

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 24/02/2022

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

| | |
|----------------------------|--|
| CLAVE DE COTIZACIÓN | SHF0002 |
| RAZÓN SOCIAL | SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO |
| LUGAR | Ciudad de México (24 de febrero de 2022) - |

ASUNTO

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

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (24 de febrero de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para nueve emisiones de Sociedad Hipotecaria Federal

La ratificación de la calificación para nueve emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo se basa en la calificación de SHF, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el 24 de febrero de 2022, 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 que tiene 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 situación financiera del Banco, se observan sólidos niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización, una razón de apalancamiento y una razón de cartera vigente a deuda neta de 22.1%, 4.5 veces (x) y 1.4x al tercer trimestre del 2021 (3T21) (vs. 17.7%, 4.7x y 1.2x al 3T20 y 17.0%, 5.2x y 1.3x en un escenario base). Por su parte, la solvencia se benefició del fortalecimiento del capital contable por la generación de utilidades netas, así como por un menor monto de activos productivos promedio, debido a un bajo ritmo de colocación de créditos. De igual manera, la rentabilidad del Banco se mantuvo estable al cerrar con un ROA Promedio de 0.5% al 3T21 (vs. 0.4% al 3T20 y escenario base). 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\$25,142m al 30 de septiembre 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 -2.4 puntos base. Asimismo, la amortización de la emisión en UDIs es periódica y se realiza cada 182 días, de acuerdo con su calendario de amortización y cuenta con una tasa fija de 470 puntos base.

Perfil del Banco

SHF opera de conformidad con los ordenamientos de su propia Ley Orgánica, así como con lo establecido en la Ley de Instituciones de Crédito, la regulación emitida por Banco de México y por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito 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 el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

A partir de febrero de 2002, SHF sustituye como Institución Fiduciaria al Banco de México en el FOVI Dicho fideicomiso fue creado en 1963 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y Banco de México (Banxico), con el fin de otorgar apoyos financieros a las instituciones de crédito mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de la vivienda. En julio de 2004, SHF introdujo la Garantía por Incumplimiento (GPI) y Garantía de Pago Oportuno (GPO) que fueron diseñadas con el fin de brindar cobertura al intermediario financiero contra el no pago de una hipoteca, una línea de crédito o una emisión bursátil. Posteriormente, en 2009 introdujo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF para sustituir a la GPI. Desde 2013, SHF ha venido modificando las políticas de otorgamiento de crédito con el fin de fortalecer su cartera, mejorar su perfil de riesgo y ofrecer mejores productos para atender la necesidad de vivienda en México.

FECHA: 24/02/2022

Actualmente, SHF contempla en su Programa Institucional cinco objetivos prioritarios que se encuentran alineados con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2019-2024:

1. Mejorar el acceso y cobertura a soluciones de vivienda a nivel nacional.
2. Impulsar la disponibilidad de vivienda en el país.
3. Contribuir con soluciones financieras para abatir el rezago habitacional de la población.
4. Contribuir al desarrollo urbano y vivienda sustentable.
5. Garantizar la solidez operativa y financiera de la SHF.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de SHF en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings tanto en un escenario base como en un escenario estrés, proyectados en el reporte de calificación del 12 de marzo de 2021.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Sólidos niveles de capitalización de 22.1% al 3T21 (vs. 17.7% al 3T20 y 17.0% en un escenario base). La mejora en el indicador radica en la generación de utilidades netas y la mejora en la valuación de los instrumentos de cobertura, así como por la reducción en el saldo de cartera crediticia, debido a una originación menor a las amortizaciones y por la madurez de la cartera existente.

Estabilidad en la calidad de la cartera de crédito al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 14.6% y 15.6% al 3T21 (vs. 13.8% y 13.8% al 3T20 y 14.5% y 14.5% en un escenario base). El incremento se atribuye a la contracción de cartera en los últimos 12m, ya que la cartera vencida disminuyó a P\$10,804m en septiembre de 2021 (vs. P\$11,751m en septiembre de 2020 y P\$12,660m en el escenario base).

Moderados niveles de rentabilidad, cerrando con un ROA Promedio de 0.5% al 3T21 (vs. 0.4% al 3T20 y 0.4% en el escenario base). A pesar de mostrar un menor volumen de operaciones, el Banco logró mantener la generación de utilidades netas, gracias a los mejores resultados por intermediación y otros ingresos, así como por una menor generación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios.

Expectativas para Periodos Futuros

Elevados niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 22.9% al 4T21 (vs. 18.6% al 4T20). Lo anterior sería resultado de un menor volumen de operaciones y un crecimiento orgánico del capital contable a través de la generación de utilidades.

Incremento en los niveles de morosidad, cerrando con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 14.5% y 15.7% al 4T21 (vs. 13.4% y 14.4% al 4T20). El incremento se debería a una contracción de la cartera de crédito total, así como por los castigos realizados en los últimos doce meses por P\$862m.

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.

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; no obstante,

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 24/02/2022

también mantiene un saldo bajo en instrumentos derivados con fines de negociación, con el objetivo de mejorar el rendimiento del portafolio y los costos de fondeo.

Moderado riesgo por concentración de los diez principales clientes, los cuales representan 1.8x el capital al 3T21 (vs. 2.3x al 3T20). A pesar de los niveles de concentración, gran parte de los principales clientes cuentan con el respaldo del Gobierno Federal, así como con las máximas calificaciones crediticias, lo que reduce de manera considerable el riesgo de concentración.

El Banco presenta políticas y enfoques tanto ambientales como sociales importantes, que cumplen con los compromisos ambientales del país y la integración social. El Banco cuanta con un nivel de Superior en todos los factores de Gobierno Corporativo.

Factores que podrían bajar la calificación

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

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés

Glosario para Bancos incluido en el documento adjunto

Contactos

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

Oscar Herrera
Asociado
oscar.herrera@hrratings.com

Antonio Montiel
Analista Sr.
antonio.montiel@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@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), Enero 2022

Metodología de Calificación para Bancos (México), Febrero 2021

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

FECHA: 24/02/2022

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

SHF 21-3: HR AAA / Perspectiva Estable

SHF 21-4: HR AAA / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación SHF 00203U: 12 de marzo de 2021

SHF 17-2: 12 de marzo de 2021

SHF 18-3: 12 de marzo de 2021

SHF 19: 12 de marzo de 2021

SHF 19-2: 12 de marzo de 2021

SHF 21: 12 de marzo de 2021

SHF 21-2: 12 de marzo de 2021

SHF 21-3: 10 de septiembre de 2021

SHF 21-4: 10 de septiembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18 - 3T21

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

FECHA: 24/02/2022

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

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

MERCADO EXTERIOR