

Informe del Director General



Metrofinanciera

comprometidos con tu progreso

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Principales resultados del ejercicio 2014..... | 3 |
| Información sobre los principales retos que enfrenta la Compañía..... | 5 |
| Dictamen sobre los estados financieros del ejercicio 2014..... | 6 |
| Temas de Financiamiento Relevantes..... | 11 |
| Promoción y colocación de créditos..... | 14 |
| Administración y recuperación de Activos..... | 15 |
| Revisión de Plan de Negocios de Metrofinanciera..... | 16 |

Dentro del presente Informe se presentan todas las cifras en millones de pesos salvo que se indique lo contrario, las cuales están redondeadas, por lo que pueden existir variaciones mínimas en algunos números.

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Metrofinanciera S.A.P.I. de C.V., S.O.F.O.M. E.N.R.

Presente.-

De conformidad con lo dispuesto por la fracción XI del artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores (en los sucesivos "LMV"), con relación al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Director General, deberá elaborar un Informe Anual sobre las actividades que corresponden a la Sociedad y presentarlo al Consejo de Administración, para que si éste lo aprueba, se presente a la Asamblea de Accionistas. Por lo que, por este conducto, informo a ustedes sobre las actividades que fueron llevadas a cabo durante el período que comprende del mes de Enero a Diciembre de 2014.

Sin perjuicio de las actividades desarrolladas por la Sociedad, durante el ejercicio de 2014, procede indicar que los administradores dieron atención entre otros a los siguientes asuntos:

- **Principales resultados del ejercicio 2014:**

Flujo de efectivo anual:

Derivado de la reestructura aprobada se logró revertir el déficit de efectivo presupuestado, cerrando con \$97 mdp (\$64 mdp en caja y \$33 mdp como anticipos a desarrolladores y recuperados en la 1era semana de enero 2015). Ver más detalles de la reestructura en el apartado de Temas de financiamiento relevantes.

Mejora en el margen financiero:

El margen financiero fue de \$115 mdp, lo cual refleja una mejora de \$40 mdp vs el 2013 (53%), esto debido principalmente a una mayor colocación de cartera empresarial. En 2013 el margen financiero fue de \$75 mdp.

Resultado neto antes de gastos extraordinarios:

El resultado del 2014 fue una pérdida de \$211 mdp, lo cual refleja una reducción de \$37 mdp (15%) vs la pérdida reflejada en el 2013, esto derivado principalmente a una mejora en el margen financiero y a la recuperación de gastos de Fideicomisos en administración. En 2013 el resultado neto antes de gastos extraordinarios fue una pérdida de \$248 mdp.

Resultado neto:

El resultado neto después de gastos extraordinarios fue una pérdida de \$1,804 mdp, vs una pérdida de \$993 mdp registrados en el 2013. En 2013 los gastos extraordinarios fueron de \$745 mdp y en 2014, los gastos extraordinarios por \$1,593 mdp se integran principalmente por la reducción en el valor residual en Bancos de Tierras, minusvalía en inventarios y a la creación de reservas para cumplir con el nivel requerido, los cuales se describen más adelante.

Colocación de nuevos créditos empresariales:

Incremento del 45% en el monto ministrado de cartera empresarial (\$3,574 mdp en 2014 vs \$2,465 mdp en 2013). El saldo a diciembre de 2014 es de \$2,405 mdp con 0% de cartera vencida. El saldo al final del ejercicio 2013 fue de \$1,957 mdp.

Reducción de cartera vencida:

En 2014 se disminuyó la cartera vencida en \$811 mdp, principalmente por una baja de cartera empresarial sin expectativas de recuperación por \$717 mdp.

Gasto de administración:

El gasto de administración se mantuvo al mismo nivel con respecto al 2013, (\$267 mdp en 2014 vs \$264 mdp en 2013).

Información sobre los principales retos que enfrenta la Compañía:

Activos improductivos:

Al cierre de 2014 se tenían \$4,064 mdp de activos improductivos (\$2,088 mdp cartera individual vencida, \$653 cartera mdp empresarial vencida, \$699 mdp bienes adjudicados, \$229 mdp de derechos residuales y \$395 mdp de activos en Inventario Valle de Reyes II (VR 2)) que representan el 50% del activo total. Es importante señalar que como parte de los principales objetivos del ejercicio 2015 se tiene contemplado la desincorporación de los activos improductivos.

Derechos Residuales Bancos de Tierras:

Al 31 de diciembre de 2014, el monto reflejado en el activo de Metrofinanciera es de \$229 mdp, dicho monto refleja una minusvalía de \$1,070 mdp con respecto al cierre de 2013, como resultado de la estimación actualizada del valor de dichos activos que considera la generación de flujos futuros y a un avalúo actualizado de Valle de Reyes I

(VR 1). Ver detalle en apartado de reestructura integral. Es importante señalar que en el ejercicio 2014 a solicitud de la SHF (acreedor garantizado con dichos activos), se llevó a cabo una revisión de los valores de los activos de los Bancos de Tierra por una entidad especializada independiente, cuyos resultados son consistentes con el valor reflejado en la contabilidad de Metrofinanciera.

En 2014 se firmaron los convenios modificatorios de las líneas FOVI 300 y FOVI 1500, en donde se incluye un nuevo plan de pagos en función de las expectativas de recuperación de los Bancos de Tierras que garantizan dichas líneas.

- **Dictamen sobre los estados financieros del ejercicio 2014:**

Monterrey, N. L., 31 de marzo de 2015

A la Asamblea General de Accionistas de
Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V. SOFOM, Entidad Regulada
(antes Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V., SOFOM, Entidad No Regulada)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V., SOFOM, Entidad Regulada (Sociedad), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los criterios contables para instituciones de crédito (véase Nota 3) emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del

control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Como se indica en la Nota 3.d sobre los estados financieros, al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad determinó su estimación preventiva para riesgos crediticios por un monto de \$2,192.4 millones de pesos. A partir del 30 de abril de 2013, la Sociedad dejó de aplicar la metodología propia derivado a una modificación en las Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), por lo que a partir de esa fecha, la metodología utilizada por la Sociedad corresponde a la establecida en las Disposiciones de Carácter General aplicables a Instituciones de Crédito emitidas por la CNBV. El efecto por el cambio de metodología generó un incremento en la estimación preventiva para riesgos crediticios por \$61.4 millones de pesos en 2013.

Durante 2014, se efectuó un estudio de viabilidad de la Sociedad en la que se actualizaron los valores de los derechos residuales en base a los flujos de efectivo estimados de recuperación; lo anterior generó reconocer durante el último trimestre del año una minusvalía de \$1,069.8 millones de pesos (\$676.0 millones de pesos en 2013). Al igual que el estudio realizado durante 2013, dicho estudio incluye las proyecciones requeridas por el Boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición".

Como se menciona en la Nota 1, la Sociedad capitalizó el 100% de los Certificados Bursátiles Metrofi-12 por un monto de \$2,052.8 millones de pesos y una parte de los pasivos que se tenían con sus principales acreedores (Sociedad Hipotecaria Federal -SHF- y Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda) por un valor de \$1,099.7 millones de pesos. Como resultado de la capitalización al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad cuenta con un capital contable de \$2,204.7 millones de pesos, lo que representa un incremento neto, después de los resultados del ejercicio, de \$1,348.8 millones de pesos en relación con el año anterior. La capitalización fue aprobada el 10 de diciembre de 2014 en asamblea general extraordinaria de accionistas, en la que SHF incrementó su participación hasta un 28.40%, motivo por el cual, la Sociedad se convirtió en una entidad regulada de acuerdo a las disposiciones legales vigentes que le aplican. Durante el tercer trimestre de 2013, el índice de capital estuvo por abajo de los diez puntos porcentuales requeridos por el título Metrofi 12-2, situación que obligó a la Sociedad a realizar una conversión forzosa de las obligaciones subordinadas en circulación y que motivó un incremento en el capital contribuido de la Sociedad en \$526.9 millones de pesos en ese año.

El 2 de abril de 2014, la Sociedad obtuvo dispensa de su principal acreedor, la cual concluyó hasta la fecha de la capitalización que se menciona en el párrafo anterior. Durante el primer trimestre del 2013, la Sociedad obtuvo dispensas temporales de su principal acreedor, las cuales permanecieron vigentes hasta el 1 de abril de 2014 y se sujetaban a la condición de que la Sociedad se mantuviera al corriente en el pago o provisión de cualquier cantidad que se hayan comprometido a pagar o provisionar en los contratos en los que se documentaron las líneas de crédito vigentes. Estas dispensas

permitieron a la Sociedad mantener en largo plazo, el saldo de sus pasivos que correspondan a las líneas de crédito que tuvo con dicho acreedor.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V., SOFOM, Entidad Regulada al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para instituciones de crédito emitidos por la CNBV.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención en la Nota 19, la cual indica que la Compañía obtuvo pérdida neta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por \$1,803.7 millones y \$992.5 millones, respectivamente. Esta situación indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, y que la administración explica, en la misma Nota, las acciones que se llevarán a cabo para solventar el problema de negocio en marcha.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Luis E. Patiño O.
Socio de Auditoría

- **Temas de Financiamiento Relevantes:**

Reestructuración Integral:

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 2,053mdp.

Así mismo 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 Mx\$ 776 mdp de pasivos garantizados asociados a SHF y de Mx\$ 323 mdp 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 VR 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 VR 1 fue de \$585 mdp.

Por otra parte, se estimó que el valor de recuperación de los Bancos de Tierra, sin considerar VR 1, no será suficiente para liquidar los pasivos asociados en aproximadamente \$356 mdp. Por lo que VR 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 \$1,070 mdp el valor residual registrado al cierre de 2013 por \$1,299 mdp, reflejando un valor residual de los BT's por \$229 mdp. Es decir el valor de VR 1 de \$585 mdp (resultante del avalúo), menos \$356 mdp (déficit del resto de los BT's).

Respecto al valor de VR 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 VR 2 es de \$394 mdp, ajustándose en \$201 mdp el monto registrado de \$595 mdp de 2013.

Por último, se constituyeron \$257 mdp de reservas para cumplir con el nivel de reservas requerido.

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 mdp. 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.

Adicionalmente se consiguió la pre-aprobación de nuevas líneas de crédito revolventes por \$4,000 mdp, con el fin de continuar con la potenciación del crecimiento de la cartera empresarial, de las cuales ya se encuentran operando \$1,000 mdp y en proceso de formalización otros \$1,000 mdp.

Estas adecuaciones se encuentran en proceso de implementación y contribuyen al fortalecimiento del balance de Metrofinanciera. Cabe señalar que la capitalización de los pasivos con SHF y FOVI por \$1,099 mdp tienen un triple efecto positivo, ya que por una lado (1) eliminan el pago de los intereses asociados a dichos pasivos (2) mejoran el nivel de capitalización aumentando el potencial de captación de fondeo de la compañía y (3) liberan las garantías asociadas, dando liquidez a la compañía.

- **Promoción y colocación de créditos:**

En materia de Crédito la empresa ha logrado competir exitosamente, en estricto apego a las mejores prácticas, dentro de un marco de actuación bien definido en sus dos instancias de análisis y decisión. Se ha procesado un mayor número de solicitudes de crédito, disminuyendo los tiempos de respuesta, posicionándonos como una institución a ser tomada en cuenta.

Durante el 2014 se firmaron créditos por \$ 6,001 mdp, ministrándose \$3,574 mdp de nuevos Créditos Empresariales “Puente”, logrando un saldo al cierre del ejercicio de \$2,405 mdp. Lo anterior representó otorgar financiamiento a 105 desarrolladores en un total de 148 proyectos que están actualmente activos. Estos montos representan un incremento respecto a 2013 en saldos del 23%, en ministraciones del 46% y en desarrolladores atendidos del 10%.

Al cierre 2014 el estatus de líneas con SHF para operar créditos puente es el siguiente: \$6,677 mdp firmadas, y \$ 1,000 mdp aprobadas en proceso de formalización, totalizando \$ 7,677 mdp. Adicionalmente se tienen pre-aprobadas \$2,000 mdp que se solicitarán en los siguientes meses.

Estos proyectos asociados al financiamiento por parte de la SHF, permitieron que Metrofinanciera alcanzara el 31% de participación del total del financiamiento autorizado por esta institución y en disposición de recursos un 29% de participación. Lo anterior representa crédito para la construcción de 18,878 viviendas durante el año.

Suspensión de Promoción y otorgamiento de nuevos créditos individuales

En la industria hipotecaria se han producido cambios importantes en los últimos años, modificando profundamente la estructura y el mercado del Crédito Individual. Derivado de lo anterior en marzo de 2014 se anunció, que como resultado de un análisis profundo del mercado de crédito individual y la situación competitiva de Metrofinanciera en este segmento, se suspende la promoción y otorgamiento de nuevos créditos individuales. Reenfocando de manera prioritaria 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.

Los clientes de crédito individual originado en Metrofinanciera continúan siendo atendidos por las áreas de Recuperación de Cartera y sus créditos no tuvieron modificación alguna como consecuencia de esta medida.

- **Administración y Recuperación de Activos.**

En materia de recuperación de activos se ha buscado elevar el nivel de análisis técnico, financiero y de negocios de la organización.

Al cierre de 2014 Metrofinanciera administra activos propios por \$8,104 mdp y activos de terceros que ascienden a \$16,340 mdp, lo que da un total de \$24,444 mdp activos en administración.

Administración y Recuperación de Activos propios.

De los activos en balance el 58%, es decir \$4,670 mdp corresponde a créditos individuales, el 35% a créditos empresariales (\$2,811 mdp) y el 11% activos recibidos en pago o adjudicados (\$920 mdp).

Durante el 2014 Metrofinanciera en materia de créditos hipotecarios generó ingresos en efectivo de \$685 mdp, y recuperó efectivo proveniente de la cartera empresarial por \$89 mdp. Adicionalmente se logró la recuperación de \$175 mdp por la venta de inmuebles adjudicados.

Administración y Recuperación de Activos de Terceros.

Durante 2014 se lograron avances en la recuperación de la cartera administrada propiedad de terceros. Como resultado de lo anterior se generaron ingresos en efectivo para Metrofinanciera por comisiones de administración por un monto de \$45 mdp proveniente de emisiones bursátiles empresariales e hipotecarias (BORHIS) y \$47 mdp por cartera de terceros adquiridas en administración durante el 2012. Adicional a esto se obtuvieron \$12 mdp por concepto de comisiones de éxito en la recuperación de activos de terceros.

- **Revisión del Plan de Negocios de Metrofinanciera**

La Administración ha llevado a cabo el proceso de planeación y presupuestación para el 2015. A partir de las estimaciones realizadas en la reestructura integral de 2014 y de los resultados mínimos que se deben alcanzar para lograr una reestructura

financiera exitosa, se establecerán los objetivos de negocio de este año bajo los siguientes ejes estratégicos:

- Potenciación del crédito empresarial
- Mejora a la Gestión de Cartera Individual
- Desincorporación de Activos Improductivos
- Desincorporación de Banco de Tierras