

FECHA: 12/03/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	SHF0002
RAZÓN SOCIAL	SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para siete emisiones de Sociedad Hipotecaria Federal

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (12 de marzo de 2021)- HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para siete emisiones de Sociedad Hipotecaria Federal

La ratificación de la calificación para siete emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo se basa en la calificación de SHF, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el 12 de marzo de 2021, la cual puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. La ratificación de la calificación para SHF y sus emisiones se basa en el respaldo explícito por parte del Gobierno Federal en sus operaciones pasivas, de acuerdo con lo descrito en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de la Institución. En cuanto a la evolución financiera mostrada por el Banco, se observa que este mantiene altos niveles de solvencia que le permiten hacer frente a sus obligaciones en el corto y largo plazo. Por otra parte, los niveles de utilidad neta mostraron una baja al tercer trimestre de 2020 (3T20) debido principalmente a la pérdida por intermediación registrada en los últimos doce meses (12m), principalmente por la reserva por deterioro de títulos al vencimiento. Sin embargo, la rentabilidad se mantiene en niveles adecuados. Los principales supuestos y resultados son:

A continuación, se detallan las características de las Emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo de SHF, las cuales en su conjunto suman un monto total en circulación de P\$19,303.0m al 12 de marzo de 2021. Por otra parte, la amortización de las Emisiones denominadas en pesos se hará en un solo pago en la fecha de vencimiento, con una sobretasa ponderada promedio de -1.7 pbs. Asimismo, la amortización de la emisión en UDI's es periódica y se realiza cada 182 días, de acuerdo con su calendario de amortización y cuenta con una tasa fija de 470 pbs.

Perfil del Banco

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) con personalidad jurídica y patrimonio propios. Fue creada el 11 de octubre de 2001 con el objeto de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda. A partir de febrero de 2002, sustituye como Institución Fiduciaria al Banco de México en el FOVI. Dicho fideicomiso fue creado en 1963 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y Banco de México (Banxico) con el fin de otorgar apoyos financieros a las instituciones de crédito mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de la vivienda.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Estabilidad en la calidad de la cartera de crédito al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 13.8% y 13.8% al 3T20 (vs. 14.4% y 14.5% al 3T19 y 12.9% y 13.3% en un escenario base). Lo anterior se debe al crecimiento observado en el volumen de operaciones del Banco en comparación al periodo pasado, así como una venta de cartera por P\$1,010m en los últimos 12m. El índice de morosidad sin cartera recibida en dación de pago se colocó en 7.14%
- Sanos niveles de capitalización, con un índice de 17.7% al 3T20 (vs. 16.4% al 3T19 y 20.9% en un escenario base). Esto debido al incremento orgánico del capital contable a través de la generación de utilidades netas.

FECHA: 12/03/2021

- Disminución en los niveles de rentabilidad del Banco al cerrar con un ROA y ROE Promedio de 0.4% y 2.6% al 3T20 (vs. 0.9% y 5.0% al 3T19 y 0.5% y 1.7% en un escenario base). La presión deriva de una pérdida por intermediación y otros ingresos, ocasionada por la reserva por deterioro de títulos al vencimiento y el pago de aprovechamiento en 2020.

Expectativas para Periodos Futuros

- Ligero incremento en el índice de morosidad y de morosidad ajustado, cerrando en 14.3% al 4T21. El incremento en la morosidad, en comparación al cierre del 3T20, sería ocasionado por el impacto esperado de la contingencia sanitaria una vez terminados los programas de apoyo. Por otra parte, el impacto sería contrarrestado por la venta de activos improductivos, manteniendo los indicadores en niveles estables.
- Sólidos niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 16.9% al 4T21. Los niveles de solvencia serían consecuencia de la constante generación de utilidades netas, lo cual mantendría el capital contable en niveles sólidos.

Factores Adicionales Considerados

- Respaldo explícito por parte del Gobierno Federal. El Gobierno Federal responderá a cualquier pasivo concertado por SHF, lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.
- Concentración de la cartera de crédito en la Ciudad de México y Nuevo León, con el 74.2% de la cartera total al 3T20 (vs. 76.3% al 3T19). A pesar de esto, HR Ratings considera que el riesgo no es significativo derivado a que son estados que presentan fuerte actividad económica.
- Adecuada diversificación de sus herramientas de fondeo. El Banco cuenta con diversas fuentes de fondeo que le permiten tener la liquidez suficiente para fondear sus operaciones. Dentro de estas herramientas destacan los préstamos de organismos internacionales y las emisiones de deuda que tienen vigentes.
- Política conservadora de riesgo de mercado al tener cubiertos los riesgos cambiarios y de tasas de interés. El Banco cuenta con instrumentos derivados con fines de cobertura que le permiten mitigar los riesgos cambiarios y de tasas.
- Sanos niveles de liquidez al cerrar con un CCL y NSFR de 205.9% y 1.1x al 3T20 (vs. 144.0% y 1.2x al 3T19). Lo anterior refleja una sana capacidad para solventar sus pasivos de corto bajo un escenario de estrés por parte del Banco.
- El Banco presenta políticas y enfoques tanto ambientales como sociales importantes, en línea con los compromisos ambientales del país y la integración social. A través del programa EcoCasa, SHF otorga financiamiento para la construcción de vivienda sustentable. En 2020, el programa EcoCasa SHF recibió el premio "Pergamino de Honor" (Habitat Scroll of Honor) otorgado por ONU Hábitat, por impulsar estándares de construcción de vivienda con uso eficiente de energías, por facilitar el acceso incluyente a mecanismos de financiamiento y por promover la creación de vivienda digna.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- Modificación de la Ley Orgánica del Banco. La modificación de la Ley Orgánica en donde se retire el respaldo explícito del Gobierno Federal impactaría de manera negativa la calificación del Banco. No obstante, es importante mencionar que HR Ratings considera este evento como poco probable.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario para Bancos incluido en el documento adjunto

Contactos

Akira Hirata
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@hrratings.com

Cristina Esquivel

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/03/2021

Analista
cristina.esquivel@hrratings.com

Oscar Herrera
Analista Sr.
oscar.herrera@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2020
Metodología de Calificación para Bancos (México), Febrero 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior SHF 00203U: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 17-2: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 18-3: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 19: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 19-2: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 21: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 21-2: HR AAA / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación SHF 00203U: 27 de febrero de 2020

SHF 17-2: 27 de febrero de 2020

SHF 18-3: 27 de febrero de 2020

SHF 19: 27 de febrero de 2020

SHF 19-2: 27 de febrero de 2020

SHF 21: 12 de enero de 2021

SHF 21-2: 12 de enero de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T12 - 3T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio y Cía., S.C proporcionada por el Banco.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

FECHA: 12/03/2021

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR