



Credit
Rating
Agency

SHF 21-3 & 21-4

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

HR AAA

Instituciones Financieras
10 de septiembre de 2021

A NRSRO Rating*

Calificación

SHF 21-3 HR AAA
SHF 21-4 HR AAA

Perspectiva Estable

Calificación Crediticia



HR AAA
2021 - Inicial

Fuente: HR Ratings.

Contactos

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

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

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

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones con claves de pizarra SHF 21-3 y SHF 21-4 por un monto de P\$4,000m con una opción de sobreasignación de hasta P\$2,000m de pesos en vasos comunicantes

La asignación de la calificación para las emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 21-3 & 21-4¹ se basa en la calificación de contraparte de SHF², la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el pasado 12 de marzo de 2021, y puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación para el Emisor 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. Asimismo, se observan sanos niveles de solvencia al cerrar con un índice de capitalización y razón de cartera vigente a deuda neta de 20.8% y 1.3x al 2T21 (vs. 17.0% y 1.2x al 2T20), debido a la constante generación de utilidades, así como una disminución de la deuda (descontando el fondeo de inversiones en valores), en mayor proporción que la disminución de la cartera de crédito. Por otra parte, la calidad de la cartera de crédito se mantiene sin cambios importantes, cerrando con un índice de morosidad de 14.3% al 2T21 (vs. 14.4% al 2T20).

A continuación, se detallan las características de las Emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 21-3 & 21-4 de SHF, las cuales se pretenden realizar en vasos comunicantes compuestos por dos tramos, con un monto de P\$4,000m con una opción de sobreasignación de hasta P\$2,000m de pesos en vasos comunicantes. Las características principales para el primer tramo es un plazo aproximado de 3.3 años a tasa variable, y para el segundo tramo el plazo sería de cinco años aproximadamente a tasa variable. El esquema de amortización sería tipo *bullet* al vencimiento.

Características de las Emisiones de Certificados Bursátiles

Emisor	Sociedad Hipotecaria Federal	
Tipo de Valor	CEBURES de Banca de Desarrollo	
Clave de Pizarra	SHF 21-3	SHF 21-4
Monto Objetivo de la Emisión	P\$4,000.0m	
Monto Máximo de la Emisión	Hasta P\$6,000.0m	
Plazo de la Emisión	1,204 días equivalente a aproximadamente 3.3 años	1,820 días equivalente a aproximadamente 5 años
Tasa de Referencia	TIIE ₂₈	
Sobretasa	A ser determinada	
Amortización	Al vencimiento	
Destino de los Fondos	Refinanciamiento de Pasivos	

Fuente: HR Ratings con información interna del Banco.

¹ Emisiones de Certificados Bursátiles de Banco de Desarrollo (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 el Emisor y/o la Institución).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Incremento en el índice de morosidad ajustado, cerrando en 15.3% al 2T21, siendo niveles por arriba de lo esperado (vs. 14.4% y en un escenario base).** El incremento deriva de los castigos realizados en los últimos 12m por P\$862m, así como por una contracción de la cartera de crédito total.
- **Sólidos niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 20.8% al 2T21, siendo mayor a lo esperado por HR Ratings (vs. 17.0% al 2T20 y 16.9% en un escenario base).** Lo anterior es resultado de una disminución en los activos sujetos a riesgo derivado de las amortizaciones de cartera realizadas por algunos clientes del Banco en los últimos 12m.
- **Mejora en la rentabilidad, con un ROA y ROE Promedio de 0.5% y 2.9% al 2T21 (vs. 0.3% y 1.7% al 2T20).** No obstante, se observa una caída del MIN Ajustado por la baja en las tasas de referencia de los últimos 12m.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Mejora de la rentabilidad al cerrar con un ROA Promedio de 0.8% al 4T21.** Lo anterior como resultado de una estabilidad en la generación de estimaciones y un adecuado control de gastos de administración, permitiendo recuperar la rentabilidad.
- **Sanos niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 16.9% al 4T21.** La disminución sería consecuencia del incremento en el volumen de operaciones al cierre del 2021, sin embargo; el indicador se mantendría en niveles sanos.

Factores Adicionales Considerados

- **Respaldo explícito por parte del Gobierno Federal.** El Gobierno Federal responderá a cualquier pasivo concertado por SHF, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.
- **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 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.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Falta de 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.

Perfil del Emisor

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo 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 FOVI³. 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.

Figura 1. Supuestos y Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2020	
	2T20	2T21	Base 2T21*	Estrés 2T21*
Cartera de Crédito Total	89,542	75,430	86,841	85,819
Cuentas de Orden	236,980	232,348	269,911	247,707
Activos y Pasivos Contingentes	3,542	2,163	4,640	2,410
Estimación Preventiva 12m	1,233	1,266	2,573	2,231
Margen Financiero Ajustado 12m	2,847	2,023	2,050	1,529
Comisiones y Tarifas Netas 12m	803	1,124	954	1,006
Resultado por Intermediación 12m	-708	-914	-802	-802
Ingresos Totales de la Operación 12m	2,444	2,134	2,180	1,711
Gastos de Administración 12m	1,582	1,610	1,649	1,656
Impuestos Causados 12m	464	146	98	61
Resultado Neto Mayoritario 12m	417	674	592	157
Índice de Morosidad	14.4%	14.3%	14.4%	15.9%
Índice de Morosidad Ajustado	14.4%	15.3%	14.4%	16.1%
Índice de Cobertura	1.0	1.1	1.1	1.0
MIN Ajustado	2.0%	1.4%	1.4%	1.1%
Índice de Eficiencia	43.0%	47.4%	34.7%	42.0%
ROA Promedio	0.3%	0.5%	0.4%	0.1%
ROE Promedio	1.7%	2.9%	2.6%	0.7%
Índice de Capitalización Básico	17.0%	20.8%	16.9%	16.3%
Índice de Capitalización Complementario	17.0%	20.8%	16.9%	16.3%
Razón de Apalancamiento	4.6	4.7	5.3	5.4
CCL	232.0%	424.5%	219.9%	213.1%
NSFR	1.1	1.0	1.2	1.2
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.2	1.3	1.3	1.2
Tasa Activa Ajustada**	11.1%	8.4%	11.7%	11.2%
Tasa Pasiva Ajustada**	9.4%	4.7%	9.2%	9.2%
Spread de Tasas Ajustado**	1.7%	3.7%	2.6%	2.0%

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 12 de marzo de 2021.

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

Evolución de la Cartera de Crédito

La cartera de crédito total mostró una disminución anual de 15.8%, cerrando en un monto de P\$75,430m a junio de 2021, siendo menor a lo esperado por HR Ratings (vs.

³ Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

P\$89,542m a junio de 2020 y P\$86,841m esperado en un escenario base). Sobre esta disminución, se observa una caída del 17.5% de la cartera comercial y de 30.4% de la cartera de vivienda. En la variación de la cartera total, podemos observar que la reducción en el saldo proviene de un menor monto de créditos otorgados 12m, así como del efecto de prepagos y vencimientos de algunas líneas de crédito en el último año. Adicionalmente, se tuvo venta de cartera de primer piso en fideicomisos de dación a 12m por P\$1,447m a junio de 2021, contribuyendo en la baja de la cartera de crédito de vivienda mientras que, a junio de 2020, no se habían realizado ventas de cartera.

Con respecto a la calidad de la cartera de crédito, se observa una ligera mejora con respecto al índice de morosidad al cerrar en 14.3% al 2T21, siendo similar a lo esperado por HR Ratings (vs. 14.4% al 2T20 en un escenario base). Por otra parte, se observa un incremento en el índice de morosidad ajustado, colocándose en niveles de 15.3% al 2T21 (vs. 14.4% al 2T20 y en un escenario base). El deterioro en este indicador deriva de los castigos realizados en los últimos 12m por P\$862m a junio de 2021, mientras que a junio de 2020, no se tuvieron castigos de cartera. Por último, el índice de morosidad y de morosidad ajustado no muestran una mejora, a pesar de observar una baja en la cartera vencida, debido a la contracción de la cartera total por el bajo ritmo de colocación observado en estos últimos 12 meses y los prepagos recibidos. En consideración de HR Ratings, a pesar de que el índice de morosidad se ubica por encima de nuestras expectativas, esto no ha resultado en un deterioro de la posición financiera del Banco.

Cobertura de la Banco

La cobertura del Banco mostró una mejora al cerrar en 1.1x al 2T21, no obstante, siendo menor a lo esperado por HR Ratings (vs. 1.0x al 2T20 y 1.6x en un escenario base). La mejora deriva de una disminución en la cartera vencida, principalmente por la venta de cartera realizada en los últimos 12m. Es importante mencionar que SHF genera estimaciones preventivas para los fideicomisos de cartera en administración, por lo que, si se considera únicamente las estimaciones preventivas para la cartera de crédito vencida, la cobertura se ubica en 1.3x al 2T21 (vs. 1.2x al 2T20). SHF genera estimaciones preventivas en apego a las normas de la CNBV, utilizando la metodología de pérdida esperada. En consideración de HR Ratings, el índice de cobertura se mantiene en niveles adecuados, al mantenerse por arriba del 100.0% de los activos improductivos.

Ingresos y Gastos

El spread de tasas ajustado, el cual no considera los ingresos y gastos provenientes de los instrumentos financieros derivados de cobertura, mostró un aumento al cerrar en 3.7% al 2T21, siendo mayor a lo esperado (vs. 1.7% al 2T20 y 2.6% en un escenario base). Lo anterior es resultado de una baja en la tasa pasiva de mayor magnitud en comparación con la tasa activa por la disminución de la tasa de referencia durante 2020 y principios de 2021, y por un mayor efecto inflacionario en las tasas nominales de los activos financieros en UDIS, con respecto a sus pasivos con costo asociados. Por su parte, el MIN Ajustado mostró una disminución al cerrar en 1.4% al 2T21, siendo similar a lo esperado por HR Ratings (vs. 2.0% al 2T20 y 1.4% en un escenario base). Lo anterior se atribuye principalmente a menores intereses de la cartera como consecuencia de la disminución de la tasa de referencia en los últimos 12m y una menor colocación de créditos, aunado a una mayor presión en el costo de fondeo. En consideración de HR Ratings, el MIN Ajustado se mantiene en niveles adecuados.

Con respecto a las comisiones cobradas netas 12m, podemos observar un incremento de un año a otro al cerrar en P\$1,124m a junio de 2021 (vs. P\$803m a junio de 2020 y P\$954m en un escenario base). El incremento en las comisiones de crédito se debe principalmente al cobro por la cancelación de swaps de cobertura, provocado por el prepago de líneas de calce de instituciones financieras, así como por cobros por no disposición de créditos. Por otra parte, las comisiones pagadas disminuyeron derivado de un menor pago de comisiones por administración de carteras como efecto de la firma de convenios modificatorios, los cuales tuvieron como objetivo cambiar el esquema de pago de comisiones a los administradores con base en el logro de liquidaciones y enajenaciones de la cartera recibida en dación de pago.

Analizando el resultado por intermediación 12m del Banco, se observa una pérdida de -P\$914m a junio de 2021 (vs. una pérdida de -P\$708m a junio de 2020 y pérdida de -P\$802m en un escenario base). Esta pérdida corresponde mayoritariamente al reconocimiento del deterioro de títulos conservados al vencimiento, cerrando en -P\$808m a junio de 2021 (vs. una pérdida de -P\$771m a junio de 2020), derivado de ajustes en parámetros de incumplimiento, prepago y severidad de la pérdida de varias emisiones del portafolio de instrumentos respaldados por activos hipotecarios, así como minusvalías provenientes de la cancelación de instrumentos derivados.

Con respecto a los otros ingresos (egresos) de la operación 12m, se observan egresos por -P\$99m a junio de 2021 (vs. -P\$498m a junio de 2020). Es importante mencionar que, durante el primer semestre del 2020, se realizó un pago de aprovechamiento a la SHCP⁴ por -P\$385m, por lo que, al no realizar ese mismo pago durante el primer semestre del 2021, los otros egresos de la operación 12m fueron menores. HR Ratings no considera que la continuidad de este pago en periodos futuros afecte de manera significativa la situación financiera del Banco, ya que la situación financiera actual es sólida y el pago no representaría un monto que pudiera impactar la operación de SHF.

El índice de eficiencia cerró en niveles de 47.4% al 2T21, siendo niveles por arriba de lo esperado en un escenario base de 39.5% (vs. 43.0% al 2T20). El incremento deriva principalmente por la baja en los ingresos totales de la operación, en su mayoría como resultado de la disminución del margen financiero. Por otra parte, los gastos de administración 12 muestran un sano comportamiento al crecer únicamente 1.8% de junio de 2020 a junio de 2021. Este control deriva de la disminución de los gastos operativos, tales como sueldos y prestaciones a nivel Institución y en línea con reducciones en otras instituciones pertenecientes a la Administración Federal. En consideración de HR Ratings, las eficiencias del Banco se mantienen en niveles sanos y reflejan una sana administración de los gastos en los últimos 12m.

Rentabilidad

Debido a la disminución en el MIN Ajustado del Banco, así como a la pérdida observada en el resultado de intermediación, cuyos efectos fueron parcialmente compensados por un incremento en las comisiones netas y un sano control de los gastos de administración, el resultado antes de impuestos 12m de SHF se presionó en comparación al año pasado al cerrar en P\$524m a junio de 2021 (vs. P\$862m a junio de 2020 y P\$557m en un escenario base). No obstante, se tuvo una recuperación gracias a los impuestos diferidos 12m por P\$278m a junio de 2021, colocando la utilidad neta en

⁴ Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

P\$674m a junio de 2021 (vs. P\$417m a junio de 2020 y P\$592m en un escenario base). En línea con lo anterior, la rentabilidad mostró una ligera mejora, al ubicarse con un ROA y ROE Promedio de 0.5% y 2.9% al 2T21, siendo niveles esperados en un escenario base (vs. 0.3% y 1.7% al 2T20 y 0.4% y 2.6% en un escenario base). HR Ratings considera que la rentabilidad se mantiene en línea con el modelo de negocio de un Banco de Desarrollo.

Solvencia y Apalancamiento

Con respecto a la solvencia del Banco, podemos observar que se mantienen niveles de fortaleza al cerrar con un índice de capitalización de 20.8% al 2T21 (vs. 17.0% al 2T20 y 16.9% en un escenario base). Esta mejora se debe principalmente a una disminución en los activos sujetos a riesgo de crédito, y como consecuencia, los activos sujetos a riesgo totales. Asimismo, SHF cuenta con una razón de cartera vigente a deuda neta en niveles adecuados de 1.3x al 2T21, siendo niveles similares a lo esperado en un escenario base (vs. 1.2x al 2T20). A pesar de mostrar una disminución, el Banco tiene un adecuado nivel de solvencia que le permite cubrir los requerimientos establecidos en el marco regulatorio.

La razón de apalancamiento del Banco cerró en 4.7x al 2T21, siendo niveles similares a los observados el periodo pasado y por debajo de lo esperado en un escenario base (vs. 4.6x al 2T20 y 5.3x en un escenario base). El ligero incremento deriva de un aumento en los pasivos con costo promedio en los últimos 12m, principalmente por los instrumentos derivados y la captación tradicional, el cual no fue compensado con un incremento de igual magnitud del capital contable. En consideración de HR Ratings, el apalancamiento del Banco se mantiene en niveles estables y dentro de los límites prudenciales establecidos de manera interna.

Liquidez

Con respecto a la liquidez del Banco, podemos observar que se mantiene en niveles elevados al cerrar con un Coeficiente de Cobertura de Liquidez del 424.5% al 2T21, lo cual refleja una sana capacidad del Banco para solventar sus pasivos bajo un escenario de estrés de 30 días (vs. 232.0% al 2T20 y 219.9% en un escenario base). Es importante mencionar que el indicador de liquidez es calculado a través los activos disponibles y monetizables dividido entre los pasivos de exigibilidad inmediata en el corto plazo. Asimismo, el Coeficiente de Financiamiento Estable Neto cerró en 1.0x al 2T21, reflejando una adecuada capacidad por parte de SHF para cubrir sus requerimientos de liquidez en el corto plazo sin requerir de un refinanciamiento. En consideración de HR Ratings, la liquidez del Banco se ubica en niveles sanos.

Anexo – Escenario Base

*Proyecciones realizadas a partir del 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

Balance SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Escenario Base							
ACTIVO	130,987	143,330	144,490	149,630	156,767	145,058	138,215
Disponibilidades y Valores	44,501	58,014	60,950	56,410	58,373	51,587	59,739
Disponibilidades	2,949	2,761	4,648	2,720	2,808	2,811	4,737
Inversiones en valores	41,552	55,253	56,302	53,690	55,565	48,776	55,002
Operaciones con valores y derivadas	3,979	3,541	4,799	5,748	6,469	5,596	4,269
Saldos deudores en operaciones de reporte	989	2,562	3,720	3,686	4,149	3,624	3,325
Operaciones con instrumentos financieros derivados	2,990	979	1,079	2,061	2,320	1,972	944
Total Cartera de Crédito Neto	74,478	72,119	66,278	75,427	79,341	76,634	63,885
Cartera de Crédito Total	86,294	84,761	77,579	90,072	95,268	89,542	75,430
Cartera de crédito vigente	76,228	72,241	67,150	77,225	81,407	76,621	64,609
Creditos comerciales	70,532	67,285	62,954	71,760	75,827	71,865	60,645
Entidades financieras	70,532	67,285	62,954	71,760	75,827	71,865	60,645
Creditos a la vivienda	5,696	4,956	4,196	5,465	5,579	4,756	3,964
Cartera de crédito vencida	10,066	12,520	10,429	12,846	13,861	12,921	10,821
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	11,816	12,642	11,301	14,645	15,927	12,908	11,545
Otros Activos	8,029	9,656	12,463	12,046	12,584	11,241	10,322
Otras cuentas por cobrar	4,487	5,292	6,927	6,693	7,245	5,967	5,666
Bienes adjudicados	366	368	263	307	295	351	223
Inmuebles, mobiliario y equipo	143	130	115	110	99	124	108
Inversiones permanentes en acciones	405	451	474	493	511	461	479
Impuestos diferidos (a favor)	2,619	3,410	4,394	4,237	4,237	4,229	3,765
Otros activos misc.	9	5	290	205	197	109	81
Pasivo	105,679	119,218	121,953	125,077	130,835	122,747	113,511
Captacion tradicional	44,574	47,390	51,405	49,010	52,523	55,326	45,588
Mercado de dinero	29,867	27,892	35,136	33,049	35,418	39,322	25,955
Fondos Especiales	605	488	488	473	507	493	494
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	14,102	19,010	15,781	15,488	16,598	15,511	19,139
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	36,865	32,810	28,652	34,683	35,246	30,603	26,101
De exigibilidad inmediata	1,807	392	294	2,217	2,253	2,079	542
De corto plazo	4,343	6,952	4,116	3,771	3,832	3,185	2,419
De largo plazo	30,715	25,466	24,242	28,694	29,160	25,339	23,140
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	12,459	25,622	25,306	23,500	23,496	20,691	28,640
Operaciones con valores y derivadas	5,077	6,452	9,344	10,266	11,332	9,229	7,480
Operaciones con instrumentos financieros derivados	5,077	6,452	9,344	10,266	11,332	9,229	7,480
Otras cuentas por pagar	6,523	6,823	7,125	7,507	8,125	6,785	5,633
ISR y PTU	440	289	59	337	364	72	85
Acreed. diversos y otras	6,083	6,534	7,066	7,170	7,761	6,713	5,548
Creditos diferidos y cobros anticipados	181	121	121	111	113	113	69
CAPITAL CONTABLE	25,308	24,112	22,537	24,553	25,932	22,311	24,704
Capital mayoritario	25,308	24,112	22,537	24,553	25,932	22,311	24,704
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	7,432	6,236	4,661	6,677	8,056	4,435	6,828
Reservas de capital	1,023	1,375	1,476	1,476	1,476	1,476	1,503
Resultado de ejercicios anteriores	3,293	4,515	5,424	6,052	7,174	5,424	5,662
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	2	2	1	1	1	1	1
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	1,540	666	2,505	1,974	1,974	2,659	940
Resultado neto mayoritario	1,574	1,010	265	1,123	1,379	193	602
Deuda Neta	52,091	51,961	49,097	55,778	58,271	59,412	43,683

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 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

*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.

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

Escenario Base	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Total Cuentas Orden	257,651	247,853	230,486	281,061	304,110	236,980	232,348
Avales otorgados	24,813	23,421	20,925	26,048	28,171	22,262	19,976
Activos y pasivos contingentes	5,996	2,723	2,526	4,853	5,238	3,542	2,163
Compromisos crediticios	55,242	51,258	47,438	63,713	70,374	48,018	48,388
Bienes en fideicomiso o mandato	21,669	19,386	19,979	22,002	23,788	19,822	21,156
Fideicomisos	21,669	19,386	19,979	22,002	23,788	19,822	21,156
Bienes en custodia o en administración	9,880	14,154	14,477	7,268	4,923	12,259	14,077
Intereses devengados no cobrados	5,100	5,976	4,880	5,946	6,437	6,425	5,318
Otras cuentas de registro	93,691	82,496	71,448	99,191	108,742	80,769	71,016
Montos en Garantía	23,152	21,502	22,165	22,711	24,583	21,818	20,792
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	18,108	26,937	26,648	29,330	31,855	22,065	29,462

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					Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Ingresos por Intereses	19,079	18,446	17,370	19,282	20,749	9,812	6,399
Gastos por Intereses	14,622	14,101	13,827	15,013	15,625	8,071	4,912
MARGEN FINANCIERO	4,457	4,345	3,543	4,270	5,124	1,741	1,487
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,410	1,143	1,509	1,451	1,282	539	296
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,047	3,202	2,034	2,819	3,842	1,202	1,191
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	767	814	1,076	893	969	449	497
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,291	1,214	1,416	1,313	1,308	549	589
Comisiones y Tarifas Pagadas	524	400	340	420	339	100	92
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	287	-690	-1,230	-555	-1,097	-629	-412
Resultado por Intermediación	-78	-647	-772	-147	-697	-207	-349
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	365	-43	-458	-409	-400	-422	-63
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	4,101	3,326	1,880	3,156	3,714	1,022	1,276
Gastos de Administración y Promoción	2,154	1,629	1,553	1,532	1,713	576	633
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,947	1,697	327	1,624	2,002	446	643
ISR y PTU Causado	450	570	270	387	476	220	96
ISR y PTU Diferidos	72	-163	185	-133	-164	-43	50
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	1,569	964	242	1,105	1,361	183	597
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	5	46	23	18	18	10	5
RESULTADO NETO	1,574	1,010	265	1,123	1,379	193	602

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 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

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

Métricas Financieras SHF	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
MIN Ajustado	2.4%	2.3%	1.4%	1.9%	2.5%	2.0%	1.4%
Spread de Tasas Ajustado*	2.9%	1.8%	2.7%	3.6%	3.7%	1.7%	3.7%
ROA	1.3%	0.7%	0.2%	0.8%	0.9%	0.3%	0.5%
Índice de Morosidad	11.7%	14.8%	13.4%	14.3%	14.5%	14.4%	14.3%
Índice de Morosidad Ajustado	11.8%	14.8%	14.4%	14.3%	14.5%	14.4%	15.3%
Índice de Eficiencia	39.1%	36.5%	45.8%	33.3%	34.3%	43.0%	47.4%
Índice de Capitalización Neto	14.5%	16.9%	18.6%	16.9%	17.1%	17.0%	20.8%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.3	4.8	5.2	5.1	4.6	4.7
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.4	1.3	1.2	1.3	1.3	1.2	1.3
CCL	206.9%	185.5%	339.5%	211.3%	205.3%	232.0%	424.5%
NSFR	1.6	1.2	1.1	1.2	1.2	1.1	1.0

*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.

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual					Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Resultado Neto del Periodo	1,574	1,010	265	1,123	1,379	193	602
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	201	1,289	228	1,661	1,111	-202	598
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,410	1,143	1,509	1,451	1,282	539	296
Depreciación y Amortización	13	13	13	11	11	6	6
Resultado por valuación a valor razonable	35	-470	-426	350	0	-720	266
Impuestos Diferidos	378	733	85	-133	-164	263	45
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	-163	686	669	0	0	206	345
Otras partidas y provisiones	-1,064	-773	-1,706	0	0	-486	-487
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-5	-46	-23	-18	-18	-10	-5
Otros	-403	3	107	0	0	0	132
Flujo Generado por Resultado Neto	1,775	2,299	493	2,783	2,490	-9	1,200
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	-264	16	123	736	807	18	103
Cambio en Inversiones en Valores	-10,517	-11,122	-341	-1,781	-1,875	7,592	1,475
Aumento en la cartera de credito	-4,790	2,365	6,299	-4,366	-5,196	-4,029	2,928
Captacion	-226	697	2,883	342	3,513	6,654	-6,526
Prestamos de Bancos	1,392	-4,186	-4,637	2,107	563	-3,497	-2,732
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	11,563	13,155	-321	-238	-4	-4,933	3,331
Bienes Adjudicados	-34	-60	-22	13	12	-16	11
Acreedores y Deudores por Reporto	588	-1,576	-1,160	-411	-463	-1,063	395
Otros Activos Operativos	2,032	-936	-2,008	-368	-379	-842	1,674
Otros Pasivos Operativos	-1,912	-840	575	571	618	175	-1,770
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,168	-2,487	1,391	-3,392	-2,402	59	-1,111
Recursos Generados en la Operación	-393	-188	1,884	-609	88	50	89
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisición de mobiliario y equipo	0	0	3	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	-40	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	-40	0	3	0	0	0	0
Cambio en Efectivo	-433	-188	1,887	-609	88	50	89
Disponibilidad al principio del periodo	3,382	2,949	2,761	3,330	2,720	2,761	4,648
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	2,949	2,761	4,648	2,720	2,808	2,811	4,737
Flujo Libre de Efectivo	3,397	2,091	-230	2,635	2,732	988	1,154

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 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

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

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Resultado Neto	1,574	1,010	265	1,123	1,379	193	602
+ Estimaciones Preventivas	1,410	1,143	1,509	1,451	1,282	539	296
- Castigos	101	0	862	0	0	0	0
+ Depreciación	13	13	13	11	11	6	6
+ Otras cuentas por cobrar ¹	520	460	-1,468	-92	-95	260	260
+ Otras cuentas por pagar ¹	-19	-535	313	143	154	-10	-10
Flujo Libre de Efectivos	3,397	2,091	-230	2,635	2,732	988	1,154

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

Anexo – Escenario Estrés

Balance SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Escenario Estrés							
ACTIVO	130,987	143,330	144,490	144,347	144,299	145,058	138,215
Disponibilidades y Valores	44,501	58,014	60,950	56,000	56,457	51,587	59,739
Disponibilidades	2,949	2,761	4,648	3,710	3,507	2,811	4,737
Inversiones en valores	41,552	55,253	56,302	52,290	52,950	48,776	55,002
Operaciones con valores y derivadas	3,979	3,541	4,799	5,457	5,922	5,596	4,269
Saldos deudores en operaciones de reporte	989	2,562	3,720	3,426	3,636	3,624	3,325
Operaciones con instrumentos financieros derivados	2,990	979	1,079	2,031	2,286	1,972	944
Total Cartera de Credito Neto	74,478	72,119	66,278	70,313	68,276	76,634	63,885
Cartera de Credito Total	86,294	84,761	77,579	85,078	84,719	89,542	75,430
Cartera de crédito vigente	76,228	72,241	67,150	69,536	70,408	76,621	64,609
Creditos comerciales	70,532	67,285	62,954	64,589	65,371	71,865	60,645
Entidades financieras	70,532	67,285	62,954	64,589	65,371	71,865	60,645
Creditos a la vivienda	5,696	4,956	4,196	4,947	5,037	4,756	3,964
Cartera de crédito vencida	10,066	12,520	10,429	15,542	14,311	12,921	10,821
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	11,816	12,642	11,301	14,765	16,443	12,908	11,545
Otros Activos	8,029	9,656	12,463	12,576	13,644	11,241	10,322
Otras cuentas por cobrar	4,487	5,292	6,927	7,200	8,262	5,967	5,666
Bienes adjudicados	366	368	263	331	338	351	223
Inmuebles, mobiliario y equipo	143	130	115	110	99	124	108
Inversiones permanentes en acciones	405	451	474	493	511	461	479
Impuestos diferidos (a favor)	2,619	3,410	4,394	4,237	4,237	4,229	3,765
Otros activos misc.	9	5	290	205	197	109	81
Pasivo	105,679	119,218	121,953	123,297	125,543	122,747	113,511
Captacion tradicional	44,574	47,390	51,405	47,990	48,583	55,326	45,588
Mercado de dinero	29,867	27,892	35,136	32,361	32,761	39,322	25,955
Fondos Especiales	605	488	488	464	469	493	494
Titulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	14,102	19,010	15,781	15,166	15,353	15,511	19,139
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	36,865	32,810	28,652	34,683	35,246	30,603	26,101
De exigibilidad inmediata	1,807	392	294	2,217	2,253	2,079	542
De corto plazo	4,343	6,952	4,116	3,771	3,832	3,185	2,419
De largo plazo	30,715	25,466	24,242	28,694	29,160	25,339	23,140
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	12,459	25,622	25,306	23,500	23,496	20,691	28,640
Operaciones con valores y derivadas	5,077	6,452	9,344	10,519	11,840	9,229	7,480
Operaciones con instrumentos financieros derivados	5,077	6,452	9,344	10,519	11,840	9,229	7,480
Otras cuentas por pagar	6,523	6,823	7,125	6,494	6,267	6,785	5,633
ISR y PTU	440	289	59	319	335	72	85
Acreed. diversos y otras	6,083	6,534	7,066	6,176	5,932	6,713	5,548
Creditos diferidos y cobros anticipados	181	121	121	110	112	113	69
CAPITAL CONTABLE	25,308	24,112	22,537	21,050	18,756	22,311	24,704
Capital mayoritario	25,308	24,112	22,537	21,050	18,756	22,311	24,704
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	7,432	6,236	4,661	3,174	880	4,435	6,828
Reservas de capital	1,023	1,375	1,476	1,476	1,476	1,476	1,503
Resultado de ejercicios anteriores	3,293	4,515	5,424	6,285	4,737	5,424	5,662
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	2	2	1	1	1	1	1
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	1,540	666	2,505	3,040	3,290	2,659	940
Resultado neto mayoritario	1,574	1,010	265	1,549	2,044	193	602
Deuda Neta	52,091	51,961	49,097	54,211	54,455	59,412	43,683

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 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

†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	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Total Cuentas Orden	257,651	247,853	230,486	252,686	262,946	236,980	232,348
Avales otorgados	24,813	23,421	20,925	22,600	23,518	22,262	19,976
Activos y pasivos contingentes	5,996	2,723	2,526	2,458	2,558	3,542	2,163
Compromisos crediticios	55,242	51,258	47,438	51,296	53,378	48,018	48,388
Bienes en fideicomiso o mandato	21,669	19,386	19,979	21,300	22,165	19,822	21,156
Fideicomisos	21,669	19,386	19,979	21,300	22,165	19,822	21,156
Bienes en custodia o en administración	9,880	14,154	14,477	14,384	14,968	12,259	14,077
Intereses devengados no cobrados	5,100	5,976	4,880	6,428	6,689	6,425	5,318
Otras cuentas de registro	93,691	82,496	71,448	83,125	86,501	80,769	71,016
Montos en Garantía	23,152	21,502	22,165	23,632	24,592	21,818	20,792
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	18,108	26,937	26,648	27,463	28,578	22,065	29,462

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 Estrés	Anual					Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Ingresos por Intereses	19,079	18,446	17,370	18,569	18,187	9,812	6,399
Gastos por Intereses	14,622	14,101	13,827	15,013	15,212	8,071	4,912
MARGEN FINANCIERO	4,457	4,345	3,543	3,556	2,975	1,741	1,487
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,410	1,143	1,509	4,030	3,048	539	296
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,047	3,202	2,034	-474	-74	1,202	1,191
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	767	814	1,076	986	1,014	449	497
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,291	1,214	1,416	1,306	1,361	549	589
Comisiones y Tarifas Pagadas	524	400	340	320	347	100	92
Otros Ingresos y Resul. por intermediacion (mas)	287	-690	-1,230	-555	-1,097	-629	-412
Resultado por Intermediación	-78	-647	-772	-147	-697	-207	-349
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	365	-43	-458	-409	-400	-422	-63
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	4,101	3,326	1,880	-43	-156	1,022	1,276
Gastos de Administración y Promoción	2,154	1,629	1,553	1,523	1,906	576	633
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,947	1,697	327	-1,567	-2,062	446	643
ISR y PTU Causado	450	570	270	0	0	220	96
ISR y PTU Diferidos	72	-163	185	0	0	-43	50
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	1,569	964	242	-1,567	-2,062	183	597
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	5	46	23	18	18	10	5
RESULTADO NETO	1,574	1,010	265	-1,549	-2,044	193	602

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 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

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

Métricas Financieras SHF	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
MIN Ajustado	2.4%	2.3%	1.4%	-0.3%	-0.1%	2.0%	1.4%
Spread de Tasas Ajustado*	2.9%	1.8%	2.7%	1.9%	1.6%	1.7%	3.7%
ROA	1.3%	0.7%	0.2%	-1.1%	-1.4%	0.3%	0.5%
Índice de Morosidad	11.7%	14.8%	13.4%	18.3%	16.9%	14.4%	14.3%
Índice de Morosidad Ajustado	11.8%	14.8%	14.4%	19.7%	18.2%	14.4%	15.3%
Índice de Eficiencia	39.1%	36.5%	45.8%	38.2%	65.9%	43.0%	47.4%
Índice de Capitalización Neto	14.5%	16.9%	18.6%	15.2%	10.5%	17.0%	20.8%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.3	4.8	5.5	6.6	4.6	4.7
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.4	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2	1.3
CCL	206.9%	185.5%	339.5%	206.0%	207.9%	232.0%	424.5%
NSFR	1.6	1.2	1.1	1.2	1.2	1.1	1.0

*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.

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos) Escenario Estrés	Anual					Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Resultado Neto del Periodo	1,574	1,010	265	-1,549	-2,044	193	602
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	201	1,289	228	3,873	2,791	-202	598
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,410	1,143	1,509	4,030	3,048	539	296
Depreciación y Amortización	13	13	13	11	11	6	6
Resultado por valuación a valor razonable	35	-470	-426	-150	-250	-720	266
Impuestos Diferidos	378	733	85	0	0	263	45
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	-163	686	669	0	0	206	345
Otras partidas y provisiones	-1,064	-773	-1,706	0	0	-486	-487
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-5	-46	-23	-18	-18	-10	-5
Otros	-403	3	107	0	0	0	132
Flujo Generado por Resultado Neto	1,775	2,299	493	2,324	747	-9	1,200
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	-264	16	123	947	1,065	18	103
Cambio en Inversiones en Valores	-10,517	-11,122	-341	-651	-660	7,592	1,475
Aumento en la cartera de credito	-4,790	2,365	6,299	-986	-1,011	-4,029	2,928
Captacion	-226	697	2,883	-678	593	6,654	-6,526
Prestamos de Bancos	1,392	-4,186	-4,637	2,107	563	-3,497	-2,732
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	11,563	13,155	-321	-238	-4	-4,933	3,331
Bienes Adjudicados	-34	-60	-22	-7	-7	-16	11
Acreedores y Deudores por Reporto	588	-1,576	-1,160	-198	-210	-1,063	395
Otros Activos Operativos	2,032	-936	-2,008	-917	-1,054	-842	1,674
Otros Pasivos Operativos	-1,912	-840	575	-238	-227	175	-1,770
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,168	-2,487	1,391	-856	-950	59	-1,111
Recursos Generados en la Operación	-393	-188	1,884	1,468	-203	50	89
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisición de mobiliario y equipo	0	0	3	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	-40	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	-40	0	3	0	0	0	0
Cambio en Efectivo	-433	-188	1,887	1,468	-203	50	89
Disponibilidad al principio del periodo	3,382	2,949	2,761	2,242	3,710	2,761	4,648
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	2,949	2,761	4,648	3,710	3,507	2,811	4,737
Flujo Libre de Efectivo	3,397	2,091	-230	708	-675	988	1,154

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 1T21 en el reporte de revisión anual de SHF, publicado el 12 de marzo de 2021.

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

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2T20	2T21
Resultado Neto	1,574	1,010	265	-1,549	-2,044	193	602
+ Estimaciones Preventivas	1,410	1,143	1,509	4,030	3,048	539	296
- Castigos	101	0	862	1,495	1,370	0	0
+ Depreciación	13	13	13	11	11	6	6
+ Otras cuentas por cobrar ¹	520	460	-1,468	-229	-264	260	260
+ Otras cuentas por pagar ¹	-19	-535	313	-60	-57	-10	-10
Flujo Libre de Efectivos	3,397	2,091	-230	708	-675	988	1,154

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

Glosario de Bancos

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

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 + Otras Cuentas por Cobrar.

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

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / 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.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

SHF 21-3 & 21-4

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

HR AAA

Instituciones Financieras
10 de septiembre 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.



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

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@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	N/A
Fecha de última acción de calificación	N/A
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 2T21
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 calificador 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).

*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.