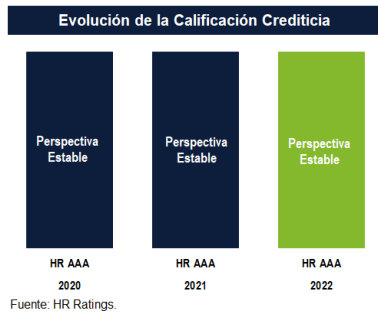


Calificación

SHF 000203U	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
SHF 21-3	HR AAA
SHF 21-4	HR AAA

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


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 Desarrollo¹ se basa en la calificación de SHF², 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 UDIs³ 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.

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

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 000203U**	31/10/2003	29/09/2028	Tasa Fija de 470 puntos base		P\$1,797	HR AAA	Estable
SHF 17-2	31/07/2017	25/07/2022	TIIE28	0.0	P\$1,920	HR AAA	Estable
SHF 18-3	05/03/2018	27/02/2023	TIIE28	-1.0	P\$4,425	HR AAA	Estable
SHF 19	24/06/2019	20/06/2022	TIIE28	-6.0	P\$2,000	HR AAA	Estable
SHF 19-2	24/06/2019	17/06/2024	TIIE28	-1.0	P\$3,000	HR AAA	Estable
SHF 21	05/02/2021	02/02/2024	TIIE28	-4.0	P\$3,150	HR AAA	Estable
SHF 21-2	05/02/2021	30/01/2026	TIIE28	1.0	P\$2,850	HR AAA	Estable
SHF 21-3	08/10/2021	24/01/2025	TIIE28	-6.0	P\$3,260	HR AAA	Estable
SHF 21-4	08/10/2021	02/10/2026	TIIE28	-3.0	P\$2,740	HR AAA	Estable
TOTAL				-2.4	P\$25,142		

Fuente: HR Ratings con información interna del Banco.

*Sobretasa promedio ponderada de las emisiones en circulación.

* Cifras en millones de pesos.

**Valores a septiembre de 2021, con un valor de la UDI considerado en P\$6.937855.

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

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 FOVI⁴. 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.

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.

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

Figura 1. Supuestos y Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2021	
	3T20	3T21	Base 3T21*	Estrés 3T21*
Cartera de Crédito Total	85,340	74,127	87,342	85,078
Cartera de Crédito Vigente	73,589	63,323	74,682	69,536
Cartera de Crédito Vencida	11,751	10,804	12,660	15,542
Cuentas de Orden	240,422	229,234	275,268	252,686
Margen Financiero 12m	3,927	3,113	4,797	3,556
Estimación Preventiva 12m	1,143	1,047	2,442	4,030
Margen Financiero Ajustado 12m	2,784	2,066	2,355	-474
Comisiones y Tarifas Netas 12m	1,066	891	721	986
Resultado por Intermediación y Otros Ingresos 12m	-1,511	-665	-536	-555
Ingresos Totales de la Operación 12m	2,339	2,292	2,539	-43
Gastos de Administración 12m	1,573	1,679	1,690	1,523
Impuestos Causados 12m	320	99	201	0
Resultado Neto Mayoritario 12m	622	654	600	-1,549
Índice de Morosidad	13.8%	14.6%	14.5%	18.3%
Índice de Morosidad Ajustado	13.8%	15.6%	14.5%	19.7%
Índice de Cobertura	1.0	1.1	1.1	1.0
MIN Ajustado	1.9%	1.5%	1.6%	-0.3%
Índice de Eficiencia	45.2%	50.3%	33.9%	38.2%
ROA Promedio	0.4%	0.5%	0.4%	-1.1%
Índice de Capitalización	17.7%	22.1%	17.0%	15.2%
Razón de Apalancamiento	4.7	4.5	5.2	5.5
Coefficiente de Liquidez	205.9%	397.9%	215.2%	206.0%
NSFR	111.0%	102.9%	116.6%	119.2%
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.2	1.4	1.3	1.1
Spread de Tasas Ajustado**	2.4%	3.4%	2.5%	1.9%

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.

• 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, 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 cuenta 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.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

Balance SHF (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
ACTIVO	130,987	143,330	144,490	129,692	138,852	147,411	144,084	134,166
Disponibilidades y Valores	44,501	58,014	60,950	52,346	55,913	58,827	54,350	56,843
Disponibilidades	2,949	2,761	4,648	4,482	4,223	3,750	2,872	4,657
Inversiones en valores	41,552	55,253	56,302	47,864	51,690	55,077	51,478	52,186
Operaciones con valores y derivadas	3,979	3,541	4,799	4,492	4,851	5,169	4,958	4,715
Saldo deudores en operaciones de reporte	989	2,562	3,720	3,339	3,606	3,842	3,180	3,505
Operaciones con instrumentos financieros derivados	2,990	979	1,079	1,153	1,245	1,326	1,778	1,210
Total Cartera de Credito Neto	74,478	72,119	66,278	62,590	67,642	72,671	73,350	62,580
Cartera de Credito Total	86,294	84,761	77,579	73,637	79,523	84,734	85,340	74,127
Cartera de credito vigente	76,228	72,241	67,150	62,964	67,642	72,148	73,589	63,323
Creditos comerciales	70,532	67,285	62,954	59,146	63,689	68,021	69,145	59,500
Creditos a la vivienda	5,696	4,956	4,196	3,817	3,953	4,126	4,444	3,823
Cartera de credito vencida	10,066	12,520	10,429	10,673	11,881	12,586	11,751	10,804
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11,816	-12,642	-11,301	-11,047	-11,881	-12,063	-11,990	-11,547
Otros Activos	8,029	9,656	12,463	10,264	10,445	10,745	11,426	10,028
Otras cuentas por cobrar	4,487	5,292	6,927	5,707	6,163	6,567	6,062	5,484
Bienes adjudicados	366	368	263	205	226	250	323	200
Inmuebles, mobiliario y equipo	143	130	115	103	95	87	121	105
Inversiones permanentes en acciones	405	451	474	478	492	509	467	468
Impuestos diferidos (a favor)	2,619	3,410	4,394	3,566	3,272	3,143	4,237	3,657
Otros activos misc.	9	5	290	205	197	189	216	114
Pasivo	105,679	119,218	121,953	104,082	112,395	119,846	121,016	108,776
Captacion tradicional	44,574	47,390	51,405	40,302	45,304	45,360	50,206	42,887
Mercado de dinero	29,867	27,892	35,136	21,798	24,503	24,534	33,855	23,196
Fondos Especiales	605	488	488	456	512	513	485	485
Titulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	14,102	19,010	15,781	18,049	20,288	20,313	15,866	19,206
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	36,865	32,810	28,652	25,094	25,274	30,636	30,001	25,928
De exigibilidad inmediata	1,807	392	294	409	420	500	1,918	423
De corto plazo	4,343	6,952	4,116	2,471	2,533	3,017	3,262	2,553
De largo plazo	30,715	25,466	24,242	22,214	22,771	27,119	24,821	22,952
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	12,459	25,622	25,306	25,199	27,214	28,997	25,047	26,680
Operaciones con valores y derivadas	5,077	6,452	9,344	7,424	7,725	8,039	9,074	7,350
Otras cuentas por pagar	6,523	6,823	7,125	5,952	6,315	6,701	6,580	5,864
ISR y PTU	440	289	59	79	82	85	86	78
Acreeed. diversos y otras	6,083	6,534	7,066	5,873	6,233	6,616	6,494	5,786
Creditos diferidos y cobros anticipados	181	121	121	111	113	114	108	67
CAPITAL CONTABLE	25,308	24,112	22,537	25,610	26,457	27,566	23,068	25,390
Capital mayoritario	25,308	24,112	22,537	25,610	26,457	27,566	23,068	25,390
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	7,432	6,236	4,661	7,734	8,581	9,690	5,192	7,514
Reservas de capital	1,023	1,375	1,476	1,503	1,503	1,503	1,476	1,503
Resultado de ejercicios anteriores	3,293	4,515	5,424	5,662	6,886	7,733	5,424	5,662
Resultado por valuacion de titulos disponibles para la venta	2	2	1	1	1	1	1	1
Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	1,540	-666	-2,505	-656	-656	-656	-2,324	-656
Resultado neto mayoritario	1,574	1,010	265	1,224	847	1,109	615	1,004
Deuda Neta	52,091	51,961	49,097	41,348	45,273	49,084	55,452	41,589

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 4T21 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.

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



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos)			Anual				Trimestral	
Escenario Base	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
Ingresos por Intereses	19,079	18,446	17,370	13,571	14,453	16,548	13,696	9,460
Gastos por Intereses	14,622	14,101	13,827	10,048	10,432	12,020	11,015	7,209
MARGEN FINANCIERO	4,457	4,345	3,543	3,523	4,021	4,528	2,681	2,251
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,410	1,143	1,509	1,000	1,777	1,846	882	420
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,047	3,202	2,034	2,523	2,243	2,681	1,799	1,831
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	767	814	1,076	941	987	1,008	905	720
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,291	1,214	1,416	1,174	1,299	1,363	1,087	883
Comisiones y Tarifas Pagadas	524	400	340	233	312	354	182	163
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	287	-690	-1,230	-507	-502	-497	-1,032	-467
Resultado por Intermediación	-78	-647	-772	-373	-369	-366	-622	-321
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	365	-43	-458	-134	-133	-131	-410	-146
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	4,101	3,326	1,880	2,956	2,728	3,193	1,672	2,084
Gastos de Administración y Promoción	2,154	1,629	1,553	1,606	1,558	1,590	917	1,043
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,947	1,697	327	1,350	1,170	1,603	755	1,041
ISR y PTU Causado	450	570	270	170	278	431	267	96
ISR y PTU Diferidos	72	-163	185	39	-58	-80	110	65
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	1,569	964	242	1,220	833	1,092	598	1,010
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	5	46	23	4	14	17	17	-6
RESULTADO NETO	1,574	1,010	265	1,224	847	1,109	615	1,004

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 4T21 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	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
Min Ajustado	2.4%	2.3%	1.4%	1.8%	1.7%	1.8%	1.9%	1.5%
Spread de Tasas Ajustado*	2.9%	1.8%	2.7%	3.4%	3.5%	3.3%	2.4%	3.4%
ROA	1.3%	0.7%	0.2%	0.9%	0.6%	0.8%	0.4%	0.5%
Índice de Morosidad	11.7%	14.8%	13.4%	14.5%	14.9%	14.9%	13.8%	14.6%
Índice de Morosidad Ajustado	11.8%	14.8%	14.4%	15.7%	15.9%	16.5%	13.8%	15.6%
Índice de Eficiencia	39.1%	36.5%	45.8%	40.6%	34.6%	31.5%	45.2%	50.3%
Índice de Capitalización Neto	14.5%	16.9%	18.6%	22.9%	21.9%	21.4%	17.7%	22.1%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.3	4.8	4.6	4.1	4.3	4.7	4.5
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.4	1.3	1.2	1.4	1.4	1.3	1.2	1.4
Coefficiente de Liquidez	206.9%	185.5%	339.5%	395.8%	256.8%	250.7%	205.9%	397.9%
NSFR	1.6	1.2	1.1	1.0	1.0	1.0	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.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
Escenario Base	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	1,574	1,010	265	1,224	847	1,109	615	1,004
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	201	1,289	228	1,254	1,713	1,757	49	707
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,410	1,143	1,509	1,000	1,777	1,846	882	420
Depreciación y Amortización	13	13	13	11	8	8	10	9
Resultado por valuación a valor razonable	35	-470	-426	164	0	0	-566	164
Impuestos Diferidos	378	733	85	5	-58	-80	157	31
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	-163	686	669	402	0	0	469	402
Otras partidas y provisiones	-1,064	-773	-1,706	-493	0	0	-886	-493
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-5	-46	-23	-4	-14	-17	-17	6
Otros	-403	3	107	168	0	0	0	168
Flujo Generado por Resultado Neto	1,775	2,299	493	2,478	2,560	2,866	664	1,711
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	-264	16	123	447	209	232	44	316
Cambio en Inversiones en Valores	-10,517	-11,122	-341	8,491	-3,826	-3,387	4,256	4,169
Aumento en la cartera de credito	-4,790	2,365	6,299	3,874	-6,830	-6,875	-423	4,465
Captacion	-226	697	2,883	-11,884	5,002	56	1,691	-9,299
Prestamos de Bancos	1,392	-4,186	-4,637	-4,011	630	4,912	-3,983	-3,177
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	11,563	13,155	-321	-118	2,014	1,783	-576	1,363
Bienes Adjudicados	-34	-60	-22	4	-21	-23	-66	9
Acreedores y Deudores por Reporto	588	-1,576	-1,160	381	-267	-236	-619	215
Otros Activos Operativos	2,032	-936	-2,008	1,653	-96	-187	-928	1,850
Otros Pasivos Operativos	-1,912	-840	575	-1,525	364	386	51	-1,613
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,168	-2,487	1,391	-2,644	-2,819	-3,339	-553	-1,702
Recursos Generados en la Operación	-393	-188	1,884	-166	-259	-473	111	9
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	0	0	3	0	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	-40	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	-40	0	3	0	-0	-0	0	0
Cambio en Efectivo	-433	-188	1,887	-166	-259	-473	111	9
Disponibilidad al principio del periodo	3,382	2,949	2,761	4,648	4,482	4,223	2,761	4,648
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	2,949	2,761	4,648	4,482	4,223	3,750	2,872	4,657
Flujo Libre de Efectivo	3,397	2,091	-230	1,219	1,756	1,298	1,615	1,433

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 4T21 en un escenario base.

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	2023P	3T20	3T21
Resultado Neto	1,574	1,010	265	1,224	847	1,109	615	1,004
+ Estimaciones Preventivas	1,410	1,143	1,509	1,000	1,777	1,846	882	420
- Castigos	101	0	862	1,080	943	1,665	0	0
+ Depreciación	13	13	13	11	8	8	10	9
+ Otras cuentas por cobrar ¹	520	460	-1,468	826	-24	0	107	0
+ Otras cuentas por pagar ¹	-19	-535	313	-763	91	0	1	0
Flujo Libre de Efectivos	3,397	2,091	-230	1,219	1,756	1,298	1,615	1,433

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

Anexo - Escenario de Estrés

Balance SHF (Millones de Pesos) Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
ACTIVO	130,987.0	143,330.0	144,490.0	123,970.3	128,564.8	139,934.6	144,084.0	134,166.0
Disponibilidades y Valores	44,501.0	58,014.0	60,950.0	48,927.2	51,179.7	55,668.0	54,350.0	56,843.0
Disponibilidades	2,949.0	2,761.0	4,648.0	2,352.0	2,858.9	3,475.0	2,872.0	4,657.0
Inversiones en valores	41,552.0	55,253.0	56,302.0	46,575.2	48,320.8	52,193.1	51,478.0	52,186.0
Operaciones con valores y derivadas	3,979.0	3,541.0	4,799.0	4,370.9	4,534.7	4,898.1	4,958.0	4,715.0
Saldos deudores en operaciones de reporte	989.0	2,562.0	3,720.0	3,249.2	3,371.0	3,641.1	3,180.0	3,505.0
Operaciones con instrumentos financieros derivados	2,990.0	979.0	1,079.0	1,121.7	1,163.7	1,257.0	1,778.0	1,210.0
Ajuste por Valuación por Activos Financieros	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Cartera de Credito Neto	74,478.0	72,119.0	66,278.0	60,582.0	62,816.7	68,967.3	73,350.0	62,580.0
Cartera de Credito Total	86,294.0	84,761.0	77,579.0	71,654.2	74,339.7	80,297.0	85,340.0	74,127.0
Cartera de credito vigente	76,228.0	72,241.0	67,150.0	60,537.5	62,210.2	68,371.0	73,589.0	63,323.0
Creditos comerciales	70,532.0	67,285.0	62,954.0	57,005.9	59,115.2	65,658.1	69,145.0	59,500.0
Entidades financieras	70,532.0	67,285.0	62,954.0	57,005.9	59,115.2	65,658.1	69,145.0	59,500.0
Creditos a la vivienda	5,696.0	4,956.0	4,196.0	3,531.6	3,095.0	2,712.9	4,444.0	3,823.0
Cartera de credito vencida	10,066.0	12,520.0	10,429.0	11,116.7	12,129.5	11,926.0	11,751.0	10,804.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11,816.0	-12,642.0	-11,301.0	-11,072.2	-11,523.0	-11,329.7	-11,990.0	-11,547.0
Otros Activos	8,029.0	9,656.0	12,463.0	10,090.2	10,033.7	10,401.1	11,426.0	10,028.0
Otras cuentas por cobrar	4,487.0	5,292.0	6,927.0	5,553.2	5,761.3	6,223.0	6,062.0	5,484.0
Bienes adjudicados	366.0	368.0	263.0	205.0	226.3	249.8	323.0	200.0
Inmuebles, mobiliario y equipo	143.0	130.0	115.0	103.0	95.0	87.0	121.0	105.0
Inversiones permanentes en acciones	405.0	451.0	474.0	458.0	482.0	509.2	467.0	468.0
Impuestos diferidos (a favor)	2,619.0	3,410.0	4,394.0	3,565.6	3,271.7	3,142.8	4,237.0	3,657.0
Otros activos misc.	9.0	5.0	290.0	205.4	197.3	189.3	216.0	114.0
Pasivo	105,679.0	119,218.0	121,953.0	98,601.5	102,802.5	113,859.8	121,016.0	108,776.0
Captacion tradicional	44,574.0	47,390.0	51,405.0	36,941.3	40,166.7	43,117.9	50,206.0	42,887.0
Mercado de dinero	29,867.0	27,892.0	35,136.0	19,980.2	21,724.7	23,320.9	33,855.0	23,196.0
Fondos Especiales	605.0	488.0	488.0	417.8	454.2	487.6	485.0	485.0
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	14,102.0	19,010.0	15,781.0	16,543.3	17,987.8	19,309.4	15,866.0	19,206.0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	36,865.0	32,810.0	28,652.0	23,653.5	23,042.9	28,409.8	30,001.0	25,928.0
De exigibilidad inmediata	1,807.0	392.0	294.0	385.9	375.9	463.5	1,918.0	423.0
De corto plazo	4,343.0	6,952.0	4,116.0	2,329.0	2,268.9	2,797.4	3,262.0	2,553.0
De largo plazo	30,715.0	25,466.0	24,242.0	20,938.6	20,398.0	25,149.0	24,821.0	22,952.0
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	12,459.0	25,622.0	25,306.0	24,520.9	25,439.9	27,478.5	25,047.0	26,680.0
Operaciones con valores y derivadas	5,077.0	6,452.0	9,344.0	7,423.5	7,724.9	8,038.6	9,074.0	7,350.0
Operaciones con instrumentos financieros derivados	5,077.0	6,452.0	9,344.0	7,423.5	7,724.9	8,038.6	9,074.0	7,350.0
Otras cuentas por pagar	6,523.0	6,823.0	7,125.0	5,951.6	6,315.1	6,701.0	6,580.0	5,864.0
ISR y PTU	440.0	289.0	59.0	78.8	82.0	85.3	86.0	78.0
Acreed. diversos y otras	6,083.0	6,534.0	7,066.0	5,872.8	6,233.2	6,615.7	6,494.0	5,786.0
Creditos diferidos y cobros anticipados	181.0	121.0	121.0	110.7	113.0	114.0	108.0	67.0
CAPITAL CONTABLE	25,308.0	24,112.0	22,537.0	25,368.8	25,762.3	26,074.8	23,068.0	25,390.0
Capital mayoritario	25,308.0	24,112.0	22,537.0	25,368.8	25,762.3	26,074.8	23,068.0	25,390.0
Capital contribuido	17,876.0	17,876.0	17,876.0	17,876.0	17,876.0	17,876.0	17,876.0	17,876.0
Capital ganado	7,432.0	6,236.0	4,661.0	7,492.8	7,886.3	8,198.8	5,192.0	7,514.0
Reservas de capital	1,023.0	1,375.0	1,476.0	1,503.0	1,503.0	1,503.0	1,476.0	1,503.0
Incremento por actualizacion de reservas de capital	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado de ejercicios anteriores	3,293.0	4,515.0	5,424.0	5,662.0	6,644.8	7,038.3	5,424.0	5,662.0
Incremento por actualizacion de resultados de ejercicios anteriores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado por valuacion de titulos disponibles para la venta	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	1,540.0	-666.0	-2,505.0	-656.0	-656.0	-656.0	-2,324.0	-656.0
Incremento por actualizacion del resultado por valuacion de instrumentos de cobertura	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado neto mayoritario	1,574.0	1,010.0	265.0	982.8	393.5	312.4	615.0	1,004.0
Deuda Neta	52,091.0	51,961.0	49,097.0	39,560.6	41,131.8	46,871.3	55,452.0	41,589.0

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 4T21 en un escenario base.

1Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Prestamos al Persona y Cuentas Liquidadoras de Operaciones por Reportos.

2Inversiones permanentes en acciones: Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. y Dos Fideicomisos.

3Otros activos: fideicomisos varios, activos diferidos.

4Acreedores diversos y otras cuentas por pagar: Cuentas Por Pagar de Fideicomisos de Cartera, Controversias Judiciales y Otras Cuentas por Pagar Diversas.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos)			Anual				Trimestral	
Escenario Estrés	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
Ingresos por Intereses	19,079	18,446	17,370	13,470	13,588	15,390	13,696	9,460
Gastos por Intereses	14,622	14,101	13,827	10,048	10,261	11,805	11,015	7,209
MARGEN FINANCIERO	4,457	4,345	3,543	3,423	3,328	3,585	2,681	2,251
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,410	1,143	1,509	1,026	1,280	1,307	882	420
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,047	3,202	2,034	2,397	2,047	2,278	1,799	1,831
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	767	814	1,076	937	769	588	905	720
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,291	1,214	1,416	1,169	1,038	795	1,087	883
Comisiones y Tarifas Pagadas	524	400	340	232	269	207	182	163
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	287	-690	-1,230	-769	-841	-860	-1,032	-467
Resultado por Intermediación	-78	-647	-772	-373	-449	-472	-622	-321
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	365	-43	-458	-396	-392	-388	-410	-146
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	4,101	3,326	1,880	2,565	1,975	2,007	1,672	2,084
Gastos de Administración y Promoción	2,154	1,629	1,553	1,536	1,606	1,721	917	1,043
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,947	1,697	327	1,029	369	285	755	1,041
ISR y PTU Causado	450	570	270	95	0	0	267	96
ISR y PTU Diferidos	72	-163	185	64	0	0	110	65
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	1,569	964	242	999	369	285	598	1,010
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	5	46	23	-16	24	27	17	-6
RESULTADO NETO	1,574	1,010	265	983	393	312	615	1,004

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 4T21 en un escenario de estrés.

*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	2023P	3T20	3T21
Min Ajustado	2.4%	2.3%	1.4%	1.8%	1.6%	1.7%	1.9%	1.5%
Spread de Tasas Ajustado*	2.9%	1.8%	2.7%	3.2%	3.4%	2.9%	2.4%	3.4%
ROA	1.3%	0.7%	0.2%	0.7%	0.3%	0.2%	0.4%	0.5%
Índice de Morosidad	11.7%	14.8%	13.4%	15.5%	16.3%	14.9%	13.8%	14.6%
Índice de Morosidad Ajustado	11.8%	14.8%	14.4%	16.8%	17.2%	16.4%	13.8%	15.6%
Índice de Eficiencia	39.1%	36.5%	45.8%	42.8%	49.3%	52.0%	45.2%	50.3%
Índice de Capitalización Neto	14.5%	16.9%	18.6%	22.5%	21.7%	20.3%	17.7%	22.1%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.3	4.8	4.6	3.9	4.2	4.7	4.5
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.4	1.3	1.2	1.4	1.4	1.3	1.2	1.4
Coefficiente de Liquidez	206.9%	185.5%	339.5%	395.8%	260.8%	251.8%	205.9%	397.9%
NSFR	1.6	1.2	1.1	1.0	1.0	1.0	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.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
Escenario Estrés	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	3T20	3T21
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	1,574	1,010	265	983	393	312	615	1,004
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	201	1,289	228	1,324	1,264	1,288	49	707
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,410	1,143	1,509	1,026	1,280	1,307	882	420
Depreciación y Amortización	13	13	13	11	8	8	10	9
Resultado por valuación a valor razonable	35	-470	-426	164	0	0	-566	164
Impuestos Diferidos	378	733	85	30	0	0	157	31
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	-163	686	669	402	0	0	469	402
Otras partidas y provisiones	-1,064	-773	-1,706	-493	0	0	-886	-493
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-5	-46	-23	16	-24	-27	-17	6
Otros	-403	3	107	168	0	0	0	168
Flujo Generado por Resultado Neto	1,775	2,299	493	2,307	1,658	1,600	664	1,711
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	-264	16	123	478	259	220	44	316
Cambio en Inversiones en Valores	-10,517	-11,122	-341	9,780	-1,746	-3,872	4,256	4,169
Aumento en la cartera de credito	-4,790	2,365	6,299	5,857	-3,515	-7,457	-423	4,465
Captacion	-226	697	2,883	-15,245	3,225	2,951	1,691	-9,299
Prestamos de Bancos	1,392	-4,186	-4,637	-5,451	-611	5,367	-3,983	-3,177
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	11,563	13,155	-321	-796	919	2,039	-576	1,363
Bienes Adjudicados	-34	-60	-22	4	-21	-23	-66	9
Acreedores y Deudores por Reporto	588	-1,576	-1,160	471	-122	-270	-619	215
Otros Activos Operativos	2,032	-936	-2,008	1,782	94	-325	-928	1,850
Otros Pasivos Operativos	-1,912	-840	575	-1,525	364	386	51	-1,613
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,168	-2,487	1,391	-4,603	-1,151	-984	-553	-1,702
Recursos Generados en la Operación	-393	-188	1,884	-2,296	507	616	111	9
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	0	0	3	0	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	-40	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	-40	0	3	0	0	-0	0	0
Cambio en Efectivo	-433	-188	1,887	-2,296	507	616	111	9
Disponibilidad al principio del periodo	3,382	2,949	2,761	4,648	2,352	2,859	2,761	4,648
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	2,949	2,761	4,648	2,352	2,859	3,475	2,872	4,657
Flujo Libre de Efectivo	3,397	2,091	-230	1,067	967	127	1,615	1,433

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 4T21 en un escenario base.

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	2023P	3T20	3T21
Resultado Neto	1,574	1,010	265	983	393	312	615	1,004
+ Estimaciones Preventivas	1,410	1,143	1,509	1,026	1,280	1,307	882	420
- Castigos	101	0	862	1,080	829	1,500	0	0
+ Depreciación	13	13	13	11	8	8	10	9
+ Otras cuentas por cobrar ¹	520	460	-1,468	891	23	0	107	0
+ Otras cuentas por pagar ¹	-19	-535	313	-763	91	0	1	0
Flujo Libre de Efectivos	3,397	2,091	-230	1,067	967	127	1,615	1,433

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 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 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.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

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

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



A NRSRO Rating*

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:

Crterios 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>

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
Período 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 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

*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

Instituciones Financieras
24 de febrero de 2022

A NRSRO Rating*

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 calificadoradora 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).