

FECHA: 18/09/2025

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	METROCB
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P National Ratings tomó acciones de calificación sobre cuatro transacciones de RMBS de Metrofinanciera

EVENTO RELEVANTE

Resumen

- Metrofinanciera se enfrenta a una comprometida situación financiera debido al embargo de todas las cuentas bancarias a su nombre, lo que derivó en el incumplimiento de varias de sus obligaciones contractuales y normativas.
- Debido a lo anterior, colocamos nuestra calificación en escala nacional de los certificados bursátiles MTROFCB 08 en el listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas para reflejar la incertidumbre asociada con el administrador.
- Por otro lado, bajamos la calificación de los certificados bursátiles METROCB 06U por el deterioro en sus niveles de aforo. Al mismo tiempo, confirmamos nuestras calificaciones de las transacciones METROCB 05U y MFCB 05U.
- Esperamos resolver el estatus de revisión especial con implicaciones negativas de la transacciones MTROFCB 08 en los siguientes 90 días, cuando tengamos más información sobre el impacto en la capacidad operativa del administrador de la transacción.

Acción de calificación

El 18 de septiembre de 2025, S&P National Ratings bajó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional de los certificados bursátiles METROCB 06U. Al mismo tiempo, colocó en su listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas la calificación de los certificados bursátiles MTROFCB 08. Además, confirmó sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional de otras dos transacciones (METROCB 05U y MFCB 05U) (vea la tabla Detalle de las calificaciones más abajo).

Las emisiones están respaldadas por portafolios de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originadas y administradas por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (Metrofinanciera; no calificada).

En su informe del segundo trimestre de 2025, Metrofinanciera dio a conocer que todas las cuentas bancarias a su nombre se encuentran embargadas derivado de un juicio que enfrenta actualmente. Esto ha ocasionado el incumplimiento de varias de sus obligaciones contractuales y normativas, lo cual ha generado una significativa incertidumbre sobre la capacidad de la compañía para seguir operando como negocio en marcha en los próximos 12 meses.

Como consecuencia, colocamos la calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra MTROFCB 08 en nuestro listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas para reflejar el alto grado de incertidumbre por el que atraviesa la compañía y el potencial efecto negativo sobre la transacción. En nuestra opinión, si bien la compañía ha interpuesto diversos recursos para revertir esta situación, consideramos que la situación podría afectar significativamente sus capacidades operativas y, en consecuencia, los flujos titulizados durante los próximos meses.

No hemos observado un deterioro en el desempeño del portafolio subyacente. Con cifras a julio de 2025, los niveles de cartera vencida medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio se mantuvieron en 7.6%, similar a lo observado en julio de 2024. Por otro lado, el aforo de la transacción (1 - (Pasivos / Activos Vigentes + Efectivo)) se redujo a 5.9% desde 7.6% de hace un año. Sin embargo, este indicador tiende a fluctuar entre estos niveles dada la estacionalidad de los niveles de cobranza, y no observamos una tendencia decreciente en este indicador. Por otro lado, la transacción cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; no calificada).

Los niveles de cobertura del servicio de deuda (DSCRx) promediaron 6.9x (veces) durante los últimos tres meses, comparados con 4.5x un año antes. Además, es importante señalar que gran parte de la cobranza se recibe en las cuentas del fideicomiso, lo que mitiga el riesgo de confusión de activos.

FECHA: 18/09/2025

Por su parte, bajamos la calificación de los certificados METROCB 06U a 'mxCCC- (sf)' desde 'mxCCC (sf)' debido a que consideramos que existe una mayor vulnerabilidad a un incumplimiento en el pago de las obligaciones del fideicomiso derivado del deterioro observado en los niveles de aforo de la transacción. A julio de 2025, este disminuyó a -106.4% desde -73.6% observado en julio de 2024. Consideramos que la transacción actualmente depende de condiciones de negocio, financieras y económicas favorables para cumplir con sus obligaciones y continúa siendo vulnerable al incumplimiento de pago de intereses en el largo plazo y de principal en la fecha de vencimiento.

La confirmación de la calificación de 'mxCC (sf)' de la transacción METROCB 05U refleja nuestra opinión de que existe una alta probabilidad de un incumplimiento en el pago de intereses en los próximos meses y en el repago de principal en la fecha de vencimiento, incluso bajo condiciones favorables. Lo anterior deriva de la actual posición financiera del fideicomiso, el cual ha mostrado un deterioro importante en los niveles de protección crediticia. A julio de 2025, los niveles de aforo representaron -228.6% comparado con -139.3% en julio de 2024.

Finalmente, la confirmación de la calificación 'D (sf)' de la transacción MFCB 05U refleja que la transacción continúa en incumplimiento de los pagos de intereses.

Estatus de Revisión Especial (CreditWatch)

Esperamos resolver el estatus de Revisión Especial de los certificados bursátiles MTROFCB 08 dentro de los próximos 90 días si contamos con información necesaria sobre la evolución del estatus operativo de la compañía. No obstante, podríamos extender este plazo en función de las resoluciones de los incumplimientos contractuales y normativos que enfrenta actualmente Metrofinanciera y el impacto que estos pudieran tener sobre sus capacidades operativas como administrador de la transacción. Podríamos bajar la calificación en uno o varios niveles si observamos un deterioro significativo en el nivel de servicios brindado a la transacción y esto afecta significativamente los flujos titulizados. De lo contrario podríamos confirmar la calificación.

Detalle de las calificaciones

Serie Tipo Calificación Actual Calificación Anterior Fecha de vencimiento Saldo Insoluto (millones)

Metrofinanciera - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

METROCB 05U Preferente mxCC (sf) mxCC (sf) 20 de febrero de 2034 UDIs 9.87

MFCB 05U Preferente D (sf) D (sf) 24 de octubre de 2033 UDIs 10.55

METROCB 06U Preferente mxCCC- (sf) mxCCC (sf) 14 de noviembre de 2033 UDIs 10.23

Metrofinanciera - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

MTROFCB 08 Preferente mxAA (sf)/Rev. Esp. Neg. mxAA (sf) 1 de junio de 2039 MXN 18.52

MXN - Pesos mexicanos.

Saldo al 31 de agosto de 2025.

Criterios

- Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

- Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia

- Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México, 1 de septiembre de 2025.

- S&P Global Ratings bajó calificaciones de los certificados bursátiles METROCB 05U y METROCB 06U, 5 de marzo de 2024.

- S&P Global Ratings tomó acciones de calificación sobre cinco transacciones de RMBS de Metrofinanciera, 3 de septiembre de 2021.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para México" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en mexico.ratings.spglobal.com

?

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 31 de agosto de 2025.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal

FECHA: 18/09/2025

información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P National Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de estos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P National Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulización calificada.

5) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Contacto analítico principal

Antonio Zellek, CFA
Ciudad de México
+52 (55) 5081 - 4484
antonio.zellek
@spglobal.com

Contactos secundarios

José Arturo García
Ciudad de México
+ 52 (55) 1037 - 5264
jose.arturo.garcia
@spglobal.com

Rodrigo Cuevas
Ciudad de México
+ 52 (55) 5081 - 4539
rodrigo.cuevas
@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR

