SHF	\$ 24.0	\$ 26.4	\$ 31.6
Total intereses por pagar	<u>85.8</u>	<u>31.3</u>	<u>42.7</u>
Intereses diferidos / intereses por pagar	28.0%	84.3%	74.0%

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.

b.2.2.2 Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascendió a \$217.6, \$139.5 y \$136.6, lo que representa un incremento del 56.0% y 59.3% comparado con lo reflejado en 2023 y 2022, el incremento se origina por las provisiones de gastos devengados pendientes de pago.

A continuación se muestra su integración.

	2024	2023	2022
Provisiones para obligaciones diversas	\$57.1	\$34.1	\$8.4
Beneficios directos a corto plazo	-	-	10.0
Otros impuestos y derechos por pagar	29.5	4.3	5.6
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	18.4	14.4	11.9
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidos por enterar	3.9	3.4	3.4
Depósitos por aplicar	61.4	52.2	41.9

Remanentes a favor de promotores	25.4	25.5	15.5
Depósitos de fideicomisos por cobranza del mes	-	7.1	6.4
Otros acreedores diversos	21.4	18.6	36.4
Total	\$217.1	\$159.6	\$139.5

b.2.3 Capital contable

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascendió a \$1,353.0, \$1,531.1 y \$1,508.7, lo que representa un decremento del 11.6% y 10.3% comparado con lo reflejado en 2023 y 2022. Los movimientos en el capital respecto a diciembre de 2023 y 2022 se explican debido a la pérdida por \$183.6 en 2023 y una utilidad del ejercicio por \$23.3 en 2022.

A dicha fecha 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 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 y múltiple como la SHF y Banca Mifel, los cuales son actualmente las fuentes de financiamiento.

b.4 Políticas que rigen la tesorería de la Sociedad

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

1. Todos los depósitos recibidos diariamente se consideran "restringidos".
2. Todos los recursos son invertidos "a la vista" en papel gubernamental, esto con el fin de tenerlos disponibles, para fondear las disposiciones de crédito de los desarrolladores y realizar los pagos a los fondeadores.
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 realiza dichos pagos.

III. Sistema de Control Interno

Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R., cuenta con un Sistema de Control Interno, cuyo objetivo primordial es procurar la concordancia entre la estrategia del negocio y la operación de la institución, así como con el perfil de riesgo autorizado 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 Metrofinanciera en el largo plazo.

El Sistema de Control interno se afianza en el gobierno corporativo, el cual está compuesto por el Consejo de Administración y sus comités de apoyo en los cuales delega la toma de decisiones sobre los diferentes temas de la operación y estrategias institucionales, como son: la administración integral de riesgos, la actividad crediticia, las finanzas, los recursos humanos y la auditoría y control interno, que apoyan la gestión de la Sociedad.

El Modelo de Gestión del Sistema de Control Interno, está respaldado a partir de la Dirección General y el Comité de Auditoría. Dicho comité propuso los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno al Consejo de Administración, quien los aprobó, tomando como base lo establecido en los artículos 141, 142 y 154 de la CUB, aplicable a Metrofinanciera 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.

Es importante mencionar que en la 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 las reformas a los estatutos sociales, sobre la integración del Consejo de Administración y el nombramiento de los consejeros.

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 Metrofinanciera, 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, dichos comités 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.

III.1. Consejo de Administración

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

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

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

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

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

Integración del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	TIEMPO LABORANDO EN METROFINANCIERA (EN AÑOS)	EMPRESA DONDE LABORA	EDAD	PARENTESCO
Consejeros Patrimoniales:				
C.P. Carlos Gerardo Mahuad Méndez (Presidente)	N/A	Plenus, S.A. de C.V.	68	Ninguno
Lic. Juan Pablo Corral Mijares	N/A	El Parque Dorado, S.A. de C.V.	63	Ninguno
Act. Wendy Nieva Pérez	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	48	Ninguno
Lic. Juan Manuel Fernández García	NA	Asesor en Terra Regia e Inmobiliaria Geneo	72	Ninguno
Consejeros Independientes:				
C.P. George Ian Anthony McCarthy Sandland	N/A	Altan Redes; The Anglo Mexican Foundation, A.C.; M.G. Polímeros	70	Ninguno
Lic. Héctor Campa Martínez	N/A	Asesor y Consejero	75	Ninguno
Ing. Gerardo Coindreau Farías	N/A	Consejero	70	Ninguno
Secretario				
Lic. Cynthia Medina Chapa	2	Metrofinanciera	48	Ninguno

C.P. Gerardo Mahuad Méndez

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

Lic. Juan Pablo Corral Mijares

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

Act. Wendy Nieva Pérez

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

Lic. Juan Manuel Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de Metrofinanciera a partir de agosto de 2022. Cuenta con 51 años de experiencia en el sector inmobiliario. En el sector privado se ha desempeñado como Director General y socio de Grupo REDES, de FG Promociones y Edificaciones, S.A., de Inmobiliaria Progála, S.A., Constructora Hemisferio, S.A. y Promotora Nuevo León, S.A. Asimismo fue consejero y asesor por 12 años de CANADEVI. Participó como miembro del consejo consultivo de INFONAVIT regional por más de una década. En el sector público ha ocupado diversos cargos. Fue Director de Asignación de Vivienda y posteriormente Director de Operaciones, así como asesor de Dirección General de Proviación (Organismo Estatal de Vivienda) y fue Subsecretario de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León del 2014 al 2016.

Lic. George Ian Anthony McCarthy Sandland

Miembro del Consejo de Administración de Metrofinanciera a partir de mayo de 2015. Es Contador Público por la Universidad Iberoamericana, con un MBA por parte del programa de la Universidad de Columbia de Chase compartido en Nueva York. Comenzó su carrera profesional en finanzas cuando se unió a Chase Manhattan Bank, NA / JP Morgan Chase en 1981, donde se desempeñó como Director de Negocios y Empresas y Banca Corporativa en México, y Director de Estructuración Financiera en España. McCarthy fue designado para actuar como Director General de Empresas y Negocios y Banca Corporativa e Inversiones y Director de Recuperaciones de préstamos, además de otras posiciones en el Grupo BBVA en el año 1993. También se desempeñó como Director General de Mercados y Banca Global en México, América Central y el Caribe de HSBC México, S.A. Fue nombrado

Director General Adjunto de Negocios y Banca Corporativa en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., en 2009. Del 2013 a la fecha se ha desempeñado como Socio Fundador de BCP Securities y funge como Consejero Propietario en Fundación Dónde Banco.

Lic. Héctor Campa Martínez

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

Ing. Gerardo Coindreau Farías:

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

III.2 Principales Funcionarios

A continuación se presentan los principales funcionarios a nivel directivo de la Sociedad, vigentes al 31 de diciembre de 2024, los cuales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero:

NOMBRE DEL EMPLEADO	PUESTO	EDAD	ANTIGÜEDAD EN LA SOCIEDAD	EXPERIENCIA EN EL SECTOR (FINANCIERO Y/O HIPOTECARIO)
Sergio Forte Gómez	Director General	60	5	38
Eduardo Emilio Uranga Dubois	Director Ejecutivo de Promoción	55	4	25
Gabriel González González	Director Ejecutivo de Crédito	45	22	24
Vicente Onofre Carrillo Ceniceros	Director de Recuperación de Cartera Empresarial	64	15	37

Cynthia Medina Chapa	Director Ejecutivo de Jurídico	49	4	27
Sergio Méndez Santa Cruz	Director de Activos Administrados	64	3	39
Martha Martínez Quiroz	Director Ejecutivo de Administración y Finanzas	67	4	46
Mauricio Vázquez Vela Johnson	Director Ejecutivo de Transformación Digital	52	4	29
Yemmer Salamanca Álvarez	Director de Auditoría	44	9	22
Aldo Omar Parra Gutiérrez	Titular de la Unidad de Administración Integral de Riesgos	39	5	13
Karla Sofía Malagón Jiménez	Titular de la Contraloría Interna	31	6	11
Roberto Javier Torres Fernández	Oficial en Jefe de Seguridad de la Información	47	87	10

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

III.3. Compensaciones y prestaciones que perciben los consejeros y principales funcionarios

- Los Consejeros reciben, como contraprestación por sus servicios, los emolumentos que en efectivo o en especie determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas puede delegar en el Consejo de Administración o en el Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones la instrumentación de cualquier programa de remuneración en especie para los Consejeros, en el entendido, sin embargo, que bajo ninguna circunstancia el Consejo de Administración será quien fije la remuneración o emolumentos que le corresponde a sus miembros.

El importe acumulado de compensaciones percibidas por el Consejo de Administración durante el año 2024, 2023 y 2022 ascendió a \$3.1, \$5.3 y \$5.5, respectivamente.

El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas durante el año 2024, 2023 y 2022 por el personal directivo ascendió a \$40.1, \$41.5 y \$48.6, respectivamente. El número de personas fueron 18 en 2024, 18 en 2023 y 21 en 2022, incluye las bajas del personal directivo en los tres ejercicios.

Las compensaciones y prestaciones al personal directivo al igual que el resto del personal de la Sociedad para los tres ejercicios (2024, 2023 y 2022), se otorgaron con base en el siguiente esquema:

□ Compensaciones:

- Compensación Fija: sueldo, aguinaldo, vales de despensa y fondo de ahorro.
 - Aguinaldo: El equivalente a 15 días de sueldo.
 - 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.
 - 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.
- Compensación Variable: Bono de productividad

La compensación variable contempla el cumplimiento de los objetivos e indicadores comprometidos en el Planes de Negocios de 2024, 2023 y 2022, autorizados por el Consejo de Administración. Al inicio del año se establecen los objetivos e indicadores para todas las áreas, cuyo seguimiento se realiza trimestralmente y se presentan a los Comités de: Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones, Finanzas y Riesgos y al Consejo de Administración.

Durante los tres ejercicios no se han pagado bonos de productividad.

□ Prestaciones:

- Vacaciones: Inicia los dos primeros años con 12 días, posteriormente crece según la tabla de ley.
- Prima vacacional: 25%
- Servicio Médico: Póliza de Gastos Médicos Mayores.
- 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: 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 2024, 2023 y 2022 la Sociedad determinó un Índice de Capitalización del 10.43%, 17.03% y 15.97% respectivamente, 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:

	2024	2023	2022
Activos en riesgo de mercado	\$503.0	\$619.0	\$770.3
Activos en riesgo de crédito	7,453.0	7,283.0	7,295.6
Activos en riesgo operacional	429.0	440.0	636.0
Activos en riesgo totales	\$8,385.0	\$8,342.0	8,701.8
Capital neto	\$874.0	\$1,421.0	\$1,389.9
Índice sobre activos sujetos a riesgo de crédito	11.73%	19.51%	19.05%
Índice sobre activos sujetos a riesgo total	10.43%	17.03%	15.97%

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la Sociedad cumple con los índices de capitalización establecidos en las Disposiciones y su capital neto se determina como sigue:

	2024	2023	2022
Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	\$1,353.0	\$1,532.0	\$1,508.7
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(93.0)	(93.0)	(101.5)
Intangibles distintos a crédito mercantil	(1.0)	(2.0)	(4.4)
Intangibles otros	(10.0)	(15.0)	(12.9)
Monto excedente Grandes Exposiciones	(374)	-	-
Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	(479.0)	(110.0)	(118.8)
Capital común de nivel 1 (CET1)	874.0	1,421.0	1,389.9
Capital de nivel 1 (T1=CET1+AT1)	-	-	-
Capital total (TC=T1+T2)	874.0	1,421.0	1,389.9

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

b) Riesgo de mercado

El capital requerido para la posición de los activos en riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, es como sigue:

	2024		2023		2022	
	Activos Ponderados	Capital Requerido	Activos Ponderados	Capital Requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$ 165.0	\$ 13.0	\$ 201.0	\$ 16.0	\$ 244.9	\$ 25.0
Operaciones con tasa real	243.0	19.0	309.0	25.0	379.0	32.6
Operaciones con tasa referida al salario mínimo general	84.0	7.0	98.0	8.0	129.8	13.9
Operaciones en UDI's o referidas al INPC	-	-	4.0	-	7.7	0.7
Posiciones en operaciones referidas al salario mínimo general	6.0	1.0	7.0	1.0	8.8	0.5
	\$ 503.0	\$ 40.0	\$ 619.0	\$ 50.0	\$ 770.2	\$ 72.7

c) Riesgo de crédito

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

	2024		2023		2022	
	Activo ponderado	Capital Requerido	Activo ponderado	Capital Requerido	Activo ponderado	Capital requerido
De las contrapartes no relacionadas, por operaciones con títulos de deuda	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	6,440.0	515.0	6,259.0	501.0	6,255.7	499.7
Inversiones permanentes y otros activos	1,013.0	81.0	1,023.0	82.0	1,039.9	86.5
	\$ 7,453.0	\$ 596.0	\$ 7,283.0	\$ 583.0	\$ 7,295.6	\$ 586.1

d) Riesgo operacional

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

	2024		2023		2022	
	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Activos sujetos a riesgo operacional	\$429.00	\$32.0	\$440.0	\$35.0	\$636.0	\$50.9
Componente del Indicador de Negocio (CIN)		32.0		35.0		
Multiplicador de Pérdidas Internas (MPI)		1.0		1.0		

e) Requerimientos de capitalización adicionales

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la Sociedad no cuenta con requerimientos adicionales de capitalización.

Evaluación de la suficiencia del capital

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

Durante los ejercicios 2024, 2023 y 2022, se formalizó la entrega de los Ejercicios de Evaluación de Suficiencia de Capital de cada año, a solicitud de la Comisión Bancaria y de Valores, dichos ejercicios fueron realizados bajo los supuestos regulatorios antes mencionados, 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 ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital en cada ejercicio, tuvo como objetivo evaluar la solvencia de la Institución bajo distintos escenarios, incluyendo aquellos donde se presentan condiciones económicas adversas.

Derivado de dichos ejercicios, así como de la implementación de escenarios y su impacto en Estados Financieros, la Sociedad bajo los supuestos y metodología de la CNBV, 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.

f) Calificaciones

Para el ejercicio de 2024, 2023 y 2022, las agencias calificadoras otorgaron las siguientes calificaciones a Metrofinanciera:

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

Año	Calificadora	Calificación (Local)	Calificación (Global)	Concepto
2023	Fitch Ratings	B+(mex)	B-(mex) (perspectiva negativa)	Riesgo Contraparte largo plazo
		B(mex)	B(mex)	Riesgo Contraparte corto plazo
		AAFC3-(mex)	AAFC3-(mex) (perspectiva negativa)	Administrador de Créditos Hipotecarios
		AAFC3-(mex)	AAFC3-(mex) (perspectiva negativa)	Administrador de Créditos a la Construcción
	HR Ratings	HR5	HR5	Riesgo Contraparte corto plazo
		HR B+	HR B- (Observación Negativa)	Riesgo Contraparte largo plazo

Año	Calificadora	Calificación (Local)	Concepto
2022	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

Metrofinanciera S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R., es una entidad regulada, que orienta sus actividades al financiamiento para el desarrollo del sector inmobiliario, particularmente en el financiamiento para la construcción de desarrollos habitacionales en todos sus segmentos (Crédito Empresarial), así como en la administración y recuperación de cartera individual propia sin originación desde marzo de 2014 y de terceros.

En ese sentido, actualmente las principales líneas de negocio que tiene la institución son:

- Crédito puente
- Crédito para capital de trabajo
- Administración de activos propios
- Administración de activos de terceros

La implementación de este modelo de negocio conlleva a la toma de riesgos cuantitativos y cualitativos, mismos que se contemplan dentro del Marco de Administración Integral de Riesgos de la Institución y del Perfil de Riesgo Deseado.

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, autorizados por el Consejo de Administración, con la recomendación del Comité de Finanzas y Riesgos.

La información referente a la Administración de Riesgos a que hace referencia el artículo 88 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito se encuentra disponible en la página de internet de Metrofinanciera en: www.metrofinanciera.com.mx/estados-financieros/administración-de-riesgos.

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	2024			2023			2022		
	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$2,006	\$710	\$2,716	\$3,331	\$837	\$4,168	\$2,724	\$965	\$3,689
A-2	824	9	833	173	15	188	743	12	755
B-1	52	10	62	115	9	124	686	7	692
B-2	0	7	7	150	6	156	91	5	95
B-3	59	1	60	1,143	2	1145	592	1	593
C-1	1476	9	1485	145	8	153	122	5	127
C-2	239	73	312	-	64	64	60	69	129
D	779	64	843	702	74	776	595	89	684
E	15	29	44	12	38	50	4	60	64
Total	\$5,450	\$912	\$6,362	\$5,771	\$1,053	\$6,824	\$5,616	\$1,213	\$6,829

Preventivas:

Calificación	2024			2023			2022		
	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$12	\$1	\$13	\$21	\$1	\$22	\$17	\$1	\$18
A-2	9	0	9	2	0	2	8	0	8
B-1	1	0	1	2	0	2	11	0	11
B-2	0	0	0	3	0	3	2	0	2
B-3	2	0	2	43	-	43	17	-	17
C-1	112	0	112	10	0	10	9	0	9
C-2	26	7	33	-	6	6	7	7	13
D	283	14	297	248	16	264	212	20	231
E	9	16	25	7	22	29	3	36	38
Total	\$454	\$38	\$492	\$336	\$46	\$382	\$285	\$64	\$349

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

Tipo de cartera	Exposición al incumplimiento	2024	
		Probabilidad de incumplimiento ponderada	Severidad de la pérdida ponderada
Comercial	\$5,449.0	44.5%	37.3%
Hipotecaria	912.0	18.9%	13.0%
Total	\$6,361.0	40.8%	33.8%

Tipo de cartera	Exposición al incumplimiento	2023	
		Probabilidad de incumplimiento ponderada	Severidad de la pérdida ponderada
Comercial	\$5,770.0	16.1%	36.3%
Hipotecaria	1,054.0	17.5%	13.6%
Total	\$6,824.0	16.3%	32.8%

Tipo de cartera	Exposición al incumplimiento	2022	
		Probabilidad de incumplimiento ponderada	Severidad de la pérdida ponderada
Comercial	\$5,616.3	14.0%	35.7%
Hipotecaria	1,212.9	18.6%	14.6%
Total	\$6,829.2	14.8%	31.9%

VII. Sistemas de Remuneración

El Sistema de Remuneración se entiende al conjunto de funciones, políticas y procedimientos que establezca la Sociedad a fin de que las remuneraciones ordinarias y extraordinarias de sus empleados, de las diferentes unidades administrativas, de control y de negocio, se determinen en atención a los riesgos actuales y potenciales que representan las actividades desempeñadas por dichos empleados o personal en lo individual.

El esquema de compensación de la Sociedad se basa en la definición de metas anuales institucionales (Indicadores Corporativos) que se encuentran aprobadas por el Consejo de Administración y que se definen en congruencia con el Perfil de Riesgo deseado de la Sociedad, cuyo cumplimiento se lleva a cabo con estricto apego a los límites y facultades delegados a los diversos Comités de la Institución.

Metrofinanciera cuenta con dos tipos de remuneración para los colaboradores, mismas que a continuación se describen:

Remuneración Ordinaria: Se compone por la compensación fija al momento de la contratación y por las prestaciones garantizadas. Esta remuneración está basada en la legislación vigente y en las políticas internas definidas en el Manual de Recursos Humanos de la Institución y no varía en atención a los resultados obtenidos por el personal o la institución.

Compensación Fija: sueldo, aguinaldo, prima vacacional, vales de despensa y fondo de ahorro.

- ❑ Sueldos: el concepto de sueldos y salarios se gestiona a través de un tabulador con 6 niveles, dicho tabulador considera el factor de incremento al salario mínimo que la autoridad determina año con año. Los tabuladores son autorizados por el Consejo de Administración con la recomendación del Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones.
- ❑ Aguinaldo: El equivalente a 15 días de sueldo.
- ❑ Prima Vacacional: 25%
- ❑ Vales de Despensa: 20% sobre el sueldo diario del empleado, topado a un salario mínimo, se calcula por días laborados y se paga de manera quincenal.
- ❑ 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.

Prestaciones:

- ❑ Vacaciones: Inicia el primer año con 12 días, posteriormente crece según la tabla de ley.
- ❑ Servicio Médico: Póliza de Gastos Médicos Mayores.
- ❑ 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: 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.

Remuneración Extraordinaria: Se refiere a una compensación no garantizada otorgada al personal elegible, es decir los puestos con un índice de riesgo profesional y de acuerdo a las políticas vigentes autorizadas por el Consejo de Administración. Es una herramienta que busca alinear los incentivos de los empleados con los resultados que requiere la Institución.

Compensación Variable: Bono de productividad

La compensación variable contempla el cumplimiento de los objetivos e indicadores comprometidos en el Plan de Negocios de 2024, autorizado por el Consejo de Administración. Al inicio del año se establecen los objetivos e indicadores para todas las áreas, cuyo seguimiento se realiza trimestralmente y se presentan a los Comités de: Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones; de Finanzas y Riesgos y al Consejo de Administración.

Políticas sobre la compensación fija y variable normada en el Manual de Recursos Humanos.

El propósito de esta política es normar y comunicar las reglas que gobiernan el plan salarial de Metrofinanciera.

Para alcanzar este objetivo la política incluye:

- a) Plantear la estrategia en términos de filosofía, objetivos y operación.
- b) Describir la metodología estableciendo la estructura salarial.
- c) Proporcionar a los líderes las herramientas para maximizar el plan salarial para alcanzar las metas organizacionales, premiar las conductas deseadas y mantener equidad entre la contribución de los empleados y su remuneración.

Estrategia de compensación. Se busca apoyar la estrategia de negocio promoviendo las conductas deseadas de los empleados para alcanzar los objetivos organizacionales y de negocio. De esta forma, Metrofinanciera ha establecido una estrategia desde dos perspectivas: una estrategia basada en conocimiento y habilidades para fines de contratación y otra estrategia basada en el desempeño con fines de progresar dentro de la estructura.

Filosofía y objetivos de compensación. Atraer y retener empleados con el nivel de competencias y registro de éxito en sus carreras dentro de su área de conocimiento, cobra alto valor para alcanzar y sostener el ritmo de logro de los objetivos organizacionales y de negocio de Metrofinanciera.

Resulta importante retener empleados productivos y valiosos; así como promover los valores de la empresa, impulsando actitudes y valores que demuestran lealtad y compromiso hacia Metrofinanciera, dedicación al cliente, satisfacción e involucramiento en el trabajo como parte de la cultura interna.

Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones

El objetivo del Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones es fortalecer la autonomía de gestión de Metrofinanciera en materia de administración de recursos humanos, así como apoyar al Consejo de Administración en sus funciones relativas al Sistema de Remuneración. Entre los temas que analiza, opina y propone al Consejo de Administración, se encuentra la aprobación de políticas de administración del factor humano en materia de estructura, reclutamiento, selección, remuneración, evaluación del desempeño, ascensos, promociones, criterios de retiro, entre otras.

El Comité, al realizar funciones relacionadas con el Sistema de Remuneración deberá ser un órgano capaz de ejercer un juicio independiente, cuyas decisiones se fundamenten en la evaluación de los riesgos asumidos por las Sociedad.

El Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones se compone de 2 Consejeros con experiencia en Riesgos o Control Interno y uno de ellos es Consejero Independiente, el cual es el Presidente del Comité, 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. La Secretaria del Comité es designado por el Presidente del Comité, actualmente es la Directora Ejecutiva Jurídica. Asimismo, participarán con voz sin voto el Director General y las personas invitadas externas cuyas actividades estén relacionadas con el objeto de la sociedad.

Conforme a la Ley de Mercado de Valores y los Estatutos Sociales de Metrofinanciera, para el desarrollo de sus funciones y actividades, el Comité estará facultado para opinar y proponer para la aprobación del Consejo de Administración, los siguientes asuntos:

- a) Realizar propuestas respecto del nombramiento de Consejeros y Directivos Relevantes, así como de sus respectivas remuneraciones.
- b) Formular y supervisar las políticas de gobierno corporativo en protección de los derechos de los accionistas.
- c) Elaborar y supervisar políticas relativas a buenas prácticas para la evaluación de operaciones en partes relacionadas.
- d) Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a los Estatutos Sociales y la normativa aplicable.
- e) Contratar a costo de la Sociedad, cuando lo considere necesario, consultores externos en esquemas de remuneración y administración de riesgos, que coadyuven al diseño del esquema de remuneración, evitando al efecto cualquier conflicto de interés.
- f) Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual que debe presentar el Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones a la Asamblea de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social, el cual deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - I. Las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.
 - II. Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.

- III. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.
- IV. Las dispensas otorgadas por el Consejo de Administración en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado Valores.
- g) Apoyar en la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- h) Implementar y mantener el Sistema de Remuneración en la Sociedad, el cual deberá considerar las diferencias entre las distintas unidades administrativas, de control y de negocios y los riesgos inherentes a las actividades desempeñadas por las personas sujetas al Sistema de Remuneración. Al efecto, deberá recibir y considerar los reportes de la Unidad para la Administración Integral de Riesgos sobre las implicaciones de riesgos de las políticas y procedimientos de remuneración.
- i) Proponer, para aprobación del Consejo de Administración, los temas siguientes: i) las políticas y procedimientos de remuneraciones ordinarias y extraordinarias, así como las eventuales modificaciones que se realicen; ii) los empleados que estarán sujetos al Sistema de Remuneración; y iii) los casos o circunstancias especiales en las cuales se podrían exceptuar a alguna persona de la aplicación de las políticas de remuneraciones autorizadas.
- j) Informar al personal pertinente, las políticas y procedimientos de remuneración, asegurando en todo momento el entendimiento por parte de los interesados de los métodos para la determinación, integración y entrega de sus remuneraciones, los ajustes por riesgos que le sean aplicables, el diferimiento de sus Remuneraciones Extraordinarias y cualquier otro mecanismo aplicable a sus remuneraciones.
- k) Informar al Consejo de Administración, cuando menos semestralmente, sobre el Sistema de Remuneración y en cualquier momento cuando la exposición al riesgo asumida por la Sociedad, las unidades administrativas, de control y de negocio a las personas sujetas al Sistema de Remuneración, ¿pudieran derivar en ajuste a dicho Sistema de Remuneración.
- l) Convocar a Asambleas de Accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas Asambleas, los puntos que estimen pertinentes.

El Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones se reunió durante los años de 2024, 2023 y 2022 en 4 ocasiones de forma ordinaria en cada año.

El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas durante el año 2024, 2023 y 2022 por el personal de la Sociedad ascendió \$158.5 (\$156.9 fijo y 1.6 variable), \$160.1 (\$158.5 fijo y \$1.6 variable) y \$167.6 (\$162.3 fijo y \$5.3 variable), respectivamente.

El número de empleados al cierre del año 2024, 2023 y 2022 fue de 222, 227 y 255, respectivamente.

Durante el ejercicio de 2024, 2023 y 2022 el número de salidas fue de 12, 39 y 46 respectivamente, (incluye finiquitos e indemnizaciones), el cual representó un desembolso en 2024, 2023 y 2022 de \$0.1, \$5.1 y \$8.2, respectivamente.

VIII. Operaciones con partes relacionadas

a. Naturaleza de la relación

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

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2014, se aprobó la capitalización de deuda bursátil y de pasivos a favor del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y de la SHF, ésta última incrementó su tenencia accionaria en la Sociedad para alcanzar una participación del 28.40% sobre el capital social. De acuerdo a lo establecido en los artículos 87-B y 87-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC), la Sociedad cuenta con un vínculo patrimonial con estas instituciones de crédito, es decir, poseen directa o indirectamente el 20% o más de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

b. Descripción y características de las operaciones

Préstamos Bancarios

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

Administración de Activos financieros

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

C. Saldos

Los principales saldos con partes relacionadas (SHF-FOVI) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestran como sigue:

	2024	2023	2022
Por cobrar:			
Préstamos a empleados	\$ 0	\$ 1.4	\$ 1.5
Créditos comerciales	40.2	2.3	19.2
	40.2	\$ 3.7	\$ 20.7
Por pagar:			
Préstamos Bancarios y pasivos bursátiles	\$5,109.7	\$5,458.7	\$5,609.4

d. Transacciones

Los estados de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, incluyen las siguientes operaciones celebradas con partes relacionadas:

<u>Ingresos</u>	2024	2023	2022
Comisiones por Administración	\$ 0.8	\$ 4.9	\$ 4.6
Ingresos créditos comerciales	7.9	3.3	2.6
	\$ 8.7	\$ 8.2	\$ 7.2
<u>Egresos</u>			
Gastos por intereses	\$700.1	\$701.4	\$541.4

IX. Comentarios adicionales de la Administración

Eventos relevantes

A continuación, se describen los eventos ocurridos durante 2024, 2023 y 2022 que por su impacto y características, se consideran como relevantes dentro de las actividades y operaciones de la Sociedad.

- i. Resultados de las revisiones a Metrofinanciera por parte de empresas Calificadoras:
 - ❖ El 28 de marzo de 2025, la agencia calificadora Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de riesgo contraparte de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R., en CC(mex) para el largo plazo y C(mex) para el corto plazo.
 - ❖ El 28 de enero de 2025, la agencia calificadora Fitch Ratings notificó a Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R., que bajó las calificaciones nacionales de riesgo de contraparte de largo plazo y corto plazo de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., a CC(mex) y C(mex) de B-(mex) y B(mex), respectivamente.
 - ❖ El 30 de octubre de 2024, la agencia calificadora HR Ratings, revisó a la baja la calificación de Largo Plazo en Escala Local de HR B a HRB- y ratificó la calificación de Corto Plazo HR5, manteniendo la Observación Negativa para Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.
 - ❖ El 26 de marzo de 2024, la agencia calificadora Fitch Ratings notificó a Metrofinanciera la ratificación de las calificaciones en moneda local de largo y corto plazo en B-(mex) y B(mex), respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo se mantuvo Perspectiva Negativa.
 - ❖ El 26 de octubre de 2023, la agencia calificadora HR Ratings ratificó a Metrofinanciera S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., la calificación de Largo Plazo en Escala Local HR B y de Corto Plazo HR5, y modificó la Perspectiva Negativa a Observación Negativa.

- ❖ En diciembre de 2023, la agencia calificadora Fitch Ratings afirmó en 'AAFC3-(mex)' modificando la Perspectiva Estable a Negativa, como Administrador Primario de Activos Financieros de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.R.

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

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

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

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

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

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

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

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

"TERCERO.- La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, contra el acto reclamado del Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado y Juez Octavo de Jurisdicción

Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado, precisado en el resultando primero, y para el efecto indicado en el último considerando de esta resolución..."

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

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

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

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

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

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

En diciembre de 2023 se firmó un Contrato de Apertura de Crédito Revolvente con Garantía Fiduciaria y Fuente de Pago, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 3354/2019 como Acreditada y/o Garante Fiduciario y Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., como Obligado Solidario, por un monto de \$ 1,000 (Un mil millones de pesos 00/100 M.N.), cuyo destino es para Capital de Trabajo y Fondeo de Cartera en términos de los fines del Fideicomiso 3354/2019.

iv. Nuevo Límite Regulatorio de Concentración

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

La nueva normativa indica:

- Que se debe identificar las Grandes Exposiciones (Grupo de Riesgo Común mayor al 10% del Capital Básico del tercer mes anterior).
- El límite máximo para cada una de las Grandes Exposiciones será el 25% del Capital Básico del tercer mes anterior.

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

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

v. Negocio en Marcha

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

Análisis de Rentabilidad. Con relación a la rentabilidad del negocio, durante 2024 se tuvo un margen financiero ajustado por riesgo crediticio de (\$7) y una pérdida neta de (\$183). Lo anterior obedece al deterioro de la cartera empresarial. La expectativa de la Administración es que en los próximos doce meses se puedan reestructurar o desincorporar, lo que permitirá programar nuevas firmas y la consecuente colocación, para alcanzar los niveles de cartera que genere la rentabilidad deseada. Con cifras al 28 de febrero de 2025, se cerró con un margen financiero ajustado por riesgo crediticio y una pérdida neta de \$272.8 y \$296.6 respectivamente.

Riesgo de Crédito. Con relación a la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa la Sociedad, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado, el objetivo de la administración es identificar, medir, vigilar y controlar pérdidas potenciales por falta de pago de un acreditado o contraparte en la operación

mediante el cumplimiento de políticas que limiten la exposición al riesgo, medición de la calidad de la cartera en diferentes escenarios, estimar pérdidas no esperadas en la cartera total y seguimiento del avance de proyectos relevantes para evaluar su estatus oportunamente. Al 31 de diciembre de 2024, la cartera en etapa 3 asciende a \$2,052 y al 28 de febrero de 2025 a \$2,666.6, reflejando un indicador de morosidad del 34.7% y 44.7%.

Situación de Liquidez. Con relación a la capacidad de hacer frente a los compromisos del negocio, se considera que a finales de 2024, el índice de liquidez es del 61.5%, limitando la operación de Metrofinanciera, dado los compromisos de pago de intereses, impuestos, nómina y servicios.

Gestión de Capital. El capital regulatorio refleja una tendencia decreciente, al 31 de diciembre de 2024 es del 10.08% y al 28 de febrero de 2025 es del 6.74%. El ICAP reconoce la nueva normativa de Grandes Exposiciones y las pérdidas generadas por la constitución de reservas de riesgo de crédito, por el deterioro de la cartera empresarial.

La administración de Metrofinanciera, no cuenta con acciones de mitigación de las incertidumbres importantes mencionadas en los párrafos anteriores, dado que se encuentra atendiendo a un despacho especializado en valuación de proyectos, que servirá en su caso para presentar diversas alternativas para atender las incertidumbres importantes.

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 Sociedad contenida en el presente reporte anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación financiera, sus resultados de operación, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo”.

Esta información corresponde al año terminado por el ejercicio 2024 y se presentó información comparativa del ejercicio 2023 y 2022.



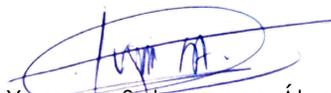
Lic. Sergio Forte Gómez
Director General



C.P. Martha Martínez Quiroz
Directora Ejecutiva de Administración y Finanzas



C.P. Claudia Judith González Alfaro
Subdirector de Contabilidad



C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría interna

XI. Estados Financieros e Informe del Auditor

Los Estados Financieros Básicos e Informe del Auditor con cifras al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentran disponibles en el portal de la Sociedad www.metrofinanciera.com, en Información Financiera.