

INFORME TRIMESTRAL Tercer Trimestre 2015

**Notas a los estados financieros
al 30 de Septiembre del 2015 y 2014**

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



Metrofinanciera

comprometidos con tu progreso

Dentro del presente Reporte Trimestral se presentan todas las cifras en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Se utiliza el redondeo de cifras para su mejor apreciación.

ÍNDICE

I)	ESTADOS FINANCIEROS.....	4
	a. Balance General	4
	b. Estado de Resultados.....	5
	c. Estado de Flujo de Efectivo.....	6
	d. Estado de Cambios en el Capital Contable.....	7
II)	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.....	9
	a. Resultado de la operación	9
	a.1 Margen Financiero.....	9
	a.2 Estimación Preventiva para Riesgos Crediticio.....	9
	a.3 Gastos de Administración.....	9
	a.4 Resultado Neto.....	9
	b. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	10
	b.1 Razones Financieras.....	10
	b.2 Cambios en las principales cuentas del Balance General.....	11
	b.3 Cambios en Cuentas de Orden.....	26
III)	CONTROL INTERNO.....	27
IV)	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....	29
V)	COMENTARIOS ADICIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN.....	29
VI)	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	32
VII)	FONDO INMOBILIARIO BANCO DE TIERRAS.....	33
VIII)	NOTAS ADICIONALES A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	34
IX)	FORMATO DE CALIFICACIÓN DE CARTERA CREDITICIA.....	35
XI)	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	36

D) Estados Financieros

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

Concepto	Septiembre 2015 Importe	Septiembre 2014 Importe
Activo	8,100.6	9,819.0
Disponibilidades	50.9	71.1
Deudores por reporto	347.4	260.5
Total cartera de crédito (neto)	5,901.6	6,270.2
Cartera de crédito	7,831.0	8,374.2
Cartera de crédito vigente	5,217.0	4,898.3
Créditos comerciales	2,879.0	2,166.0
Créditos a la vivienda	2,338.0	2,732.3
Cartera de crédito vencida	2,614.0	3,475.9
Créditos comerciales	662.2	1,406.2
Créditos a la vivienda	1,951.8	2,069.7
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,929.4)	(2,104.0)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	415.1	386.6
Otras cuentas por cobrar (neto)	71.2	164.3
Bienes adjudicados (neto)	623.2	706.2
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	7.1	10.8
Otras inversiones permanentes	228.8	1,298.6
Activos disponibles para la venta	395.0	595.4
Otros activos	60.3	55.3
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	60.3	55.3
Pasivo	6,398.0	9,153.0
Pasivos bursátiles	-	2,035.6
Préstamos bancarios y de otros organismos	6,077.0	6,846.2
De corto plazo	19.9	351.7
De largo plazo	6,057.1	6,494.5
Otras cuentas por pagar	268.4	259.4
Impuestos a la utilidad por pagar	5.9	5.9
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	262.5	253.5
Créditos diferidos y cobros anticipados	52.6	11.8
Capital contable	1,702.6	666.0
Capital contribuido	3,916.0	2,711.4
Capital social	3,916.0	2,711.4
Capital ganado	(2,213.4)	(2,045.4)
Resultado de ejercicios anteriores	(2,137.8)	(1,855.5)
Resultado neto	(75.6)	(189.9)
Cuentas de orden	17,761.5	16,939.4
Bienes en custodia o en administración	14,118.3	14,233.3
Colaterales recibidos por la entidad	347.4	260.5
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	755.6	764.2
Otras cuentas de registro	2,540.2	1,681.4

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

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

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

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

Concepto	Septiembre 2015	Septiembre 2014
	Importe	Importe
Ingresos por intereses	464.8	522.0
Gastos por intereses	(292.9)	(443.8)
Margen financiero	171.9	78.2
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(30.3)	(92.6)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	141.6	(14.4)
Comisiones y tarifas cobradas	122.7	159.8
Comisiones y tarifas pagadas	(68.5)	(59.4)
Resultado por Intermediación	(0.1)	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	(73.5)	(78.5)
Gastos de administración	(197.8)	(197.4)
Resultado neto	(75.6)	(189.9)

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

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

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

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

Concepto	Septiembre 2015 Importe	Septiembre 2014 Importe
Resultado neto	(\$75.6)	(\$189.9)
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	2.8	4.1
Amortización de cargos diferidos	9.7	10.4
Provisiones	0.5	-
Total de ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	13.0	14.5
Actividades de operación		
Cambio en cartera de crédito (neto)	(414.7)	114.6
Cambio en deudores por reporto	(66.1)	169.2
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	(41.1)	(4.9)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	75.5	(3.3)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(1.4)	(5.6)
Cambio en pasivos bursátiles	-	69.4
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	462.3	(72.5)
Cambio en otros pasivos operativos	35.5	(47.5)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	50.0	219.4
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(0.4)	(0.5)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(0.4)	(0.5)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-13.0	43.5
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	63.9	27.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$50.9	\$71.1

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

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

Concepto	Capital contribuido			Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$2,184.6	-	526.9	-	(863.1)	(\$992.5)	\$855.9
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS							
Aplicación de resultados	-	-	-	-	(992.5)	992.5	-
Conversión forzosa de obligaciones subordinadas	526.9	-	(526.9)				
RECONOCIMIENTO DE LA PÉRDIDA INTEGRAL							
Resultado Neto	-	-	-	-	-	(189.9)	(189.9)
Saldo al 30 de Septiembre de 2014	\$2,711.5	-	-	-	(\$1,855.6)	(\$189.9)	\$666.0

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

Concepto	Capital contribuido			Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
Saldo al 31 de Diciembre de 2014 antes de ajuste por cambio en una norma particular	\$3,916.0	-	-	-	-	(\$1,711.3)	\$ 2,204.7
Efecto en periodos anteriores por cambio en una norma particular	-	-	-	-	-	(426.5)	(426.5)
Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2014	\$3,916.0	-	-	-	-	(\$2,137.8)	\$1,778.2
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS							
Aplicación de resultados	-	-	-	-	(2,137.8)	2,137.8	-
RECONOCIMIENTO DE LA PÉRDIDA INTEGRAL							
Resultado Neto	-	-	-	-	-	(75.6)	(75.6)
Saldo al 30 de Septiembre de 2015	\$3,916.0	-	-	-	(\$2,137.8)	(\$75.6)	\$1,702.6

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 las 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

II. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de la Sociedad

A) Resultado de la operación

a.1 Margen Financiero

El margen financiero representa la diferencia entre los ingresos por intereses y los gastos por intereses. Al 30 de Septiembre de 2015 ascendió a \$171.9, lo que representa un incremento del 119.8% comparado con los \$78.2 reflejados al 30 de septiembre de 2014. Esto derivado principalmente a la capitalización de pasivos realizada a finales del año 2014 que se traduce en una mejora en el perfil de deuda y a un crecimiento en el saldo de cartera vigente empresarial.

a.2. Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

Las reservas preventivas en 2015 registradas en el estado de resultados han tenido un decremento en \$62.3 (-67.3%) con respecto al mismo período de 2014, el decremento se deriva principalmente a la disminución de la cartera vencida. Es importante señalar que en el segundo trimestre de 2015 se reconoció un cambio en la metodología de creación de reservas derivado a la transformación en Entidad Regulada y con la finalidad de dar cumplimiento a la normativa aplicable, particularmente a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito. Dicho cambio generó un incremento en las reservas del balance de \$426.5 y fue reconocido en el capital contable en el rubro de resultado de ejercicios anteriores de conformidad con la NIF B-1 “Cambios contables y corrección de errores”, para más detalle ver Nota b.2.1.6 Estimación Preventiva.

Derivado de lo mencionado, la cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a la cartera vencida a septiembre se incrementó del 60.5% en 2014 al 73.8%, en 2015.

a.3 Gastos de Administración

A septiembre de 2015, este rubro reflejó un monto de \$197.8, por lo que se mantuvo muy similar al mismo corte del ejercicio anterior (variación de \$0.4 con respecto a septiembre de 2014).

a.4 Resultado Neto

A septiembre de 2015, el resultado neto del ejercicio reflejó una pérdida de \$75.6 que representa un decremento en la pérdida de \$114.3 (-60.2%) con respecto a la pérdida de \$189.9 en el tercer trimestre del 2014. El decremento se debe principalmente a una mejor posición en el margen financiero y una menor creación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios derivado principalmente a la disminución de la cartera vencida.

B) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

b.1 Razones Financieras.

INDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	SEPT. 15	JUN. 15	MZO. 15	DIC. 14	SEPT. 14
i) Índice de Morosidad Saldo de la Cartera de Crédito vencida al cierre del trimestre/ Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del trimestre	Cartera Vencida	2,614.0	2,638.3	2,714.7	2,741.0	3,475.9
	Cartera Total	7,831.0	7,655.7	7,730.0	7,481.0	8,374.2
	Índice	33.4%	34.5%	35.1%	36.6%	41.5%
ii) Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Vencida Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre/ Saldo de la cartera de Crédito vencida al cierre del trimestre	Estimación Preventiva	1,929.4	1,943.9	1,628.8	1,644.5	2,104.0
	Cartera Vencida	2,614.0	2,638.3	2,714.7	2,741.0	3,475.9
	Índice	73.8%	73.7%	60.0%	60.0%	60.5%
iii) Eficiencia Operativa Gastos de Administración y promoción del trimestre anualizados /Activo total promedio	Gastos de Administración y Promoción (Anualizados)	269.5	247.3	274.4	310.4	260.4
	Activo Total Promedio	8,018.4	8,141.9	8,226.0	8,961.8	9,825.0
	Índice	3.4%	3.0%	3.3%	3.5%	2.7%
iv) ROE Resultado neto del trimestre anualizado/ Capital Contable Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	-51.2	-165.2	-86.0	-6,085.6	-390.0
	Capital Contable Promedio	1,709.0	1,949.3	2,194.0	1,435.4	714.8
	Índice	-3.0%	-8.5%	-3.9%	-424.0%	-54.6%
v) ROA Resultado neto del trimestre anualizado / Activo Total Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	-51.2	-165.2	-86.0	-6,085.6	-390.0
	Activo Total Promedio	8,018.4	8,141.9	8,226.0	8,961.8	9,825.0
	Índice	-0.6%	-2.0%	-1.0%	-67.9%	-4.0%
vi) Índice de Capitalización * Capital Neto/ Activos ponderados sujetos a Riesgo Totales.	Capital Neto	ND	ND	ND	ND	ND
	Activos Sujetos a Riesgo de Crédito	ND	ND	ND	ND	ND
	Índice	ND	ND	ND	ND	ND
vii) Liquidez Activos Líquidos / Pasivos Líquidos	Activos Líquidos	50.9	90.2	61.1	63.9	71.1
	Pasivos Líquidos	19.9	43.2	92.9	134.3	351.7
	Índice	2.6	2.1	0.7	0.5	0.2
viii) MIN Margen Financiero del Trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio	Margen Financiero Ajustado por Riesgo Crediticio (Anualizado)	132.4	234.0	200.0	-1,051.2	-116.4
	Activos Productivos Promedio	5,923.3	5,764.4	5,586.0	5,537.9	5,601.3
	Índice	2.2%	4.1%	3.6%	-19.0%	-2.1%

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

- Datos promedio: (Saldo del trimestre en estudio + saldo del trimestre inmediato anterior)/2)
- Datos Anualizados: (Flujo del trimestre en estudio *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 30 de septiembre de 2015 la Sociedad tiene activos totales por \$8,100.6, lo cual representa un decremento del 17.5 %, es decir de \$1,718.4 con respecto al corte del tercer trimestre de 2014.

Entre las principales variaciones del Activo destaca el decremento en otras inversiones permanentes (minusvalía en inversión residual en Bancos de Tierras) de \$1,069.8, el decremento en la cartera de crédito de \$543.2, el decremento en los activos de larga duración disponibles para la venta de \$200.4, y el decremento en el rubro de otras cuentas por cobrar de \$93.1.

En 2015, los principales rubros del activo total son la cartera de crédito neta (ver sección b.2.1.3) que representa el 72.9% (63.9% en 2014) del total de los activos, el rubro de bienes adjudicados neto que representa el 7.7% (7.2% en 2014), el rubro de activos de larga duración disponibles para la venta que representa un 4.9% (6.1% en 2014) y el rubro de otras inversiones permanentes que representan el 2.8% (13.2% en 2014).

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

Al 30 de septiembre de 2015, Metrofinanciera administra activos de terceros por \$14,118.3 (\$14,233.3 en 2014) los cuales están registrados en cuentas de orden.

b.2.1.1 Disponibilidades

Al 30 de septiembre de 2015 se cuenta con disponibilidades por un importe de \$50.9 de los cuales \$36.3 se encuentran restringidos debido a que corresponden a efectivo obtenido de la cobranza de la cartera fondeada con recursos de terceros y cobranza de cartera en la que la Sociedad actúa como administrador.

b.2.1.2 Deudores por Reporto

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 las posiciones por tipo de valores se componen como sigue:

	2015	2014
Gubernamentales	\$ 267.4	\$ 259.9
Bancarios	80.0	0.6
Total	\$ 347.4	\$ 260.5

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, se cuenta con deudores por reporte restringidos por un importe de \$255.3 y \$203.5 respectivamente. Dichos títulos se consideran restringidos debido a que corresponden al dinero 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 Créditos Neta

La cartera de créditos neta al 30 de septiembre de 2015 por \$5,901.6, reflejó un decremento de \$368.6 (-5.9%) con respecto al tercer trimestre del 2014, debido principalmente a la eliminación durante el cuarto trimestre del 2014 de créditos vencidos empresariales sin expectativa de recuperación y créditos reservados al 100%.

Composición de cartera al 30 de septiembre de 2015 y 2014:**Cartera vigente (dentro de balance)**

	2015	2014
Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$ 690.0	\$ 818.1
Cartera empresarial	2,879.0	2,166.0
	3,569.0	2,984.1
Unidades de Inversión:		
Cartera hipotecaria	\$ 1,157.1	\$ 1,344.7
	1,157.1	1,344.7
Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	\$ 490.9	\$ 569.5
	490.9	569.5
Total cartera vigente	\$ 5,217.0	\$ 4,898.3

Cartera vencida (dentro de balance)

	2015	2014
Moneda Nacional:		
Cartera hipotecaria	\$ 376.8	\$ 394.2
Cartera empresarial	587.1	1,262.5
	963.9	1,656.7
Unidades de Inversión:		
Cartera hipotecaria	\$ 1,138.5	\$ 1,210.2
Cartera empresarial	75.1	143.6
	1,213.6	1,353.8
Salario Mínimo:		
Cartera hipotecaria	\$ 436.5	\$ 465.4
	436.5	465.4
Total cartera vencida	\$ 2,614.0	\$ 3,475.9
Total cartera dentro de balance	\$ 7,831.0	\$ 8,374.2

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, la cartera de la Sociedad está distribuida de la siguiente manera en función de su fondeo:

Composición de cartera al 30 de septiembre de 2015 y 2014:

	2015	%	2014	%
FOVI - SHF	\$ 0.2	0.0%	\$ 103.0	1.2%
Recursos Propios	1,492.9	19.1%	887.7	10.6%
Líneas SHF	6,337.9	80.9%	7,383.5	88.2%
Total	\$7,831.0	100.0%	\$8,374.2	100.0%

En el mes de diciembre de 2014 y de conformidad con los criterios contables bancarios, la Sociedad eliminó créditos vencidos empresariales sin expectativa de recuperación y créditos reservados al 100% por un importe de \$717.2 sobre los cuales ahora lleva su administración en cuentas de orden. Dicho movimiento resultó en la creación de reservas por un importe de \$256.5 a ese mismo periodo, derivado de la necesidad de cumplir con la obligación de mantener reservas por el 60% de la cartera vencida.

Al cierre del tercer trimestre de 2015, la concentración de la cartera total dentro de balance está dividida en un 54.8% de cartera hipotecaria y un 45.2% de cartera empresarial (en el tercer trimestre de 2014 la cartera estaba dividida en 57.3% cartera hipotecaria y 42.7% cartera empresarial). En la concentración de la cartera empresarial vencida, se observa una

baja significativa en comparación con el mismo periodo de 2014 como resultado de la eliminación de los créditos empresariales 100% reservados.

Actualmente la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) es el único fondeador de la Sociedad. La cartera de crédito asociada a las líneas de crédito otorgadas por SHF representa una garantía para el pasivo con el que fueron fondeados, por lo que se consideran restringidas (Véase sección b.2.2.2). Derivado de la capitalización de las obligaciones de pago que se tenían con SHF y Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), aprobada el 10 de diciembre de 2014 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se liberaron 2,353 créditos por un importe de \$1,103.8 que garantizaban las líneas en comentario. Dichos créditos fueron reclasificados como Recursos Propios en la fecha de la capitalización.

b.2.1.4 Cartera de Créditos Vigente

La cartera de créditos vigente se incrementó en \$318.7 al pasar de \$4,898.3 al 30 de septiembre de 2014 a \$5,217.0 al 30 de septiembre de 2015, que en términos porcentuales representa un incremento del 6.5%. Este incremento deriva de la originación de cartera empresarial.

A partir de enero de 2011, fecha en que se reinició la originación de créditos empresariales, se han firmado 334 créditos por un total de \$14,555.4. Estos créditos se han venido ministrando conforme al avance de obra de los proyectos de construcción de vivienda asociados y a la fecha todos se mantienen vigentes.

Con respecto a la originación de créditos individuales, el 6 de marzo de 2014 Metrofinanciera anunció que como resultado de un análisis profundo del mercado de crédito individual y la situación competitiva de Metrofinanciera en este segmento, se concluyó en la conveniencia de que la empresa se enfoque de manera prioritaria al desarrollo de sus capacidades en aquellos negocios en los que se tiene una posición competitiva razonable y que además ofrecen oportunidades de crecimiento, como son el Crédito Empresarial y la Administración y Recuperación de Activos. Por tal razón, a partir de dicha fecha, se suspendió la promoción y otorgamiento de nuevos créditos individuales.

b.2.1.5 Cartera de Créditos Vencida

Al 30 de septiembre de 2015 la cartera de crédito vencida representa el 33.4% (41.5% en 2014) de la cartera total. Ésta se ha reducido en \$861.9, lo que representó una disminución del 24.8 %, al pasar de \$3,475.9 al 30 de septiembre de 2014 a \$2,614.0 al 30 de septiembre de 2015.

El decremento de la cartera vencida se debe principalmente a la eliminación de los créditos vencidos empresariales sin expectativa de recuperación y créditos reservados al 100% por un importe de \$717.2 de conformidad con los criterios contables bancarios, los cuales ahora lleva su administración en cuentas de orden.

Este rubro presentó los siguientes movimientos durante los ejercicios de 2015 y 2014:

	2015	2014
Saldo inicial	\$ 2,741	\$ 3,552
Liquidaciones	-56	-36
Adjudicados	-218	-230
Quitas	-1	-123
Trasposos de cartera vigente a vencida y viceversa	121	267
Valorización SM y UDI	27	46
Saldo Final	\$ 2,614	\$ 3,476

b.2.1.6 Estimación Preventiva

Este rubro presentó los siguientes movimientos durante los ejercicios de 2015 y 2014:

	2015	2014
Saldo inicial	\$ 1,644.5	\$ 2,192.4
Incremento neto en el año	30.3	92.6
Adjudicados	(68.9)	(80.6)
Quebrantos	(24.5)	(100.4)
Valorización UDI	(1.5)	-
Cambio en Metodología	349.5	-
Total Estimación preventiva *	\$ 1,929.4	\$ 2,104.0

Cobertura de cartera vencida	73.8%	60.5%
-------------------------------------	--------------	--------------

*El saldo de la estimación preventiva al 30 de septiembre de 2015 incluye reservas adicionales por un importe de \$38.3.

La Sociedad reservó el 100% de los intereses vencidos al cierre de septiembre de 2015 y 2014 tal como lo establecen los Criterios Contables. Esta reserva ascendió a \$145.4 y \$174.7 respectivamente. Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida, el saldo en las cuentas de orden asciende a \$755.6 en 2015 y \$764.2 en 2014.

La metodología de la Sociedad para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera hipotecaria y empresarial fue modificada en el segundo trimestre del 2015 con efectos retrospectivos al 31 de diciembre de 2014; esto, derivado de que a diciembre de 2014, la Sociedad se transformó en Entidad Regulada por la normativa bancaria y supervisada por la CNBV. Derivado de ello, debe apegarse, entre otros ordenamientos legales, a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito y, a partir de esa fecha, la metodología para créditos hipotecarios y empresariales que se sigue, es precisamente la contenida en las disposiciones mencionadas. El efecto del cambio representó un ajuste al 31 de diciembre de 2014 en los resultados acumulados como cargo por un importe de \$426.5, un cambio como abono en la estimación preventiva para riesgos crediticios por un importe de \$349.5 y un cambio como abono en la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por un importe de \$77.0. Dicho efecto retrospectivo en el

capital contable fue realizado en base a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

En adición a las citadas estimaciones, la Sociedad mantiene estimaciones preventivas adicionales por \$38.3 que se determinaron con el objeto de mitigar la pérdida potencial identificada en aquellos créditos que cuentan con SCV/GPI y cuyos derechos de crédito y o litigiosos son objeto potencial de venta, lo cual, de concretarse antes de la recuperación del seguro, implicaría que el flujo del seguro no pudiera ser cobrado posteriormente de acuerdo a los términos y condiciones originalmente pactados. Para la determinación del monto de las referidas estimaciones adicionales, se ha empleado la metodología de calificación de cartera conforme a los artículos 110 a 131 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, para lo cual se calculó la diferencia entre considerar el crédito con la cobertura de seguro y considerar el crédito sin cobertura para los créditos entre 7 y 47 pagos vencidos. Se espera que se mantengan por un periodo de hasta 24 meses a partir de su constitución.

Las estimaciones adicionales reconocidas por la Comisión, son aquellas que se constituyen para cubrir riesgos que no se encuentran previstos en las diferentes metodologías de calificación de la cartera crediticia, y sobre las cuales, de manera previa a su constitución, se informó su origen a la propia Comisión, la metodología para su determinación, el monto por constituir y el tiempo que se estima serán necesarias.

Con anterioridad al cambio en la metodología de creación de reservas, la Sociedad mantenía una cobertura de reservas del 60% para dar cumplimiento a ciertas condiciones de financiamiento establecidas por la SHF único fondeador, para poder ser sujeto de crédito.

A causa de las problemáticas generalizadas que se han venido detectando en el Sector Hipotecario respecto a la liberación de viviendas sin que medie el pago a la Entidad Financiera o por conductas ilícitas, el área de Auditoría Interna de Metrofinanciera realizó, como parte de su programa de trabajo anual, una revisión exhaustiva en los diferentes Registros Públicos de la Propiedad del territorio nacional en donde Metrofinanciera haya otorgado este tipo de créditos empresariales; ello, con la finalidad de asegurar que las garantías constituidas respecto de lotes de terreno y viviendas que de acuerdo a nuestros registros se tienen como no liberadas por pago, efectivamente permanezcan y subsistan debidamente inscritas a favor de Metrofinanciera o en su caso, identificar si existen viviendas liberadas no pagadas o liberadas de manera ilícita, con la finalidad de reconocer dicha información con su consecuente impacto en las reservas de crédito, con independencia del ejercicio de las acciones legales correspondientes. Al 30 de Septiembre de 2015 se han detectado 1,556 viviendas desviadas (1,525 en 2014) de 65 créditos otorgados (64 en 2014) de 40 promotores (los mismos en 2014) causando un impacto en reserva derivado a la pérdida de la garantía de \$2,621 (\$44,125 en 2014) la cual está incluida dentro de la estimación preventiva.

b.2.1.7 Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización y administración de cartera

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 este rubro se integra como sigue:

	2015	2014
Constancias residuales en operaciones de bursatilización (1)	\$ 144.6	\$ 112.3
Valuación de comisiones por administración de activos (2)	270.5	274.3
Total	\$ 415.1	\$ 386.6

(1) Corresponde a títulos bursátiles subordinados emitidos por los fideicomisos Borhis. Dichos títulos, de acuerdo a los contratos de fideicomiso, están subordinados al pago de los títulos bursátiles preferentes. La Sociedad registra dichos títulos a valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, el resultado de la valuación de los títulos subordinados bursátiles para la Sociedad fue por un importe de \$26.4 y \$14.2 respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

La Sociedad tenía cedidos los derechos de las constancias de títulos subordinados sobre las emisiones de créditos hipotecarios, los cuales eran garantía de la línea de apoyo otorgada por la SHF. En diciembre de 2014 dichos derechos fueron liberados derivado a la capitalización de la deuda que se realizó por parte de la Sociedad.

(2) Corresponde al beneficio que la Sociedad recibirá por los servicios relacionados con la administración de activos derivado a que la contraprestación o compensación por dicha administración se espera fundadamente que exceda los costos y gastos incurridos por el servicio de administración. Dicho activo por administración se valúa a valor razonable, reconociendo los efectos de valuación directamente en los resultados del ejercicio.

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 el resultado de la valuación de los activos por administración de activos, representó un incremento para la Sociedad por \$14.7 en 2015 y un decremento de \$9.4 en 2014, los cuales se encuentran registrados en el estado de resultados dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

b.2.1.8 Bienes Adjudicados (neto)

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como se muestra a continuación:

	2015	2014
Inmuebles adjudicados	\$ 871.5	\$ 946.5
Provisión para baja de valor	(248.3)	(240.3)
Total	\$ 623.2	\$ 706.2

La Sociedad realiza su estimación de acuerdo a lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito aplicables, emitidas por la CNBV.

Derivado de la capitalización de las obligaciones de pago que se tenía con SHF y FOVI aprobada el día 10 de diciembre de 2014 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, dicha capitalización trajo consigo la liberación de 652 inmuebles por un importe de \$301.4 que garantizaban las líneas de crédito. Dichos inmuebles fueron reclasificados como Recursos Propios en la fecha de la capitalización.

Dentro de los inmuebles adjudicados existen al 30 de septiembre de 2015 y 2014, 1,261 inmuebles restringidos otorgados en garantía por un importe de \$541.8 (2,002 inmuebles restringidos otorgados en garantía por un importe de \$884.6 en 2014), los cuales fueron otorgados como garantía de líneas de crédito en las cuales la SHF es el fondeador (Ver sección b.2.2.2).

Al 30 de septiembre de 2015 se cuenta con \$18.8 (\$11.8 en 2014) por depósitos relacionados con contratos de promesa de compraventa que se tiene firmado para la venta de bienes adjudicados.

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, la provisión para baja de valor reconocida en los resultados del ejercicio representó un cargo de \$91.5 y \$71.8 respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de otros egresos de la operación.

b.2.1.9 Otras cuentas por cobrar (neto)

Al 30 de septiembre de 2015, el monto reflejado en el activo es de \$71.2, lo cual refleja una minusvalía de \$93.1 con respecto al tercer trimestre del 2014, derivado principalmente de la creación de reservas de los accesorios de cartera de crédito por un importe de \$77 el cual dicho efecto fue registrado retrospectivamente en el capital contable en base a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

b.2.1.10 Otras Inversiones Permanentes

Al 30 de septiembre de 2015, el monto reflejado en el activo es de \$228.8, lo cual refleja una minusvalía de \$1,069.8 con respecto al tercer trimestre del 2014, como resultado de la actualización del valor estimado de recuperación de dichos activos que considera la generación de flujos futuros a valor presente.

b.2.2 Pasivos

Al 30 de septiembre del 2015, el saldo de pasivos disminuye a \$6,398.0, que representa un decremento de \$2,755.0 (-30.1%) con respecto los \$9,153.0 que se tenían a septiembre de 2014. Lo anterior debido a la capitalización de los pasivos bursátiles Metrofi 12 en el cuarto trimestre del 2014 y a la capitalización de pasivos correspondientes a las obligaciones de pago que tenía a favor de SHF y Fovi (Ver secciones b.2.2.1 y b.2.2.2).

b.2.2.1 Pasivos Bursátiles

Al 30 de septiembre de 2014, los pasivos bursátiles ascendían a \$2,035.6.

El 5 de noviembre de 2014, se celebró una Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles en la cual los Tenedores aprobaron, entre otros temas, la opción para que Metrofinanciera pudiera llevar a cabo la sustitución de los Certificados Bursátiles “METROFI 12” con un valor de \$2,052.7 por la emisión de acciones comunes Clase A de Metrofinanciera, de manera que el 100% de los Certificados Bursátiles fuera capitalizado en nuevas acciones representativas del Capital Social de la Sociedad.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 10 de diciembre de 2014 Metrofinanciera ejerció la opción de capitalizar los Certificados Bursátiles, y el 31 de diciembre de 2014 se llevó a cabo el canje económico del título que amparaba la emisión de los Certificados Bursátiles identificados como Metrofi12.

b.2.2.2 Préstamos Bancarios y de Otros Organismos

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

	2015	2014	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
Corto plazo				
FOVI F-912 Línea de Apoyo (2)*	-	50.3	TIIE + 3.0 p.p.	31/Dic/2014
SHF-FOVI Contrato Master (1)*	-	56.7	Variable	31/Dic/2014
SHF F-1036 8061000001 (5)	-	24.8	TIIE + 2.74 p.p.	20/Feb/2015
SHF F-1036 8061000002 (5)	-	64.4	TIIE + 2.74 p.p.	08/Ago/2015
SHF F-1036 8061000003 (5)	4.4	109.8	TIIE + 2.51 p.p.	22/Oct/2015
Intereses devengados por pagar	15.5	45.7		
Total a corto plazo	19.9	351.7		
Largo plazo				
SHF-FOVI Contrato Master (1)*	-	181.2	Variable	31/Dic/2014
FOVI F-912 Línea de Apoyo (2)*	-	183.4	TIIE + 3.0 p.p.	31/Dic/2014
SHF F-985 Línea Reestructura (3)*	1,007.3	1,293.7	10.15% y 5.39%	30/Ago/2035
SHF Tradicionales Reestructura 3861000002 (4)*	-	27.9	9.73	31/Ago/2020
SHF F-1036 8261000001 (5)	611.6	452.5	TIIE + 2.51 p.p	Según vto. de proyectos
SHF F-1036 8261000002 (5)	728.9	580.0	TIIE + 2.51 p.p	Según vto. de proyectos
SHF F-1056 2561000002 pesos (6)*	29.9	39.9	Variable	29/Mzo/2031
SHF F-1056 2561000001 udis (6)*	1.0	2.2	Variable	29/Mzo/2031
SHF F-1056 5361000001 pagos definidos (6)*	31.6	43.4	Variable	28/Mzo/2031
SHF F-1056 7061000001 pesos (6)*	35.8	39.7	Variable	03/Abr/2033
SHF F-1056 7061000001 pagos definidos (6)*	38.6	42.5	Variable	03/Abr/2033

SHF F-1056 programa 50 pesos (6)*	140.5	210.2	Variable	Según vto. de proyectos
SHF F-1056 programa 50 udis (6)*	404.8	769.7	Variable	Según vto. de proyectos
SHF F-1056 5461000001 udis B.A. (7)*	-	24.9	Variable	Según vto. de proyectos
SHF F-1056 5461000002 pesos B.A (7)*	-	1.1	Variable	Según vto. de proyectos
SHF F-597 (8)	1,399.1	1,477.7	6.30%	27/Dic/2023
FOVI F-132 3961000002 (9)	148.9	140.7	TIIE + 2.18 p.p	30/Nov/2019
Intereses línea 132 (9)	6.9	6.9	TIIE + 2.18 p.p.	30/Nov/2019
SHF F-1644 8282800001 (10)	1,046.0	976.9	TIIE + 2.68 p.p	Según vto. de proyectos
SHF F-1739 60846000001 (11)	282.1	-	TIIE + 2.75 p.p	Según vto. de proyectos
SHF F-1739 60846000002 (11)	144.1	-	TIIE + 2.75 p.p	Según vto. de proyectos
Total a Largo Plazo	6,057.1	6,494.5	- Variable	25/Oct/2014

Total	\$6,077.0	\$6,846.2
--------------	------------------	------------------

* En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 10 de diciembre de 2014, se resolvió capitalizar los pasivos de la Sociedad derivados de las obligaciones de pago que tiene a favor de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo y Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

- (1) Línea de crédito con la SHF para ser utilizada en el fondeo de créditos hipotecarios.
- (2) Línea de crédito de liquidez con la SHF por la cantidad de 727.9. El destino de esta línea fue para el pago de los gastos ordinarios y los gastos de la reestructuración de la Sociedad. Este crédito está garantizado por bienes inmuebles, bienes adjudicados, cartera de crédito puente e individual y constancias residuales individuales, los cuales fueron depositados en un fideicomiso en garantía constituido para el cumplimiento de las obligaciones del contrato de crédito, en el cual la SHF actúa como fideicomisario en primer lugar.
- (3) Línea de crédito firmada el 30 de agosto de 2010 con la SHF en la cual intervienen dos créditos, uno en pesos de \$862.2 y otro por 230.7 Unidades de Inversión (udis). El destino de estas líneas era liquidar los adeudos que tenían los Fideicomisos 690 y 678 en los que Metrofinanciera era Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar. Este crédito está garantizado por los derechos de crédito fideicomitados a favor de la SHF, los cuales fueron depositados en un Fideicomiso de administración, fuente de pago y garantía constituida para el cumplimiento de las obligaciones del contrato de crédito, en el cual la SHF actúa como fideicomisario en primer lugar.

(4) Línea de crédito firmada el 30 de agosto de 2010 con la SHF por \$50.8. El destino de esta línea era que Metrofinanciera liquidara a SHF el monto adeudado de las Líneas de Crédito Individuales Tradicionales, asociado dicho monto a las mensualidades de los créditos individuales no pagados por los acreditados individuales. Este crédito estará garantizado por la garantía hipotecaria o fiduciaria que el acreditado individual haya constituido a favor de Metrofinanciera para garantizar el crédito con ésta.

(5) Líneas de crédito firmadas el 22 de febrero de 2011 por \$677.0, 9 de agosto de 2011 por \$1,000.0, 23 de abril de 2012 por \$1,000.0, 19 de octubre de 2012 por \$1,000.0 y 31 de diciembre de 2012 por 1,000.0 con la SHF. El destino de estas líneas es el otorgar financiamiento a los desarrolladores de la construcción de vivienda. Este crédito está garantizado por la garantía hipotecaria o fiduciaria que el desarrollador haya constituido a favor de Metrofinanciera para garantizar el crédito con ésta.

(6) Líneas de crédito firmadas el 29 de marzo de 2011 con la SHF, uno para créditos individuales denominados en pesos por \$172.2 y otro para créditos individuales denominados en udis, pagos definidos y subsidio federal por \$73.8. Posteriormente en mayo de 2011 fueron autorizadas dos líneas adicionales con la finalidad de brindar un apoyo a los créditos con solución de pagos vencidos por \$37.2 y para reducción temporal de mensualidad por \$39.8. A finales de marzo de 2013 se presentó el vencimiento de las líneas por \$172.2 y \$73.8, por lo que se firmaron dos nuevas líneas adicionales con la finalidad de continuar con el otorgamiento de créditos individuales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada. Estas nuevas líneas se firmaron en Abril del 2013, una para créditos individuales denominados en pesos por \$110.0 y otra para créditos individuales denominados en pesos definidos por \$150.0. Estos créditos estarán garantizados por las garantías hipotecarias o fiduciarias que el acreditado individual haya constituido a favor de Metrofinanciera para garantizar el crédito con éste.

(7) Líneas de crédito firmadas el 28 de octubre de 2011 con la SHF, uno por \$15.0 y otro por 19.3 udis. El destino de estas líneas es para que Metrofinanciera liquide los pasivos que tiene con SHF derivado de las líneas de crédito individual con relación a los créditos en los que se haya celebrado daciones en pago, se cuente con sentencia ejecutoriada o se haya ejecutado un fideicomiso de garantía. Estos créditos están garantizados por las garantías hipotecarias o fiduciarias que el acreditado individual haya constituido a favor de Metrofinanciera para garantizar el crédito con éste.

(8) Corresponde a una línea de almacenamiento operada a través de la emisión de obligaciones, amparada bajo un programa de certificados bursátiles, que tiene como principales características las siguientes: emisión de títulos de deuda denominados "Notes" hasta por un monto equivalente en UDI de \$175 millones de dólares, el plazo es hasta siete años, la tasa de interés será fijada en cada una de las disposiciones, los intereses se pagarán trimestralmente, la colocación será en los EE.UU. Bajo la Regla 144 A de la Ley de Valores de ese país. El programa está garantizado con créditos hipotecarios por un monto igual al valor de la emisión más un colateral de 13% (derivado de esto la cartera se considera como restringida para la Sociedad).

(9) Línea de crédito firmada el 30 de Noviembre del 2012 con FOVI hasta por \$132.0 el cual se destinara para adquirir del Fideicomiso 882 todos los derechos que le corresponden a FOVI respecto del crédito The World Wide Group (TWWG). Este crédito está garantizado por los derechos de cobro de terrenos que el acreditado haya constituido a favor de Metrofinanciera para garantizar el crédito con éste.

(10) Línea de crédito firmada el 14 de septiembre del 2013 con la SHF por \$1,000.0 para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta nueva línea a diferencia de las líneas anteriores representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de Administración, Garantía y Pago) los recursos se solicitarán por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1644. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo. El 13 de noviembre de 2013, la SHF autorizó un incremento en esta nueva línea por \$600.0, con el fin de cubrir la demanda de créditos de los clientes de Metrofinanciera. La formalización de dicho incremento se llevó a cabo el 10 de febrero de 2014.

(11) Línea de crédito firmada el 11 de noviembre del 2014 con la SHF por \$1,000.0 para la originación de nuevos créditos empresariales. Esta nueva línea al igual que la línea F/1644 representa una nueva forma de financiamiento con dicha Institución, mediante la cual el crédito se otorga a un vehículo (Fideicomiso de Administración, Garantía y Pago) los recursos se solicitarán por medio de la figura de un Fideicomiso denominado F/1739. De tal forma que con el patrimonio del fideicomiso se cubran los pagos de principal, intereses, comisiones, gastos y demás conceptos del préstamo.

Al 30 de septiembre de 2015 la Sociedad se encuentra en cumplimiento respecto a las condiciones de financiamiento de sus líneas de crédito.

b.2.2.3 Líneas de crédito vigentes disponibles para ejercer recursos

Al 30 de septiembre de 2015, las líneas de crédito disponibles para ejercer recursos son las siguientes:

Fondeo	2015 Monto Línea Total	2015 Monto por Disponer	Plazo Ejercicio	Tipo
SHF F-1036 8261000001 (5)	1,000.0	388.4	-	Revolvente
SHF F-1036 8261000002 (5)	1,000.0	271.1	-	Revolvente
SHF F-1644 8282800001 (10)	1,600.0	554.0	-	Revolvente Revolvente
SHF F-1739 8286400001 (11)	1,000.0	717.9	-	
SHF F-1739 8286400002 (11)	1,000.0	855.9	-	Revolvente

b.2.3 Capital

El capital contable al 30 de septiembre de 2015 es de \$1,702.6, el cual refleja un incremento del 155.7% con respecto a la misma fecha del tercer trimestre del 2014 (\$666.0 en 2014). Los movimientos en el capital se explican debido a la conversión forzosa de los Certificados Bursátiles Subordinados denominados Metrofi12-2, a la capitalización de los Certificados Bursátiles denominados Metrofi 12, a la capitalización de la deuda con SHF-FOVI y al efecto retrospectivo del cambio de la metodología de estimaciones preventivas para riesgos crediticios.

El 10 de diciembre de 2014 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas dentro de la cual se aprobaron entre otros los siguientes puntos:

- 1) La cancelación de 17,230,804 acciones ordinarias, Clase "I", representativas del capital social de la Sociedad que fueron objeto del aumento de capital social acordado el 20 de septiembre de 2012 ya que nunca fueron suscritas y la consecuente reducción del capital social de la Sociedad por un monto de \$172.3 para que en lo sucesivo, el capital social de la Sociedad quedara establecido en la suma de \$2,711.5.
- 2) eliminación del valor nominal de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.
- 3) Se acordó que el capital de la Sociedad Clase "II" se puede subdividir en acciones Serie "A" y acciones Serie "B".
- 4) Se resolvió que las acciones Serie "B", Clase "II", conferirán a sus accionistas un derecho de preferencia en el caso de que la Sociedad adquiera acciones representativas de su capital social.
- 5) Se resolvió que la Sociedad ofrecerá a los accionistas de la Serie "B", Clase "II", la adquisición de sus acciones representativas de su capital social, una vez al año a partir del año 2018.
- 6) Se resolvió aumentar el capital social de la Sociedad en la parte variable, por la cantidad de \$3,152.5, mediante la emisión de 729,001,870 acciones nominativas de la Clase "II", Serie "A", sin expresión de valor nominal y 390,524,634 acciones nominativas de la Clase "II", Serie "B", sin expresión de valor nominal, todas representativas de la parte variable del capital social.
- 7) Se resolvió capitalizar los pasivos de la Sociedad derivados de las obligaciones de pago al amparo de los Certificados Bursátiles Metrofi-12 por la cantidad de \$2,052.8, a cambio de la entrega de 729,001,870 acciones nominativas Clase "II", Serie "A", sin expresión de valor nominal.
- 8) Se resolvió capitalizar los pasivos de la Sociedad derivados de las obligaciones de pago a favor de SHF por la cantidad de \$776.3 y FOVI por la cantidad de \$323.4, a cambio de la entrega de 275,688,505 acciones nominativas Clase "II", Serie "B", sin expresión de valor nominal, a favor de SHF y 114,836,128 acciones nominativas Clase "II", Serie "B" sin expresión de valor nominal, a favor del FOVI.
- 9) Se resolvió autorizar que SHF, en su carácter de Fiduciario del FOVI, una vez efectuado el aumento del capital social, la capitalización de los Certificados Bursátiles Metrofi-12 y la capitalización de los Pasivos a favor de SHF y los Pasivos a favor de FOVI, puede canjear con los accionistas de la Sociedad que tengan acciones de la Serie "A", de manera proporcional a la cantidad de acciones

de las cuales sean titulares, las acciones de la Serie “A” que tengan por acciones de la Serie “B” hasta un 5% (cinco por ciento) de la totalidad de las acciones Serie “B”, de manera proporcional entre SHF y de SHF, en su carácter de Fiduciario del FOVI. Se resolvió adicionalmente que el canje descrito en la presente resolución no implica la conversión de las acciones canjeadas en Acciones Serie “A”;

- 10) Se resolvió aplicar las pérdidas acumuladas por la Sociedad y reconocidas en los Estados Financieros al 30 de junio de 2014, mediante la reducción del capital social de la Sociedad en un monto igual a \$1,948.0, sin cancelar acciones y sin efectuar reembolso a los accionistas, para que en lo sucesivo el capital social de la Sociedad quede establecido en la suma de \$3,916.0, el cual se encuentra suscrito y pagado;

La metodología de la Sociedad para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera hipotecaria y empresarial fue modificada en el segundo trimestre del 2015 con efecto retrospectivo al 31 de diciembre de 2014, esto derivado a que a diciembre de 2014 la Sociedad se convirtió en Entidad Regulada por la CNBV para lo cual deberá apearse a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito. A partir de esa fecha la metodología para créditos hipotecarios y empresariales es conforme a los criterios establecidos por la CNBV. El efecto del cambio representó un ajuste al 31 de diciembre de 2014 en los resultados acumulados como cargo por un importe de \$427.0 Dicho efecto retrospectivo en el capital contable fue realizado en base a la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

Al 30 de septiembre de 2015, el capital social suscrito y pagado total asciende a \$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).

Al 30 de septiembre de 2014, el capital social suscrito y pagado total ascendía a \$2,711.5 , el cual estaba representado por 271,150,660 acciones nominativas con valor nominal de diez pesos cada una pertenecientes a la Clase “I”, Serie “A” (parte fija del capital social).

Restricciones al Capital Contable

De conformidad con la Ley, no podrán participar en forma alguna en el capital social de las instituciones de banca múltiple, personas morales extranjeras que ejerzan funciones de autoridad.

El capital mínimo fijo de la sociedad es la cantidad de \$2,711.5. La parte variable del capital es ilimitada.

De conformidad con el artículo 87-C Bis 1, fracción (a), de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el capital social, suscrito y pagado, sin derecho a retiro de la Sociedad, así como su capital contable, será cuando menos el equivalente en moneda nacional al valor de 2,588,000 (dos millones quinientas ochenta y ocho mil) Unidades de Inversión.

Cuando el capital social exceda del mínimo deberá estar pagado, por lo menos en un 50% (cincuenta por ciento), siempre que este porcentaje no sea menor al mínimo.

En ningún caso podrá reducirse el capital social mínimo fijo a una cantidad inferior a la establecida en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aplicación de Resultados

- **Utilidades**

Las utilidades anuales, una vez deducido el monto del Impuesto Sobre la Renta, la participación de los trabajadores en las utilidades y demás conceptos que conforme a la Ley deban deducirse o separarse, serán aplicadas en los siguientes términos:

(a) Se separará anualmente un mínimo de 5% (cinco por ciento) para formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance cuando menos al 20% (veinte por ciento) del capital social;

(b) Se constituirán las provisiones o se incrementarán las reservas de capital previstas en la Ley de Instituciones de Crédito y en disposiciones administrativas expedidas con base en la misma; y

(c) En su caso, y con observancia de las normas legales, administrativas y estatutarias aplicables, las utilidades restantes, de haberlas, podrán distribuirse a los accionistas en la proporción de su participación en el capital social, en los montos y fechas que al efecto determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas.

- **Pérdidas**

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.2.3.1 Dividendos

En materia de dividendos Metrofinanciera establece en el Artículo Quincuagésimo Cuarto del Capítulo Sexto de sus Estatutos Sociales sobre la aplicación de las utilidades anuales en donde una vez deducido el monto del Impuesto Sobre la Renta, la participación de los trabajadores y demás conceptos que conforme a la Ley deban deducirse o separarse, serán aplicadas en los siguientes términos:

- (a) Se separará anualmente un mínimo de 5% (cinco por ciento) para formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance cuando menos al 20% (veinte por ciento) del capital social;
- (b) Se constituirán las provisiones o se incrementarán las reservas de capital previstas en la Ley de Instituciones de Crédito y en disposiciones administrativas expedidas con base en la misma; y
- (c) En su caso, y con observancia de las normas legales, administrativas y estatutarias aplicables, las utilidades restantes, de haberlas, podrán distribuirse a los accionistas en la proporción de su participación en el capital social, en los montos y fechas que al efecto determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas.

b.3 Cambios en Cuentas de Orden

b.3.1 Bienes en Custodia o Administración

Las Bursatilizaciones de Créditos Individuales y Puente presentaron al 30 de septiembre de 2015 un decremento del 6.8% al pasar de \$5,897.9 durante el tercer trimestre 2014 a \$5,499.7 al tercer trimestre 2015.

Composición de Bursatilizaciones de Crédito al 30 de septiembre de 2015 y 2014:

Fideicomisos bursátiles (fuera de balance / cuentas de orden)

	2015	2014
Cartera hipotecaria	2,707.6	2,917.3
Cartera empresarial	2,388.3	2,360.0
Cartera total fideicomisos bursátiles	\$ 5,095.9	\$ 5,277.3
Bienes adjudicados hipotecarios	293.0	312.4
Bienes adjudicados empresariales	110.8	308.2
Bienes adjudicados totales fideicomisos bursátiles	\$ 403.8	\$ 620.6
Total activos fideicomisos bursátiles	\$ 5,499.7	\$ 5,897.9

La cartera de terceros en administración representan al 30 de septiembre de 2015 un decremento del 3.3% al pasar de \$8,335.4 durante el tercer trimestre 2014 a \$8,618.6 al tercer trimestre 2015.

Composición de Cartera de Terceros en Administración al 30 de septiembre de 2015 y 2014:

Cartera de Terceros en Administración (fuera de balance / cuentas de orden)

	2015	2014
Cartera hipotecaria	1,962.9	1,834.4

Cartera empresarial	4,589.9	4,427.2
Cartera administrada total	\$ 6,552.8	\$ 6,261.6
Bienes adjudicados hipotecarios	491.9	491.8
Bienes adjudicados empresariales	1,573.9	1,582.0
Bienes adjudicados en administración totales	\$ 2,065.8	\$ 2,073.8
Total activos de terceros en administración	\$ 8,618.6	\$ 8,335.4
Total activos en administración	\$ 14,118.3	\$ 14,233.3

b.3.2 Colaterales recibidos por la entidad

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, este rubro se encuentra integrado por títulos dados en garantía en las operaciones de reporto, los cuales están divididos en títulos gubernamentales y deuda bancaria, el importe de dichos títulos es de \$ 347.4 en 2015 (\$260.5 en 2014).

b.3.3 Intereses Devengados

A septiembre 2015, el importe de los intereses fue de \$90.8 en créditos comerciales y \$664.8 en créditos a la vivienda, mientras que al 30 de septiembre de 2014 el importe de los intereses fue de \$163.8 en créditos comerciales y \$600.4 en créditos a la vivienda.

b.3.4 Otras Cuentas de Registro

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, este rubro se encuentra integrado por 93 fideicomisos por un importe de \$1,261.6 (93 fideicomisos por \$1,261.6 en 2014). Además se cuenta con créditos empresariales castigados por un importe de \$1,207.2 y \$416.6 durante el tercer trimestre 2015 y 2014 respectivamente. Adicionalmente se encuentran los accesorios vencidos de cartera por un importe de \$ 71.4 reconocidos en el segundo trimestre del 2015 y gastos por comprobar por \$ 3.2 al tercer trimestre de 2014.

III. Control Interno

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

El Modelo de Gestión del Sistema de Control Interno, está respaldado a partir de la Dirección General y el Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría de Metrofinanciera ha propuesto los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno al Consejo de Administración de la Institución, quien los ha aprobado, con base en lo establecido en los

artículos 141, 142 y 154 de las referidas Disposiciones, aplicables a 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 Metrofinanciera involucra a todas las áreas como corresponsables del cumplimiento del Control Interno establecido, acorde a los objetivos y lineamientos definidos en la materia.

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

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

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

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

En julio de 2011, como medida de fortalecimiento al Gobierno Corporativo de la Sociedad, se decidió por medio de los diferentes Comités y de la Dirección General la creación de diferentes Comités Internos, los cuales están integrados por personal directivo de la Sociedad, que ayudan a Metrofinanciera 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, Comité de Ética y Comité de Activos y Pasivos.

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

IV. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

a. Saldos

Los principales saldos con partes relacionadas (SHF-FOVI) al 30 de septiembre de 2015 y 2014 se muestran como sigue:

	2015	2014
Por cobrar:		
Comisiones por Administración	\$2.2	\$5.0
Por pagar:		
Préstamos Bancarios y pasivos bursátiles	\$6,077.0	\$7,052.8

b. Transacciones

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas (SHF-FOVI) las cuales fueron efectuadas a valor de mercado.

	2015	2014
<u>Ingresos</u>		
Comisiones por Administración	\$5.6	\$11.4
<u>Egresos</u>		
Gastos por intereses	\$289.7	\$363.5
Gastos por comisiones	\$1.4	\$8.1

V. Comentarios adicionales de la Administración

Reestructuración Integral

Durante 2014 Metrofinanciera enfrentaba dos grandes retos que comprometían su viabilidad en el corto y largo plazo: i) Falta de flujo de efectivo para hacer frente a sus obligaciones de pago (Metrofi12, pasivos SHF y FOVI), y ii) deterioro en su capital contable (con pérdidas acumuladas de más de dos terceras partes del mismo entre 2012 y junio de 2014, principalmente por ajustes al residual de BT')

En cuanto al flujo de efectivo, la compañía estaba imposibilitada para hacer frente a los pagos programados de Metrofi12, lo que hizo necesario alcanzar una reestructura con los tenedores de los bonos, para capitalizar el 100% de dicha deuda, de lo contrario esta situación pudo haber derivado en un Concurso Mercantil.

En la Asamblea de Tenedores de Metrofi12 celebrada el 5 de noviembre de 2014, se aprobó con más del 90% de los certificados bursátiles representados, la capitalización del 100% de dichos certificados bursátiles incluyendo los intereses devengados y no pagados, por un valor de \$2,052.7.

Asimismo se solicitó a SHF y FOVI la capitalización de ciertos pasivos que fondeaban algunos activos improductivos, con el fin de contribuir con la liquidez y la solvencia de la compañía. Lográndose la capitalización de \$776.3 de pasivos garantizados asociados a SHF y de \$323.4 de pasivo garantizados asociados a FOVI.

Adicionalmente y como parte del proceso de la reestructura, se realizó una revisión del valor de los activos de Metrofinanciera derivando en los siguientes ajustes al capital:

Con el fin de conocer el valor de Valle de Reyes 1, se contrató a la empresa Jones Lang LaSalle para realizar un avalúo de dicho inmueble, teniendo como resultado un valor de \$99.62 pesos por metro cuadrado, considerando su superficie de 5,875,040 metros cuadrados, el valor estimado de Valle de Reyes 1 fue de \$585.0.

Por otra parte, se estimó que el valor de recuperación de los Bancos de Tierra, sin considerar Valle de Reyes 1, no será suficiente para liquidar los pasivos asociados en aproximadamente \$356.0. Por lo que Valle de Reyes 1 (que también es garantía de dichos pasivos) servirá para cubrir dicha insuficiencia, reduciendo en dicha cantidad el valor residual para Metrofinanciera.

En virtud de lo anterior, se ajustó en \$1,069.8 el valor residual registrado al cierre de 2013 por \$1,298.6, reflejando un valor residual de los BT's por \$228.8. Es decir el valor de Valle de Reyes 1 de \$585.0 (resultante del avalúo), menos \$356.2 (déficit del resto de los BT's).

Respecto al valor de Valle de Reyes 2, considerando el mismo valor de \$99.62 pesos por metro cuadrado del avalúo realizado por Jones Lang LaSalle y de acuerdo a la superficie de dicho terreno de 3,950,487 metros cuadrados, el valor a reflejar en el balance para Valle de Reyes 2 es de \$395.0, ajustándose en \$200.4 el monto registrado de \$595.4 de 2013.

Como resultado de esta reestructura y tomando ya en cuenta los ajustes antes descritos, el capital de Metrofinanciera al cierre del ejercicio 2014, fue de \$2,204.7. Un nivel de capital suficiente, no sólo para aprovechar las oportunidades de crecimiento del sector, sino también instrumentar un plan de negocio que genere valor tanto para sus acreedores como para sus accionistas.

Durante el proceso de reestructura también se logró mejorar las condiciones de los siguientes fideicomisos:

- En el Fideicomiso 985, se sustituyó el esquema de aforos por una amortización mensual, y se modificó la cascada de pagos del fideicomiso para establecer preferencia en el pago de comisiones por administración y éxito a Metrofinanciera.

- Respecto de las Notas del Fideicomiso 597, se amplió el plazo de amortización original de 60 meses, por una amortización de 120 meses a partir de enero de 2019, así como una reducción en la tasa de fondeo.

Reducción de Capital Social de la Sociedad como resultado de la aplicación de pérdidas acumuladas y del ejercicio reconocidas en los estados financieros al 30 de junio de 2014

En asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 10 de diciembre de 2014 se resolvió el aplicar las pérdidas acumuladas por la Sociedad y reconocidas en los Estados Financieros al 30 de junio de 2014, mediante la reducción del capital social de la Sociedad en un monto igual a \$1,947.9 para que en lo sucesivo, el capital social de la Sociedad quede establecido en la suma de \$3,916.0, el cual se encuentra suscrito y pagado.

Transformación de SOFOM ENR a SOFOM ER

El 23 de diciembre de 2014, se hicieron variaciones en el capital social de la Sociedad que colocaron a la Sociedad Hipotecaria Federal como accionista del 28.4 por ciento del capital social de Metrofinanciera, en términos de lo acordado en la Asamblea de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2014.

Dicha vinculación patrimonial con una Institución de Crédito, sujeta a Metrofinanciera adicionalmente y a partir del propio 23 de diciembre de 2014, a la normativa a que se refiere la fracción I del artículo 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; lo anterior, en términos de los artículos 87-B, párrafo cuarto y 87-C, fracción I de la propia Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y ello, derivó en la transformación de la sociedad en una anónima promotora de inversión de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada.

Es decir, a partir de las variaciones en el capital social de Metrofinanciera que conllevan la vinculación patrimonial a la referida Institución de Banca de Desarrollo, inicia de manera absoluta el cambio de regulación a la que estaba sujeta la Sociedad.

Por los motivos expuestos, actualmente Metrofinanciera se encuentra trabajando en diversas adecuaciones a sus manuales, políticas y sistemas, a efecto de cumplir a cabalidad con la normativa que le rige.

Fitch incrementa calificación de Metrofinanciera de Riesgo Crediticio

El pasado 30 de marzo del 2015, Fitch Ratings incrementó las calificaciones como emisor en escala nacional de largo y corto plazo a 'CCC (mex)' y 'C (mex)', respectivamente desde "RD (mex)". Fitch también incrementó las calificaciones internacionales como emisor (IDRS) en moneda extranjera y local a "CCC" desde "RD" para el largo plazo y a "C" desde "RD" para el corto plazo.

El comunicado fundamenta esta acción de calificación en la mejoría de las Métricas de adecuación de capital de Metrofinanciera y en la eliminación del Riesgo de Liquidez y refinanciamiento como resultado de la reestructura de deuda aprobada en pasada Asamblea de Accionistas del 10 de diciembre de 2014.

Asimismo, en opinión de Fitch, Metrofinanciera sigue siendo capaz de reconstruir su posición competitiva e incrementar su portafolio de créditos.

La calificación actual podría verse incrementada a categoría B, siempre que se demuestre la capacidad de generar continuamente flujos de caja positivos, de mejorar sus métricas de rentabilidad, calidad de activos y de reducir la exposición a costos no recurrentes.

Fitch ratifica calificación de Metrofinanciera como Administrador de Activos

El pasado 15 de octubre del presente, Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en ‘AAFC4 (mex)’. Al mismo tiempo modificó la Perspectiva a Positiva desde Estable.

El comunicado sustenta la modificación a la perspectiva positiva a causa de la evidencia de las mejoras a los procesos de originación y gestión de cartera puente, como producto de su reestructura organizacional, tanto del análisis profundo, la reingeniería de procesos, así como la mejora en los niveles de recuperación de la cartera deteriorada.

La calificación actual podría verse incrementada con la evidencia de mejoras consistentes en la gestión de la cartera crediticia al reducir los índices de morosidad y cartera vencida, acompañadas de la recuperación del desplazamiento de los bienes adjudicados o de su condición y estructura financiera modificadas recientemente.

VI. Contingencias y Compromisos

En el mes de abril de 2015, la Sociedad recibió oficio de notificación del SAT en el que se determina ciertos créditos fiscales como resultado de la auditoría a la información fiscal correspondiente al ejercicio 2009. El monto de los créditos determinados por la autoridad asciende a \$2,621.0 y una participación de los trabajadores en las utilidades por \$59.7. En junio de 2015 se presentó el recurso de revocación ante la Administración Local de Auditoría Fiscal de Monterrey. En octubre último, se notificó la resolución dictada el 30 de septiembre de 2015 por parte de la Administración Local Jurídica de Monterrey referente al Recurso de Revocación presentado por Metrofinanciera. Se ordenó emitir una nueva resolución, quedando insubsistente la contenida en el oficio que determinaba los créditos fiscales.

La resolución ordena valorar la documentación aportada durante la visita efectuada a Metrofinanciera, derivado de lo cual, pudiera determinarse un nuevo crédito fiscal. Sin

perjuicio de lo anterior y considerando diversas irregularidades en la visita, actualmente se prepara la presentación de un juicio de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa; ello, con la finalidad de obtener una resolución lisa y llana que deje sin efectos la auditoría realizada.

Derivado de la operación crediticia habitual de la Sociedad de acuerdo a su objeto social, se tienen diversas contingencias relacionadas con procesos legales en proceso de substanciación.

VII. Fondo Inmobiliario Banco de Tierras

El 12 de enero de 2006 Metrofinanciera (como Fideicomitente) y Banco Invex, División Fiduciaria, (como Fiduciario) suscribieron un contrato de Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria identificado con el número 517 (en adelante Fondo Inmobiliario Banco de Tierras). Actualmente el Fideicomisario en primer lugar y segundo lugar son la SHF y Metrofinanciera, respectivamente.

El propósito principal del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras había sido la formación de fideicomisos empresariales de administración y de desarrollo inmobiliario (Fideicomisos Proyecto), creados en cada caso con el fin de adquirir terrenos y/o desarrollar obras de infraestructura para su posterior comercialización en asociación con diversos promotores de vivienda del país. Se contemplaba la posibilidad de que personas físicas y/o morales participen como socios en los Fideicomisos Proyecto con una aportación mínima del 10% del patrimonio inicial. En 2010 se realizó un convenio modificatorio en los cuales se redefine el fin primordial del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras y el cual a partir de esa fecha sería la administración y comercialización de los Fideicomisos Proyecto para que con los recursos obtenidos se garantice el pago de los créditos contratados con FOVI.

El Fideicomiso Maestro (Fideicomiso 517), garantiza los pasivos derivados de las líneas identificadas como “FOVI 300 y FOVI 1,500”. Estos pasivos (fuera de balance) están garantizados con la totalidad de los Derechos Fideicomisarios que el Fideicomiso 517 mantiene en los BT s. En virtud de que la recuperación que se ha dado en los BT’s ha sido insuficiente para cumplir con los intereses de las líneas fue necesario capitalizar los intereses de los años 2012 y 2011. En septiembre de 2013, la recuperación también fue insuficiente para cumplir con el pago de intereses por lo que se le notificó a Banco Invex en su calidad de fiduciario del fideicomiso 517 del incumplimiento parcial del pago de intereses de estos pasivos financieros.

Ante este incumplimiento y a solicitud de la SHF-FOVI, se acordó modificar los Fideicomisos que garantizan estas Líneas, transformándolos en Fideicomisos de Administración, Fuente de Pago y Garantía y asimismo modificar el calendario de pagos de capital e intereses de las Líneas de Crédito, con base en los flujos estimados a recuperar de los Activos del Banco de Tierras. El nuevo plan de pagos de las líneas contempla pagos trimestrales de intereses y capital, así mismo establece que se deberá de pagar el principal a

más tardar 31 de diciembre de 2016 y el 30 de septiembre del 2020 para el FOVI 300 y FOVI 1500, respectivamente.

El principal activo del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras es el inventario en terrenos.

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, se cuenta con 52 y 54 Fideicomisos Proyecto, en los cuales se tiene una inversión en inventarios por \$2,630.7 y \$3,985.2 respectivamente. Los Fideicomisos Proyecto son financiados con recursos del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras, socios o con créditos puente provenientes de Metrofinanciera o de otras instituciones financieras.

De acuerdo con los artículos 1 y 8 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, dichos fideicomisos no están sujetos al pago de dicho Impuesto; las obligaciones fiscales son a cargo de los fideicomitentes (Fideicomiso 517 y Socios Proyecto) “pari passu”.

Las inversiones de la Sociedad en el Fondo Inmobiliario Banco de Tierras se encuentran registradas en el rubro de Otras Inversiones Permanentes.

VIII. Notas adicionales a los estados financieros

Nota 1. Valuación de inversiones en fideicomisos

Las metodologías de la Sociedad para la valuación de títulos subordinados derivados de las estructuras de bursatilización de la cartera hipotecaria y empresarial se encuentran establecidas en los Estados Financieros Auditados, los cuales podrán consultarse en la página de la Sociedad www.metrofinanciera.com.mx en la sección de Relación con Inversionistas.

Nota 2. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La metodología de la Sociedad para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera hipotecaria y empresarial fue modificada en el segundo trimestre del 2015 con efecto retrospectivo al 31 de diciembre de 2014, esto derivado a que a diciembre de 2014 la Sociedad se transformó en Entidad Regulada por la normativa bancaria y supervisada por la CNBV; por ello, se realizan en apego a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito. A partir de esa fecha la metodología para créditos hipotecarios y empresariales es conforme a los criterios establecidos por la CNBV. El efecto del cambio representó un ajuste al 31 de diciembre de 2014 en los resultados acumulados como cargo por un importe de \$426.5; un cambio como abono en la estimación preventiva para riesgos crediticios por un importe de \$349.5 y un cambio como abono en la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por un importe de \$77.0. Dicho efecto retrospectivo en el capital contable fue realizado en base a la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

En adición a las citadas estimaciones, la Sociedad mantiene estimaciones preventivas adicionales por \$38.3 que se determinaron con el objeto de mitigar la pérdida potencial identificada en aquellos créditos que cuentan con Seguro de crédito a la vivienda y Garantía

de pérdidas por incumplimiento y cuyos derechos de crédito y o litigiosos son objeto potencial de venta, lo cual, de concretarse antes de la recuperación del seguro, implicaría que el flujo del seguro no pudiera ser cobrado posteriormente de acuerdo a los términos y condiciones originalmente pactados. Para la determinación del monto de las referidas estimaciones adicionales, se ha empleado la metodología de calificación de cartera conforme a los artículos 110 a 131 de las Disposiciones referidas en el párrafo inmediato anterior, para lo cual, se calculó la diferencia entre considerar el crédito con la cobertura de seguro y considerar el crédito sin cobertura para los créditos entre 7 y 47 pagos vencidos. Se espera que se mantengan por un periodo de 24 meses a partir de su constitución.

Las estimaciones adicionales reconocidas por la Comisión, son aquellas que se constituyen para cubrir riesgos que no se encuentran previstos en las diferentes metodologías de calificación de la cartera crediticia, y sobre las cuales se informó el origen a la propia Comisión previo a su constitución, la metodología para su determinación, el monto por constituir y el tiempo que se estima serán necesarias.

Nota 3. Valuación de Comisiones por Administración de Activos Financieros.

Dicho activo por administración se valúa a valor razonable, reconociendo los efectos de valuación directamente en los resultados del ejercicio dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

IX. Formato de Calificación de Cartera Crediticia

Al 30 de septiembre de 2015					
	Importe Cartera Crediticia	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS			
		Cartera Comercial	Cartera de Consumo	Cartera Hipotecaria de Vivienda	Total de Reservas Preventivas
Exceptuada					
Calificada					
Riesgo A	\$ 962.6	\$ 2.0	\$ -	\$ 2.2	\$ 4.2
Riesgo B	2,353.3	18.2	-	11.4	29.6
Riesgo C	1,667.9	31.8	-	38.3	70.1
Riesgo D	1,162.9	20.7	-	204.0	224.7
Riesgo E	1,684.3	656.7	-	905.8	1,562.5
Total	\$ 7,831.0	\$729.4	\$ -	\$1,161.7	\$1,891.1
Menos Reservas Constituidas					\$1,929.4
Exceso					\$38.3*

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 30 de septiembre de 2015.

La cartera crediticia se califica conforme a las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y a la metodología establecida por la CNBV, pudiendo en el caso de las carteras crediticia de consumo, comercial e hipotecaria de vivienda, efectuarse por metodologías internas autorizadas por la propia CNBV. La Sociedad utiliza la metodología establecida por la CNBV.

El exceso en las reservas preventivas constituidas se explica por lo siguiente:

La Sociedad mantiene estimaciones preventivas adicionales por \$38.3 que se determinaron con el objeto de mitigar la pérdida potencial identificada en aquellos créditos que cuentan con Seguro de crédito a la vivienda y Garantía de pérdidas por incumplimiento y cuyos derechos de crédito y o litigiosos son objeto potencial de venta, lo cual, de concretarse antes de la recuperación del seguro, implicaría que el flujo del seguro no pudiera ser cobrado posteriormente de acuerdo a los términos y condiciones originalmente pactados. Para la determinación del monto de las referidas estimaciones adicionales, se ha empleado la metodología de calificación de cartera conforme a los artículos 110 a 131 de las Disposiciones, para lo cual se calculó la diferencia entre considerar el crédito con la cobertura de seguro y considerar el crédito sin cobertura para los créditos entre 7 y 47 pagos vencidos. Se espera que se mantengan por un periodo de 24 meses a partir de su constitución.

X. Administración de Riesgos

Información cuantitativa:

(Los saldos de las exposiciones al 30 de septiembre de 2015 no incluyen las reservas adicionales).

- Importe total de las exposiciones brutas:

Tipo de cartera	Exposición al cierre 3T2015	% de Participación
Empresarial	2,811.8	47.34%
Hipotecaria	3,128.1	52.66%
	5,939.9	100.00%

- Distribución geográfica de las exposiciones desglosadas en las principales entidades federativas y principales exposiciones.

Entidad Federativa	Cartera Empresarial	Cartera Hipotecaria	Total	% Participación
Aguascalientes	91.1	38.6	129.7	2.31%
Baja California	46.2	334.7	380.9	6.64%

Baja California Sur	0.0	133.4	133.4	3.56%
Campeche	0.0	22.2	22.2	0.33%
Chiapas	30.8	22.4	53.2	1.12%
Chihuahua	109.7	62.1	171.8	2.40%
Coahuila	17.5	68.7	86.1	1.89%
Colima	76.7	90.4	167.1	2.47%
Distrito Federal	360.4	61.0	421.3	7.65%
Durango	26.3	31.5	57.8	1.38%
Estado de México	74.4	43.9	118.3	1.74%
Guanajuato	175.5	236.9	412.4	6.11%
Guerrero	30.2	10.8	41.0	0.80%
Hidalgo	20.9	8.6	29.5	0.42%
Jalisco	737.0	660.7	1,397.7	21.56%
Michoacán	0.0	73.2	73.2	1.44%
Morelos	0.0	11.5	11.5	0.19%
Nayarit	42.3	82.9	125.2	1.92%
Nuevo León	118.9	165.8	284.7	4.17%
Oaxaca	0.0	0.3	0.3	0.02%
Puebla	100.8	41.1	141.9	2.13%
Querétaro	60.6	57.6	118.2	1.64%
Quintana Roo	231.4	95.9	327.3	4.90%
San Luis Potosí	167.2	85.4	252.6	3.69%
Sinaloa	9.6	154.5	164.1	4.06%
Sonora	3.3	168.7	172.0	3.34%
Tabasco	28.5	17.4	45.9	0.62%
Tamaulipas	47.9	206.6	254.5	4.31%
Tlaxcala	0.0	7.9	7.9	0.61%
Veracruz	40.8	97.4	138.2	3.78%
Yucatán	164.1	3.3	167.4	2.21%
Zacatecas	0.0	32.7	32.7	0.63%
Total	2,811.8	3,128.1	5,939.9	100.00%

- Desglose de la cartera por plazo remanente de vencimiento por principales tipos de posiciones crediticias.

Vencimiento remanente en meses	Cartera empresarial	Cartera Hipotecaria	Total General
[0 - 23]	2,811.8	2,756.1	5,567.9
(23 - 46]	0.0	328.1	328.1
(46 - 69]	0.0	29.3	29.3
(69 - 92]	0.0	12.2	12.2

(92 - 115]	0.0	2.1	2.1
(115 - 138]	0.0	0.3	0.3
(138 - 161]	0.0	0.0	0.0
	2,811.8	3,128.1	5,939.9

- Principales sectores económicos o contrapartes.
Las reservas para riesgos crediticios clasificadas conforme al Artículo 129 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito.

Calificación	Importe Cartera Crediticia	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS		
		Cartera Empresarial	Cartera Hipotecaria	Total Reservas Preventivas
A-1	566.8	0.5	1.2	1.7
A-2	395.9	1.4	1.0	2.5
B-1	718.9	5.2	0.9	6.0
B-2	1,054.0	8.5	4.9	13.4
B-3	580.4	4.5	5.6	10.1
C-1	1,216.6	22.0	15.6	37.6
C-2	451.3	9.8	22.7	32.5
D	1,162.9	20.7	204.0	224.7
E	1,684.2	656.7	905.8	1,562.5
TOTAL	7,831.0	729.4	1,161.6	1,891.1

- Variación en las reservas para riesgos crediticios y créditos castigados durante el periodo.

	2015	2014
Saldo inicial	\$ 1,644.5	\$ 2,192.4
Incremento neto en el año	30.3	92.6
Adjudicados	(68.9)	(80.6)
Quebrantos	(24.5)	(100.4)
Valorización UDI	(1.5)	-
Cambio en Metodología	349.5	-
Total Estimación preventiva *	\$ 1,929.4	\$ 2,104.0

Cobertura de cartera vencida **73.8%** **60.5%**

*El saldo de la estimación preventiva al 30 de septiembre de 2015 incluye reservas adicionales por un importe de \$38.3.

- Importe por separado de los créditos vencidos, desglosado por entidades federativas.

Entidad Federativa	Saldo Cartera Empresarial	Reserva Cartera Empresarial	Saldo Cartera Hipotecaria	Reserva Cartera Individual
Aguascalientes	30.7	30.7	24.8	15.8
Baja California	38.3	38.3	168.4	92.7
Baja California Sur	23.4	23.4	146.0	117.1
Campeche	0.0	0.0	11.2	3.2
Chiapas	9.0	9.0	33.5	24.4
Chihuahua	0.0	0.0	26.6	10.6
Coahuila	37.5	37.5	44.7	22.4
Colima	0.0	0.0	73.9	23.9
Distrito Federal	146.9	146.9	17.4	9.1
Durango	19.7	19.7	28.6	28.7
Estado de México	3.5	3.5	28.9	13.5
Guanajuato	44.9	42.1	66.8	13.9
Guerrero	11.4	11.4	11.9	8.7
Hidalgo	0.0	0.0	8.4	2.9
Jalisco	17.5	17.5	421.0	240.0
Michoacán	10.3	10.3	52.4	27.1
Morelos	0.0	0.0	6.4	2.9
Nayarit	0.0	0.0	39.8	14.6
Nuevo León	23.0	13.9	73.2	21.3
Oaxaca	0.0	0.0	0.4	1.7
Puebla	0.0	0.0	34.7	20.5
Querétaro	0.0	0.0	25.0	8.0
Quintana Roo	0.0	0.0	84.8	50.2
San Luis Potosí	3.5	3.5	34.0	21.9
Sinaloa	122.1	122.1	74.9	28.3
Sonora	31.5	31.5	86.0	51.0
Tabasco	0.0	0.0	6.3	2.0
Tamaulipas	16.4	16.4	134.0	60.0
Tlaxcala	33.0	33.0	5.5	6.2
Veracruz	39.5	33.6	156.6	121.1
Yucatán	0.0	0.0	4.4	3.8
Zacatecas	0.0	0.0	21.3	15.4
Total	662.2	644.4	1,951.8	1,082.9