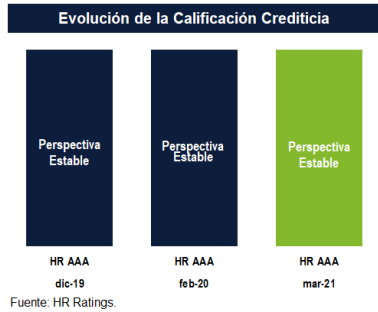


Calificación

SHF 00203U	HR AAA
SHF 17-2	HR AAA
SHF 18-3	HR AAA
SHF 19	HR AAA
SHF 19-2	HR AAA
SHF 21	HR AAA
SHF 21-2	HR AAA

Perspectiva	Estable
-------------	---------


Contactos

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

Cristina Esquivel
Analista
cristina.esquivel@hrratings.com

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

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

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 Desarrollo¹ se basa en la calificación de SHF², 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's³ es periódica y se realiza cada 182 días, de acuerdo con su calendario de amortización y cuenta con una tasa fija de 470 pbs.

Lista de Emisiones de Certificados Bursátiles Bancarios							
Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Curva de Descuento	Sobretasa Total (Puntos Base)	Monto en Circulación (m)*	Calificación	Perspectiva
SHF 00203U**	31/10/03	29/09/28	Tasa Fija de 470 puntos base		P\$1,927	HR AAA	Estable
SHF 17-2	31/07/17	25/07/22	TIIE28	0.0	P\$1,923	HR AAA	Estable
SHF 18-3	05/03/18	27/02/23	TIIE28	-1.0	P\$4,438	HR AAA	Estable
SHF 19	24/06/19	20/06/22	TIIE28	-6.0	P\$2,006	HR AAA	Estable
SHF 19-2	24/06/19	17/06/24	TIIE28	-1.0	P\$3,009	HR AAA	Estable
SHF 21	05/02/21	02/02/24	TIIE28	-4.0	P\$3,150	HR AAA	Estable
SHF 21-2	05/02/21	02/02/24	TIIE28	1.0	P\$2,850	HR AAA	Estable
TOTAL				-1.7	P\$19,303		

Fuente: HR Ratings con información interna del Banco.

*Sobretasa ponderada de las emisiones en circulación.

* Cifras en millones de pesos.

**Valor Actual de la UDI considerado en P\$6.6055.

¹ Emisiones de Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo, tipo valor CD (CEBURS de Banca de Desarrollo y/o las Emisiones).

² Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF y/o el Banco y/o Institución).

³ Unidades de Inversión (UDIs).

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 FOVI⁴. Dicho fideicomiso fue creado en 1963 por la Secretaria 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.

Figura 1. Supuestos y Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2019	
	3T19	3T20	Base 3T20*	Estrés 3T20*
Cartera de Crédito Total	81,164	85,340	88,520	85,952
Cuentas de Orden	261,326	240,422	355,548	346,257
Activos y Pasivos Contingentes	3,535	2,339	5,151	3,574
Estimación Preventiva 12m	1,256	1,143	4,028	8,189
Margen Financiero Ajustado 12m	3,217	2,784	3,546	-616
Comisiones y Tarifas Netas 12m	766	1,066	605	391
Resultado por Intermediación 12m	60	-1,038	-194	-242
Ingresos Totales de la Operación 12m	3,892	2,339	4,085	80
Gastos de Administración 12m	1,774	1,573	2,908	3,414
Impuestos Causados 12m	655	320	331	-517
Resultado Neto Mayoritario 12m	1,220	622	664	-3,116
Índice de Morosidad	14.4%	13.8%	12.9%	19.4%
Índice de Morosidad Ajustado	14.5%	13.8%	13.3%	20.9%
Índice de Cobertura	1.1	1.0	1.4	1.2
MIN Ajustado	2.4%	1.9%	2.4%	-0.4%
Índice de Eficiencia	34.5%	45.2%	35.8%	43.7%
Índice de Eficiencia Operativa	1.3%	1.1%	2.0%	2.3%
ROA Promedio	0.9%	0.4%	0.5%	-2.1%
ROE Promedio	5.0%	2.6%	1.7%	-8.2%
Índice de Capitalización	16.4%	17.7%	20.9%	17.7%
Razón de Apalancamiento	4.2	4.7	2.8	3.1
CCL	144.0%	205.9%	-	-
NSFR	1.2	1.1	-	-
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.2	1.4	1.3
Tasa Activa Ajustada**	10.6%	10.7%	11.7%	11.8%
Tasa Pasiva Ajustada**	9.0%	8.3%	7.9%	8.2%
Spread de Tasas Ajustado**	1.6%	2.4%	3.8%	3.6%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas en el reporte publicado el 27 de febrero de 2020.

**Métricas ajustadas removiendo los flujos provenientes de operaciones de cobertura.

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%

⁴ Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

- **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.
- **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.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

SHF

Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA HR+1

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

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

Balance Modelo Base (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Escenario Base								
ACTIVO	116,245	130,987	143,330	144,490	149,630	156,767	140,235	144,084
Disponibilidades y Valores	32,641	44,501	58,014	60,950	56,410	58,373	58,621	54,350
Disponibilidades	3,382	2,949	2,761	4,648	2,720	2,808	2,814	2,872
Inversiones en valores	29,259	41,552	55,253	56,302	53,690	55,565	55,807	51,478
Operaciones con valores y derivadas	4,176	3,979	3,541	4,799	5,748	6,469	3,024	4,958
Saldos deudores en operaciones de reporte	1,559	989	2,562	3,720	3,686	4,149	1,688	3,180
Operaciones con instrumentos financieros derivados	2,617	2,990	979	1,079	2,061	2,320	1,336	1,778
Ajuste por Valuación por Activos Financieros	4	0	0	0	0	0	0	0
Total Cartera de Credito Neto	69,032	74,478	72,119	66,278	75,427	79,341	68,794	73,350
Cartera de Credito Total	81,535	86,294	84,761	77,579	90,072	95,268	81,164	85,340
Cartera de credito vigente	69,902	76,228	72,241	67,150	77,225	81,407	69,497	73,589
Creditos comerciales	63,593	70,532	67,285	62,954	71,760	75,827	64,273	69,145
Entidades financieras	63,593	70,532	67,285	62,954	71,760	75,827	64,273	69,145
Creditos a la vivienda	6,309	5,696	4,956	4,196	5,465	5,579	5,224	4,444
Cartera de credito vencida	11,633	10,066	12,520	10,429	12,846	13,861	11,667	11,751
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	12,503	11,816	12,642	11,301	14,645	15,927	12,370	11,990
Otros Activos	10,392	8,029	9,656	12,463	12,046	12,584	9,796	11,426
Otras cuentas por cobrar	5,985	4,487	5,292	6,927	6,693	7,245	5,419	6,062
Bienes adjudicados	531	366	368	263	307	295	372	323
Inmuebles, mobiliario y equipo	144	143	130	115	110	99	134	121
Inversiones permanentes en acciones	607	405	451	474	493	511	442	467
Impuestos diferidos (a favor)	2,929	2,619	3,410	4,394	4,237	4,237	3,393	4,237
Otros activos misc.	197	9	5	290	205	197	36	216
Pasivo	93,330	105,679	119,218	121,953	125,077	130,835	116,183	121,016
Captacion tradicional	44,022	44,574	47,390	51,405	49,010	52,523	37,002	50,206
Mercado de dinero	35,392	29,867	27,892	35,136	33,049	35,418	17,503	33,855
Fondos Especiales	573	605	488	488	473	507	445	485
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	8,057	14,102	19,010	15,781	15,488	16,598	19,054	15,866
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	34,979	36,865	32,810	28,652	34,683	35,246	34,133	30,001
De exigibilidad inmediata	250	1,807	392	294	2,217	2,253	2,117	1,918
De corto plazo	2,005	4,343	6,952	4,116	3,771	3,832	4,905	3,262
De largo plazo	32,724	30,715	25,466	24,242	28,694	29,160	27,111	24,821
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	895	12,459	25,622	25,306	23,500	23,496	32,264	25,047
Operaciones con valores y derivadas	5,604	5,077	6,452	9,344	10,266	11,332	6,384	9,074
Operaciones con instrumentos financieros derivados	5,604	5,077	6,452	9,344	10,266	11,332	6,384	9,074
Otras cuentas por pagar	7,687	6,523	6,823	7,125	7,507	8,125	6,264	6,580
ISR y PTU	72	440	289	59	337	364	330	86
Acreed. diversos y otras	7,616	6,083	6,534	7,066	7,170	7,761	5,934	6,494
Creditos diferidos y cobros anticipados	141	181	121	121	111	113	136	108
CAPITAL CONTABLE	22,916	25,308	24,112	22,537	24,553	25,932	24,052	23,068
Capital mayoritario	22,916	25,308	24,112	22,537	24,553	25,932	24,052	23,068
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	5,040	7,432	6,236	4,661	6,677	8,056	6,176	5,192
Reservas de capital	990	1,023	1,375	1,476	1,476	1,476	1,023	1,476
Incremento por actualización de reservas de capital	33	0	0	0	0	0	0	0
Resultado de ejercicios anteriores	1,350	3,293	4,515	5,424	6,052	7,174	4,867	5,424
Incremento por actualización de resultados de ejercicios anteriores	297	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	3	2	2	1	1	1	2	1
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	671	1,540	666	2,505	1,974	1,974	719	2,324
Incremento por actualización del resultado por valuación de instrumentos de cobertu	32	0	0	0	0	0	0	0
Resultado neto mayoritario	1,728	1,574	1,010	265	1,123	1,379	1,003	615
Deuda Neta	50,315	52,091	51,961	49,097	55,778	58,271	48,653	55,452

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA., S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 4T20 en un escenario base.

†Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Prestamos al Persona y Cuentas Liquidadoras de Operaciones por Reportos.

‡Inversiones permanentes en acciones: Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. y Dos Fideicomisos.

§Otros activos: fideicomisos varios, activos diferidos.

¶Acreedores diversos y otras cuentas por pagar: Cuentas Por Pagar de Fideicomisos de Cartera, Controversias Judiciales y Otras Cuentas por Pagar Diversas.

Escenario Base	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Total Cuentas Orden	256,027	257,651	247,853	230,486	281,061	304,110	261,326	240,422
Avales otorgados	22,126	24,813	23,421	20,925	26,048	28,171	23,352	21,503
Activos y pasivos contingentes	8,751	5,996	2,723	2,526	4,853	5,238	3,535	2,339
Compromisos crediticios	62,984	55,242	51,258	47,438	63,713	70,374	53,941	48,806
Bienes en fideicomiso o mandato	22,731	21,669	19,386	19,979	22,002	23,788	19,254	20,266
Fideicomisos	22,731	21,669	19,386	19,979	22,002	23,788	19,254	20,266
Bienes en custodia o en administracion	14,164	9,880	14,154	14,477	7,268	4,923	12,871	13,686
Intereses devengados no cobrados	4,887	5,100	5,976	4,880	5,946	6,437	5,655	6,116
Otras cuentas de registro	86,887	93,691	82,496	71,448	99,191	108,742	85,940	79,091
Montos en Garantía	23,962	23,152	21,502	22,165	22,711	24,583	21,837	22,485
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	9,535	18,108	26,937	26,648	29,330	31,855	34,941	26,130

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA., S.C., proporcionada por el Banco.

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Ingresos por Intereses	16,955	19,079	18,446	17,370	19,282	20,749	13,407	13,696
Gastos por Intereses	12,458	14,622	14,101	13,827	15,013	15,625	10,308	11,015
MARGEN FINANCIERO	4,496	4,457	4,345	3,543	4,270	5,124	3,099	2,681
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	2,398	1,410	1,143	1,509	1,451	1,282	882	882
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	2,099	3,047	3,202	2,034	2,819	3,842	2,217	1,799
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	869	767	814	1,076	893	969	653	905
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,438	1,291	1,214	1,416	1,313	1,308	885	1,087
Comisiones y Tarifas Pagadas	569	524	400	340	420	339	232	182
Otros Ingresos y Result. por intermediación (mas)	373	287	-690	-1,230	-555	-1,097	-211	-1,032
Resultado por Intermediación	-900	-78	-647	-772	-147	-697	-231	-622
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	1,273	365	-43	-458	-409	-400	20	-410
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	3,341	4,101	3,326	1,880	3,156	3,714	2,659	1,672
Gastos de Administración y Promoción	1,834	2,154	1,629	1,553	1,532	1,713	973	917
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,507	1,947	1,697	327	1,624	2,002	1,686	755
ISR y PTU Causado	220	450	570	270	387	476	517	267
ISR y PTU Diferidos	459	72	-163	185	-133	-164	-203	110
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	1,746	1,569	964	242	1,105	1,361	966	598
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	-18	5	46	23	18	18	37	17
RESULTADO NETO	1,728	1,574	1,010	265	1,123	1,379	1,003	615

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA., S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 4T20 en un escenario base.

*Resultado por Intermediación y Otros Ingresos: Resultado de Venta de Bienes Adjudicados, Liberación y Reservas y Otras Recuperaciones y Productos.

Métricas Financieras SHF	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Mín Ajustado	1.7%	2.4%	2.3%	1.4%	1.9%	2.5%	2.4%	1.9%
Spread de Tasas Ajustado*	2.1%	2.9%	1.8%	2.7%	3.6%	3.7%	1.6%	2.4%
ROA	1.4%	1.3%	0.7%	0.2%	0.8%	0.9%	0.9%	0.4%
Índice de Morosidad	14.3%	11.7%	14.8%	13.4%	14.3%	14.5%	14.4%	13.8%
Índice de Morosidad Ajustado	14.6%	11.8%	14.8%	14.4%	14.3%	14.5%	14.5%	13.8%
Índice de Eficiencia	32.0%	39.1%	36.5%	45.8%	33.3%	34.3%	34.5%	45.2%
Índice de Capitalización Neto	15.9%	14.5%	16.9%	18.6%	16.9%	17.1%	16.4%	17.7%
Razón de Apalancamiento	4.4	4.0	4.3	4.8	5.2	5.1	4.2	4.7
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.3	1.4	1.3	1.2	1.3	1.3	1.4	1.2
CCL	51.8%	206.9%	185.5%	339.5%	211.3%	205.3%	144.0%	205.9%
NSFR	2.0	1.6	1.2	1.1	1.2	1.2	1.2	1.1

*Métricas ajustadas removiendo los flujos provenientes de operaciones de cobertura.

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA., S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF
Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA
HR+1

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo Modelo Base (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	1,728	1,574	1,010	265	1,123	1,379	1,003	615
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	368	201	1,289	228	1,661	1,111	1,092	49
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	2,398	1,410	1,143	1,509	1,451	1,282	882	882
Depreciación y Amortización	13	13	13	13	11	11	10	10
Resultado por valuación a valor razonable	-554	35	-470	-426	350	0	-528	-566
Impuestos Diferidos	-459	378	733	85	-133	-164	720	157
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	846	-163	686	669	0	0	198	469
Otras partidas y provisiones	-1,494	-1,064	-773	-1,706	0	0	-153	-886
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	18	-5	-46	-23	-18	-18	-37	-17
Otros	-400	-403	3	107	0	0	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	2,096	1,775	2,299	493	2,783	2,490	2,095	664
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	63	-264	16	123	736	807	-61	44
Cambio en Inversiones en Valores	5,943	-10,517	-11,122	-341	-1,781	-1,875	-12,869	4,256
Aumento en la cartera de credito	-5,648	-4,790	2,365	6,299	-4,366	-5,196	5,770	-423
Captacion	-4,763	-226	697	2,883	342	3,513	-9,103	1,691
Prestamos de Bancos	-4,597	1,392	-4,186	-4,637	2,107	563	-3,296	-3,983
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	897	11,563	13,155	-321	-238	-4	19,798	-576
Bienes Adjudicados	-130	-34	-60	-22	13	12	-37	-66
Acreeedores y Deudores por Reporto	4,935	588	-1,576	-1,160	-411	-463	-703	-619
Otros Activos Operativos	68	2,032	-936	-2,008	-368	-379	-886	-928
Otros Pasivos Operativos	-1,250	-1,912	-840	575	571	618	-843	51
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-4,483	-2,168	-2,487	1,391	-3,392	-2,402	-2,230	-553
Recursos Generados en la Operación	-2,386	-393	-188	1,884	-609	88	-135	111
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	-3	0	0	3	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	-68	-40	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	-71	-40	0	3	0	0	0	0
Cambio en Efectivo	-2,457	-433	-188	1,887	-609	88	-135	111
Disponibilidad al principio del periodo	5,839	3,382	2,949	2,761	3,330	2,720	2,949	2,761
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	3,382	2,949	2,761	4,648	2,720	2,808	2,814	2,872
Flujo Libre de Efectivo	4,079	3,397	2,091	-230	2,635	2,732	2,090	1,615

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y Cía., S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 4T20 en un escenario base.

Flujo libre de Efectivo: Flujo Generado por Resultado Neto - Estimaciones Preventivas - Depreciación + Otros Pasivos Operativos.

Flujo Libre de Efectivo Creditos comerciales (Millones de Pesos)	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Resultado Neto	1,728	1,574	1,010	265	1,123	1,379	1,003	615
+ Estimaciones Preventivas	2,398	1,410	1,143	1,509	1,451	1,282	882	882
- Castigos	276	101	0	862	0	0	0	0
+ Depreciación	13	13	13	13	11	11	10	10
+ Otras cuentas por cobrar ¹	213	520	460	-1,468	-92	-95	116	107
+ Otras cuentas por pagar ¹	2	-19	-535	313	143	154	79	1
Flujo Libre de Efectivos	4,079	3,397	2,091	-230	2,635	2,732	2,090	1,615

¹Se promediaron por la volatilidad que presentan las cuentas liquidadoras de reportos.

Anexo – Escenario Estrés

Balance Modelo Base (Millones de Pesos) Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
ACTIVO	116,245	130,987	143,330	144,490	144,347	144,299	140,235	144,084
Disponibilidades y Valores	32,641	44,501	58,014	60,950	56,000	56,457	58,621	54,350
Disponibilidades	3,382	2,949	2,761	4,648	3,710	3,507	2,814	2,872
Inversiones en valores	29,259	41,552	55,253	56,302	52,290	52,950	55,807	51,478
Operaciones con valores y derivadas	4,176	3,979	3,541	4,799	5,457	5,922	3,024	4,958
Saldos deudores en operaciones de reporte	1,559	989	2,562	3,720	3,426	3,636	1,688	3,180
Operaciones con instrumentos financieros derivados	2,617	2,990	979	1,079	2,031	2,286	1,336	1,778
Ajuste por Valuación por Activos Financieros	4	0	0	0	0	0	0	0
Total Cartera de Crédito Neto	69,032	74,478	72,119	66,278	70,313	68,276	68,794	73,350
Cartera de Crédito Total	81,535	86,294	84,761	77,579	85,078	84,719	81,164	85,340
Cartera de crédito vigente	69,902	76,228	72,241	67,150	69,536	70,408	69,497	73,589
Creditos comerciales	63,593	70,532	67,285	62,954	64,589	65,371	64,273	69,145
Entidades financieras	63,593	70,532	67,285	62,954	64,589	65,371	64,273	69,145
Creditos a la vivienda	6,309	5,696	4,956	4,196	4,947	5,037	5,224	4,444
Cartera de crédito vencida	11,633	10,066	12,520	10,429	15,542	14,311	11,667	11,751
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	12,503	11,816	12,642	11,301	14,765	16,443	12,370	11,990
Otros Activos	10,392	8,029	9,656	12,463	12,576	13,644	9,796	11,426
Otras cuentas por cobrar	5,985	4,487	5,292	6,927	7,200	8,262	5,419	6,062
Bienes adjudicados	531	366	368	263	331	338	372	323
Inmuebles, mobiliario y equipo	144	143	130	115	110	99	134	121
Inversiones permanentes en acciones	607	405	451	474	493	511	442	467
Impuestos diferidos (a favor)	2,929	2,619	3,410	4,394	4,237	4,237	3,393	4,237
Otros activos misc.	197	9	5	290	205	197	36	216
Pasivo	93,330	105,679	119,218	121,953	123,297	125,543	116,183	121,016
Captacion tradicional	44,022	44,574	47,390	51,405	47,990	48,583	37,002	50,206
Mercado de dinero	35,392	29,867	27,892	35,136	32,361	32,761	17,503	33,855
Fondos Especiales	573	605	488	488	464	469	445	485
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	8,057	14,102	19,010	15,781	15,166	15,353	19,054	15,866
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	34,979	36,865	32,810	28,652	34,683	35,246	34,133	30,001
De exigibilidad inmediata	250	1,807	392	294	2,217	2,253	2,117	1,918
De corto plazo	2,005	4,343	6,952	4,116	3,771	3,832	4,905	3,262
De largo plazo	32,724	30,715	25,466	24,242	28,694	29,160	27,111	24,821
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	895	12,459	25,622	25,306	23,500	23,496	32,264	25,047
Operaciones con valores y derivadas	5,604	5,077	6,452	9,344	10,519	11,840	6,384	9,074
Operaciones con instrumentos financieros derivados	5,604	5,077	6,452	9,344	10,519	11,840	6,384	9,074
Otras cuentas por pagar	7,687	6,523	6,823	7,125	6,494	6,267	6,264	6,580
ISR y PTU	72	440	289	59	319	335	330	86
Acree. diversos y otras	7,616	6,083	6,534	7,066	6,176	5,932	5,934	6,494
Creditos diferidos y cobros anticipados	141	181	121	121	110	112	136	108
CAPITAL CONTABLE	22,916	25,308	24,112	22,537	21,050	18,756	24,052	23,068
Capital mayoritario	22,916	25,308	24,112	22,537	21,050	18,756	24,052	23,068
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	5,040	7,432	6,236	4,661	3,174	880	6,176	5,192
Reservas de capital	990	1,023	1,375	1,476	1,476	1,476	1,023	1,476
Incremento por actualización de reservas de capital	33	0	0	0	0	0	0	0
Resultado de ejercicios anteriores	1,350	3,293	4,515	5,424	6,285	4,737	4,867	5,424
Incremento por actualización de resultados de ejercicios anteriores	297	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	3	2	2	1	1	1	2	1
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	671	1,540	666	2,505	3,040	3,290	719	2,324
Incremento por actualización del resultado por valuación de instrumentos de cobertu	32	0	0	0	0	0	0	0
Resultado neto mayoritario	1,728	1,574	1,010	265	1,549	2,044	1,003	615
Deuda Neta	50,315	52,091	51,961	49,097	54,211	54,455	48,653	55,452

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA., S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 4T20 en un escenario estrés.

*Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Préstamos al Persona y Cuentas Liquidadoras de Operaciones por Reportos.

*Inversiones permanentes en acciones: Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. y Dos Fideicomisos.

*Otros activos: fideicomisos varios, activos diferidos.

*Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar: Cuentas Por Pagar de Fideicomisos de Cartera, Controversias Judiciales y Otras Cuentas por Pagar Diversas.

Escenario Base	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Total Cuentas Orden	256,027	257,651	247,853	230,486	252,686	262,946	261,326	240,422
Avales otorgados	22,126	24,813	23,421	20,925	22,600	23,518	23,352	21,503
Activos y pasivos contingentes	8,751	5,996	2,723	2,526	2,458	2,558	3,535	2,339
Compromisos crediticios	62,984	55,242	51,258	47,438	51,296	53,378	53,941	48,806
Bienes en fideicomiso o mandato	22,731	21,669	19,386	19,979	21,300	22,165	19,254	20,266
Fideicomisos	22,731	21,669	19,386	19,979	21,300	22,165	19,254	20,266
Bienes en custodia o en administracion	14,164	9,880	14,154	14,477	14,384	14,968	12,871	13,686
Intereses devengados no cobrados	4,887	5,100	5,976	4,880	6,428	6,689	5,655	6,116
Otras cuentas de registro	86,887	93,691	82,496	71,448	83,125	86,501	85,940	79,091
Montos en Garantía	23,962	23,152	21,502	22,165	23,632	24,592	21,837	22,485
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	9,535	18,108	26,937	26,648	27,463	28,578	34,941	26,130

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y CIA., S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF
Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA
HR+1

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Escenario Estrés								
Ingresos por Intereses	16,955	19,079	18,446	17,370	18,569	18,187	13,407	13,696
Gastos por Intereses	12,458	14,622	14,101	13,827	15,013	15,212	10,308	11,015
MARGEN FINANCIERO	4,496	4,457	4,345	3,543	3,556	2,975	3,099	2,681
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	2,398	1,410	1,143	1,509	4,030	3,048	882	882
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	2,099	3,047	3,202	2,034	-474	-74	2,217	1,799
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	869	767	814	1,076	986	1,014	653	905
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,438	1,291	1,214	1,416	1,306	1,361	885	1,087
Comisiones y Tarifas Pagadas	569	524	400	340	320	347	232	182
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	373	287	-690	-1,230	-555	-1,097	-211	-1,032
Resultado por compraventa de metales	-900	-78	-647	-772	-147	-697	-231	-622
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	1,273	365	-43	-458	-409	-400	20	-410
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	3,341	4,101	3,326	1,880	-43	-156	2,659	1,672
Gastos de Administración y Promoción	1,834	2,154	1,629	1,553	1,523	1,906	973	917
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,507	1,947	1,697	327	-1,567	-2,062	1,686	755
ISR y PTU Causado	220	450	570	270	0	0	517	267
ISR y PTU Diferidos	459	72	-163	185	0	0	-203	110
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	1,746	1,569	964	242	-1,567	-2,062	966	598
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	-18	5	46	23	18	18	37	17
RESULTADO NETO	1,728	1,574	1,010	265	-1,549	-2,044	1,003	615

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y Cía., S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 4T20 en un escenario estrés.

†Resultado por Intermediación y Otros Ingresos: Resultado de Venta de Bienes Adjudicados, Liberación y Reservas y Otras Recuperaciones y Productos.

Métricas Financieras SHF	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Min Ajustado	1.7%	2.4%	2.3%	1.4%	-0.3%	-0.1%	2.4%	1.9%
Spread de Tasas Ajustado*	2.1%	2.9%	1.8%	2.7%	1.9%	1.6%	1.6%	2.4%
ROA	1.4%	1.3%	0.7%	0.2%	-1.1%	-1.4%	0.9%	0.4%
Índice de Morosidad	14.3%	11.7%	14.8%	13.4%	18.3%	16.9%	14.4%	13.8%
Índice de Morosidad Ajustado	14.6%	11.8%	14.8%	14.4%	19.7%	18.2%	14.5%	13.8%
Índice de Eficiencia	32.0%	39.1%	36.5%	45.8%	38.2%	65.9%	34.5%	45.2%
Índice de Capitalización Neto	15.9%	14.5%	16.9%	18.6%	15.2%	10.5%	16.4%	17.7%
Razón de Apalancamiento	4.4	4.0	4.3	4.8	5.5	6.6	4.2	4.7
Cartera de Credito Vigente/ Deuda Neta	1.3	1.4	1.3	1.2	1.1	1.1	1.4	1.2
CCL	51.8%	206.9%	185.5%	339.5%	206.0%	207.9%	144.0%	205.9%
NSFR	2.0	1.6	1.2	1.1	1.2	1.2	1.2	1.1

*Métricas ajustadas removiendo los flujos provenientes de operaciones de cobertura.

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y Cía., S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF
Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA
HR+1

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

Flujo Libre de Efectivo Modelo Base (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Escenario Estrés								
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	1,728	1,574	1,010	265	-1,549	-2,044	1,003	615
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	368	201	1,289	228	3,873	2,791	1,092	49
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	2,398	1,410	1,143	1,509	4,030	3,048	882	882
Depreciación y Amortización	13	13	13	13	11	11	10	10
Resultado por valuación a valor razonable	-554	35	-470	-426	-150	-250	-528	-566
Impuestos Diferidos	-459	378	733	85	0	0	720	157
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	846	-163	686	669	0	0	198	469
Otras partidas y provisiones	-1,494	-1,064	-773	-1,706	0	0	-153	-886
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	18	-5	-46	-23	-18	-18	-37	-17
Otros	-400	-403	3	107	0	0	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	2,096	1,775	2,299	493	2,324	747	2,095	664
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	63	-264	16	123	947	1,065	-61	44
Cambio en Inversiones en Valores	5,943	-10,517	-11,122	-341	-651	-660	-12,869	4,256
Aumento en la cartera de credito	-5,648	-4,790	2,365	6,299	-986	-1,011	5,770	-423
Captacion	-4,763	-226	697	2,883	-678	593	-9,103	1,691
Prestamos de Bancos	-4,597	1,392	-4,186	-4,637	2,107	563	-3,296	-3,983
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	897	11,563	13,155	-321	-238	-4	19,798	-576
Bienes Adjudicados	-130	-34	-60	-22	-7	-7	-37	-66
Acreeedores y Deudores por Reporto	4,935	588	-1,576	-1,160	-198	-210	-703	-619
Otros Activos Operativos	68	2,032	-936	-2,008	-917	-1,054	-886	-928
Otros Pasivos Operativos	-1,250	-1,912	-840	575	-238	-227	-843	51
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-4,483	-2,168	-2,487	1,391	-856	-950	-2,230	-553
Recursos Generados en la Operación	-2,386	-393	-188	1,884	1,468	-203	-135	111
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	-3	0	0	3	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	-68	-40	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	-71	-40	0	3	0	0	0	0
Cambio en Efectivo	-2,457	-433	-188	1,887	1,468	-203	-135	111
Disponibilidad al principio del periodo	5,839	3,382	2,949	2,761	2,242	3,710	2,949	2,761
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	3,382	2,949	2,761	4,648	3,710	3,507	2,814	2,872
Flujo Libre de Efectivo	4,079	3,397	2,091	-230	708	-675	2,090	1,615

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio Y Cía., S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 4T20 en un escenario estrés.

Flujo libre de Efectivo: Flujo Generado por Resultado Neto - Estimaciones Preventivas - Depreciación + Otros Pasivos Operativos.

Flujo Libre de Efectivo Creditos comerciales (Millones de Pesos)	2017	2018	2019	2020P*	2021P	2022P	3T19	3T20
Resultado Neto	1,728	1,574	1,010	265	-1,549	-2,044	1,003	615
+ Estimaciones Preventivas	2,398	1,410	1,143	1,509	4,030	3,048	882	882
- Castigos	276	101	0	862	1,495	1,370	0	0
+ Depreciación	13	13	13	13	11	11	10	10
+ Otras cuentas por cobrar ¹	213	520	460	-1,468	-229	-264	116	107
+ Otras cuentas por pagar ¹	2	-19	-535	313	-60	-57	79	1
Flujo Libre de Efectivos	4,079	3,397	2,091	-230	708	-675	2,090	1,615

¹Se promediaron por la volatilidad que presentan las cuentas liquidadoras de reportos.

Glosario para Bancos

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Deudores en Reporto + Operaciones Derivadas + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas

Activos Sujetos a Riesgo. Activos Sujetos a Riesgo de Crédito + Activos Sujetos a Riesgo de Mercado + Activos Sujetos a Riesgo Operacional.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Coefficiente de Cobertura de Liquidez. Activos Disponibles y Monetizables / Pasivos de Exigibilidad Inmediata en el Corto Plazo.

Coefficiente de Financiación Estable Neta. Pasivos y Capital con una Exigibilidad Superior a un año / Activos Disponibles y Monetizables.

Deuda Neta. Captación Tradicional + Préstamos Bancarios + Colaterales Dados en Garantía + Acreedores Diversos + Operaciones con Valores y Derivadas – Disponibilidades – Inversiones en Valores.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Neto / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticio / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Captación Tradicional + Colaterales dados en garantía + Operaciones con Valores y Derivados.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total (sin Operaciones Derivadas) Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

SHF

Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA HR+1

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

Spread de Tasas Ajustado. Tasa Activa Ajustada – Tasa Pasiva Ajustada.

Tasa Activa Ajustada. (Ingresos por Intereses 12m – Ingresos de Operaciones de Cobertura 12m) / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva Ajustada. (Gastos por Intereses 12m – Gastos de Operaciones de Cobertura 12m) / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



Credit
Rating
Agency

SHF

Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA
HR+1

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



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.

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/

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).

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

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.



Credit
Rating
Agency

SHF
Sociedad Hipotecaria Federal
S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo

HR AAA
HR+1

Instituciones Financieras
12 de marzo de 2021

A NRSRO Rating*

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).