

Comunicado de prensa:

S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles MTROFCB 08 y la retiró de Revisión Especial Negativa

8 de septiembre de 2026

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global Ratings S.A. de C.V. bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para México.

Resumen

- Metrofinanciera continúa afrontando una comprometida situación financiera debido al embargo de todas las cuentas bancarias a su nombre, lo que derivó en el incumplimiento de varias de sus obligaciones contractuales y normativas.
- Sin embargo, la garantía de pago oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; no calificada) con la que cuenta la transacción, que representa más de 10x (veces) el saldo insoluto de los certificados bursátiles, ha contribuido al pago de las amortizaciones del último año. A la fecha, consideramos que es suficiente para hacer frente al repago de los certificados bursátiles antes del vencimiento legal.
- Sus actuales niveles de protección crediticia son suficientes para soportar nuestro escenario de estrés, consistente con su nivel de calificación actual. Además, los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo continúan sin cambios desde nuestra última revisión.
- Confirmamos la calificación de deuda en escala nacional de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles MTROFCB 08, y, al mismo tiempo, retiramos el estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas de la calificación.

Acción de calificación

El 8 de septiembre de 2026.- S&P National Ratings confirmó la calificación de deuda de largo plazo en escala nacional de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra MTROFCB 08 y, al mismo tiempo, la retiró de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas, donde la colocó el 18 de septiembre de 2025. La emisión está respaldada por portafolios de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originadas y administradas por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (Metrofinanciera; no calificada).

Contacto analítico principal

Daniela Ragatuso
Ciudad de México
+52 (55) 5081-4437
daniela.ragatuso
@spglobal.com

Contactos secundarios

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

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

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles MTROFCB 08 y la retiró de Revisión Especial Negativa

En su informe al segundo trimestre de 2025, Metrofinanciera dio a conocer que todas las cuentas bancarias a su nombre se encuentran embargadas derivado de un juicio que enfrenta actualmente. Esto ocasionó el incumplimiento de varias de sus obligaciones contractuales y normativas, y generó incertidumbre sobre la capacidad de la compañía para seguir operando como negocio en marcha. Como consecuencia, el 18 de septiembre de 2025, S&P National Ratings colocó la calificación de deuda de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles MTROFCB 08 en Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas para reflejar el alto grado de incertidumbre por el que atravesaba la compañía y el potencial efecto negativo sobre la transacción. En ese momento, la acción de calificación reflejaba nuestra opinión respecto a que la situación podía afectar significativamente las capacidades operativas de la compañía y, en consecuencia, los flujos titulizados durante los meses siguientes al embargo de las cuentas bancarias.

A la fecha del presente comunicado, hemos observado un deterioro en el desempeño del portafolio subyacente de la transacción, y las cuentas bancarias de Metrofinanciera permanecen embargadas. Sin embargo, la GPO provista por la SHF con la que cuenta la transacción ha contribuido al pago de las amortizaciones de \$10.9 millones de pesos mexicanos (MXN) que la transacción realizó durante los últimos 12 meses. Al 1 de septiembre de 2026, el saldo insoluto de los certificados bursátiles MTROFCB 08 representaba 0.8% del monto emitido. En consecuencia, retiramos el estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas de la calificación de los certificados bursátiles MTROFCB 08. Esto responde a que, aunque todavía existe incertidumbre sobre la situación legal y financiera de Metrofinanciera, consideramos que la GPO provista por la SHF con la que cuenta la transacción, es suficiente para hacer frente al repago de los certificados bursátiles antes del vencimiento legal.

Por su parte, la confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que actualmente cuenta la transacción, los cuales consideramos que son suficientes para soportar nuestro escenario de estrés consistente con su nivel de calificación. Además, la confirmación indica nuestra opinión de que los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo continúan sin cambios desde nuestra última revisión.

Durante los últimos 12 meses, hemos observado un deterioro en el desempeño del portafolio subyacente. Con cifras al 31 de julio de 2026, los niveles de cartera vencida medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio aumentaron a 8.5%, 90 puntos base por encima de lo observado en julio de 2025. Por otro lado, el aforo de la transacción (1 – (Pasivos / Activos Vigentes + Efectivo)) se redujo a -25.9% desde 1.2% hace un año. Asimismo, los niveles del índice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR, por sus siglas en inglés para *debt service coverage ratio*) promediaron 2.7x durante los últimos tres meses, comparados con 6.7x para el mismo periodo de 2025. Sin embargo, la GPO provista por la SHF con la que cuenta la transacción asciende actualmente a MXN61.7 millones, lo cual representa más de 10x el saldo insoluto de los certificados bursátiles. Finalmente, es importante señalar que gran parte de la cobranza se recibe en las cuentas del fideicomiso, lo que mitiga el riesgo de confusión de activos.

Detalle de las calificaciones

Metrofinanciera - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales II					
Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
MTROFCB 08	Preferente	mxAA (sf)	mxAA (sf)/Rev. Esp. Neg.	1 de junio de 2039	MXN5.8
MXN – Pesos mexicanos; saldo al 1 de septiembre de 2026.					

Criterios

- [Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México](#), 1 de septiembre de 2025.
- [Metodología para calificar transacciones de financiamiento estructurado en escala nacional en México](#), 15 de diciembre de 2025

Herramientas

- Evaluador de Flujo de Efectivo.
- Motor de pérdidas y frecuencia de ejecuciones hipotecarias promedio ponderadas (WAFFLE, por sus siglas en inglés).

Artículos Relacionados

- [Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia](#).
- [Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México](#).
- [S&P National Ratings tomó acciones de calificación sobre cuatro transacciones de RMBS de Metrofinanciera](#), 18 de septiembre de 2025.
- [S&P Global Ratings publicó su metodología para calificar transacciones de financiamiento estructurado en escala nacional en México; calificaciones de 28 clases de financiamiento estructurado sin cambios](#), 15 de diciembre de 2025.

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

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 1 de septiembre de 2026.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas –en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva –por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles MTROFCB 08 y la retiró de Revisión Especial Negativa

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

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

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

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

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA (sf)' de los certificados bursátiles MTROFCB 08 y la retiró de Revisión Especial Negativa

Copyright © 2026 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base 'como está'. LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Es posible que parte del Contenido se haya creado con la ayuda de una herramienta de inteligencia artificial (IA). El personal de S&P redacta, revisa, edita y aprueba cualquier contenido publicado creado o procesado utilizando IA.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento, así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, www.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.