

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

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

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 13 de mayo 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 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, que cerraron con un índice de capitalización, una razón de apalancamiento y una razón de cartera vigente a deuda neta de 22.6%, 4.1 veces (x) y 1.6x respectivamente al primer trimestre del 2022 (1T22) (vs. 19.4%, 4.8x y 1.3x al 1T21 y 23.0%, 4.3x y 1.4x en un escenario base). La mejora en la solvencia se debe al fortalecimiento del capital contable por la generación de utilidades netas y el 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 0.9% al 1T22 (vs. 0.3% al 1T21 y 1.0% en un escenario base).

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\$25,119m al 31 de marzo de 2022. 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

Oscar Herrera
Asociado
Analista Responsable
oscar.herrera@hrratings.com

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

Akira Hirata
Director Asociado de Instituciones
Financieras / ABS
akira.hirata@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\$1,774	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\$25,119		

Fuente: HR Ratings con información interna del Banco.

*Sobretasa promedio ponderada de las emisiones en circulación.

* Cifras en millones de pesos.

**Valores a marzo de 2022.

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 la 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 constituyó la aseguradora Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. para suscribir seguros de daños en el ramo de crédito a la vivienda, en sustitución de 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 crédito a la 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 24 de febrero de 2022.

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 22.6% al 1T22 (vs. 19.4% al 1T21 y 23.0% 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 mayor recuperación con respecto a la originación y por la madurez de la cartera existente.
- **Mejora en la calidad de la cartera de crédito al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 9.1% al 1T22 (vs. 14.0% y 14.9% al 1T21 y 14.5% y 15.8% en un escenario base).** La disminución deriva principalmente del cambio en el registro contable por la adopción de normas de información contable IFRS9, ya que bajo éstas, la cartera recibida en dación en pago se registra a valor razonable.
- **Moderados niveles de rentabilidad, cerrando con un ROA Promedio de 0.9% al 1T22 (vs. 0.3% al 1T21 y 1.0% 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 21.9% al 4T22 (vs. 21.9% al 4T21).** Lo anterior sería resultado de la disminución en el saldo de la cartera crediticia y un crecimiento orgánico del capital contable a través de la generación de utilidades
- **Moderados niveles de rentabilidad, cerrando con un ROA Promedio de 0.6% al 4T22 (vs. 0.9% al 4T21).** Lo anterior considerando una menor generación de estimaciones preventivas y un adecuado control de los gastos de administración.

Factores adicionales considerados

- **Respaldo explícito por parte del Gobierno Federal.** El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las operaciones pasivas concertadas 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; asimismo, mantiene un saldo relativamente menor en instrumentos derivados (swaps) con fines de negociación, los cuales tienen el objetivo de mejorar los costos de fondeo.
- **El Banco presenta políticas y enfoques tanto ambientales como sociales importantes, que cumplen con los compromisos ambientales del país y la integración social.** Derivado de las adecuadas políticas con relación a factores ESG, se le asigna una etiqueta de Superior en los factores ambiental, social y gobernanza.

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

Balance SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22*
Escenario Base							
ACTIVO	143,330	144,490	133,673	138,852	147,411	139,008	140,993
Disponibilidades y Valores	58,014	60,950	62,202	55,913	58,827	58,107	67,522
Disponibilidades	2,761	4,648	4,445	4,223	3,750	4,774	3,786
Inversiones en valores	55,253	56,302	57,757	51,690	55,077	53,333	63,736
Operaciones con valores y derivadas	3,541	4,799	4,214	4,851	5,169	4,906	6,318
Saldo deudores en operaciones de reporte	2,562	3,720	2,978	3,606	3,842	3,791	4,931
Operaciones con instrumentos financieros derivados	979	1,079	1,236	1,245	1,326	1,115	1,387
Total Cartera de Credito Neto	72,119	66,278	58,593	67,642	72,671	65,110	54,384
Cartera de Credito Total	84,761	77,579	68,501	79,523	84,734	76,556	62,222
Cartera de credito vigente	72,241	67,150	58,742	67,642	72,148	65,854	56,544
Creditos comerciales	67,285	62,954	55,119	63,689	68,021	61,730	56,343
Creditos a la vivienda	4,956	4,196	3,623	3,953	4,126	4,124	201
Cartera de credito vencida	12,520	10,429	9,759	11,881	12,586	10,702	5,678
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-12,642	-11,301	-9,908	-11,881	-12,063	-11,446	-7,838
Otros Activos	9,656	12,463	8,664	10,445	10,745	10,885	12,769
Otras cuentas por cobrar	5,292	6,927	4,194	6,163	6,567	5,961	3,832
Bienes adjudicados	368	263	167	226	250	242	909
Inmuebles, mobiliario y equipo	130	115	102	95	87	112	99
Inversiones permanentes en acciones	451	474	468	492	509	477	394
Impuestos diferidos (a favor)	3,410	4,394	3,614	3,272	3,143	4,050	4,176
Otros activos misc.	5	290	119	197	189	43	3,359
Pasivo	119,218	121,953	107,853	112,395	119,846	114,790	113,833
Captacion tradicional	47,390	51,405	42,768	45,304	45,360	44,914	38,781
Mercado de dinero	27,892	35,136	17,104	24,503	24,534	25,175	13,041
Fondos Especiales	488	488	515	512	513	491	537
Titulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	19,010	15,781	25,149	20,288	20,313	19,248	25,203
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	32,810	28,652	25,896	25,724	30,636	28,245	25,410
De exigibilidad inmediata	392	294	257	420	500	1,656	1,077
De corto plazo	6,952	4,116	3,493	2,533	3,017	2,539	2,592
De largo plazo	25,466	24,242	22,146	22,771	27,119	24,050	21,741
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,622	25,306	26,884	27,214	28,997	27,458	34,433
Operaciones con valores y derivadas	6,452	9,344	7,435	7,725	8,039	7,815	6,728
Otras cuentas por pagar	6,823	7,125	4,810	6,315	6,701	6,254	4,046
ISR y PTU	289	59	104	82	85	129	0
Acreed. diversos y otras	6,534	7,066	4,706	6,233	6,616	6,125	4,046
Creditos diferidos y cobros anticipados	121	121	60	113	114	104	106
CAPITAL CONTABLE	24,112	22,537	25,820	26,457	27,566	24,218	27,160
Capital mayoritario	24,112	22,537	25,820	26,457	27,566	24,218	27,160
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	6,236	4,661	7,944	8,581	9,690	6,342	9,284
Reservas de capital	1,375	1,476	1,503	1,503	1,503	1,503	1,620
Resultado de ejercicios anteriores	4,515	5,424	5,662	6,886	7,733	5,662	6,478
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-666	-2,505	-396	-656	-656	-1,265	704
Resultado neto mayoritario	1,010	265	1,174	847	1,109	441	482
Deuda Neta	51,961	49,097	37,079	45,273	49,084	45,583	31,726

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

Los estados financieros consideran los cambios introducidos por IFRS9 a partir de 2022.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T22 en un escenario base.

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

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

§Otros activos: fideicomisos varios, activos diferidos.

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

Nota: Los Estados Financieros presentados son elaborados por HR Ratings con base en sus bases internas de presentación financiera.

Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Total Cuentas Orden	247,853	230,486	226,978	304,110	304,110	228,442	229,699
Avales otorgados	23,421	20,925	19,911	28,171	28,171	20,449	19,499
Activos y pasivos contingentes	2,723	2,526	0	5,238	5,238	1,980	0
Compromisos crediticios	51,258	47,438	49,062	70,374	70,374	46,453	50,110
Bienes en fideicomiso o mandato	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	20,511	20,597
Fideicomisos	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	20,511	20,597
Bienes en custodia o en administracion	14,154	14,477	15,674	4,923	4,923	13,779	16,248
Intereses devengados no cobrados	5,976	4,880	4,579	6,437	6,437	5,096	2,602
Otras cuentas de registro	82,496	71,448	67,108	108,742	108,742	70,376	86,231
Montos en Garantía	21,502	22,165	20,829	24,583	24,583	21,488	0
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	26,937	26,648	28,091	31,855	31,855	28,310	34,412

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Escenario Base							
Ingresos por Intereses	18,446	17,370	13,483	14,453	16,548	3,512	3,435
Gastos por Intereses	14,101	13,827	10,403	10,432	12,020	2,754	2,743
MARGEN FINANCIERO	4,345	3,543	3,080	4,021	4,528	758	692
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,143	1,509	673	1,777	1,846	6	101
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,202	2,034	2,407	2,243	2,681	752	591
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	814	1,076	912	987	1,008	232	222
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,214	1,416	1,203	1,299	1,363	265	254
Comisiones y Tarifas Pagadas	400	340	291	312	354	33	32
Otros Ingresos y Result. por intermediación (mas)	-690	-1,230	-687	-502	-497	-294	17
Resultado por Intermediación	-647	-772	-387	-369	-366	-299	-4
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-43	-458	-300	-133	-131	5	21
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	3,326	1,880	2,632	2,728	3,193	690	830
Gastos de Administración y Promoción	1,629	1,553	1,456	1,558	1,590	265	328
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,697	327	1,176	1,170	1,603	425	502
ISR y PTU Causado	570	270	134	278	431	181	-30
ISR y PTU Diferidos	-163	185	138	-58	-80	194	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	964	242	1,180	833	1,092	438	532
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	46	23	-6	14	17	3	-50
RESULTADO NETO	1,010	265	1,174	847	1,109	441	482

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 2T22 en un escenario base.

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

Nota: Los Estados Financieros presentados son elaborados por HR Ratings con base en sus bases internas de presentación financiera.

El presente Anexo refleja únicamente el Estado de Resultados; a diferencia del Estado de Resultados Integral, el cual incluye el rubro de Otros Resultados Integrales (ORI). Para efectos de comparación, la cuenta de ORI se encuentra incluido en el Balance General en Capital Contable.

Métricas Financieras SHF	2019	2020	2021	2022P	2023P	1T21	1T22
Min Ajustado	2.3%	1.4%	1.7%	1.7%	1.8%	1.4%	1.6%
Spread de Tasas Ajustado*	1.8%	2.7%	3.3%	3.5%	3.3%	3.3%	3.2%
ROA	0.7%	0.2%	0.9%	0.6%	0.8%	0.3%	0.9%
Índice de Morosidad	14.8%	13.4%	14.2%	14.9%	14.9%	14.0%	9.1%
Índice de Morosidad Ajustado	14.8%	14.4%	14.2%	15.9%	16.5%	14.9%	9.1%
Índice de Eficiencia	36.5%	45.8%	44.1%	34.6%	31.5%	51.0%	42.9%
Índice de Capitalización Neto	16.9%	18.6%	21.9%	21.9%	21.4%	19.4%	°
Razón de Apalancamiento	4.3	4.8	4.3	4.1	4.3	4.8	4.1
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.3	1.2	1.4	1.4	1.3	1.3	1.5
Coefficiente de Liquidez	185.5%	339.5%	394.7%	256.8%	250.7%	284.6%	378.6%
NSFR	1.2	1.1	0.9	1.0	1.0	1.1	0.8

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



Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Resultado Neto del Periodo	1,010	265	1,174	847	1,109	441	482
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	1,289	228	1,763	1,713	1,757	-159	280
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,143	1,509	673	1,777	1,846	6	101
Depreciación y Amortización	13	13	12	8	8	3	3
Resultado por valuación a valor razonable	-470	-426	633	0	0	248	0
Impuestos Diferidos	733	85	-4	-58	-80	-13	-30
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	686	669	456	0	0	237	16
Otras partidas y provisiones	-773	-1,706	-347	0	0	-456	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-46	-23	6	-14	-17	-3	50
Otros	3	107	334	0	0	-181	140
Flujo Generado por Resultado Neto	2,299	493	2,937	2,560	2,866	282	762
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	16	123	319	209	232	62	45
Cambio en Inversiones en Valores	-11,122	-341	-1,354	-3,826	-3,387	3,496	-5,982
Aumento en la cartera de credito	2,365	6,299	8,313	-6,830	-6,875	1,854	3,090
Captacion	697	2,883	-9,451	5,002	56	-7,208	-3,987
Prestamos de Bancos	-4,186	-4,637	-3,380	630	4,912	-815	-626
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	13,155	-321	1,578	2,014	1,783	2,150	7,549
Bienes Adjudicados	-60	-22	21	-21	-23	5	28
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,576	-1,160	741	-267	-236	-71	-1,972
Otros Activos Operativos	-936	-2,008	1,962	-96	-187	1,345	-3,055
Otros Pasivos Operativos	-840	575	-1,889	364	386	-974	3,342
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,487	1,391	-3,140	-2,819	-3,339	-156	-1,421
Recursos Generados en la Operación	-188	1,884	-203	-259	-473	126	-659
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	3	0	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	0	3	0	-0	-0	0	0
Cambio en Efectivo	-188	1,887	-203	-259	-473	126	-659
Disponibilidad al principio del periodo	2,949	2,761	4,648	4,482	4,223	4,648	4,445
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	2,761	4,648	4,445	4,223	3,750	4,774	3,786
Flujo Libre de Efectivo	2,091	-230	2,085	1,756	1,298	-196	785

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 2T22 en un escenario base.

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

Nota: De acuerdo con el nuevo registro contable incorporado a partir de 2022, el Estado de Flujo de Efectivo inicia con la Utilidad antes de Impuestos; sin embargo, los Estados Financieros presentados son elaborados por HR Ratings con base en sus bases internas de presentación financiera.

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Resultado Neto	1,010	265	1,174	847	1,109	441	482
+ Estimaciones Preventivas	1,143	1,509	673	1,777	1,846	6	101
- Castigos	0	862	1	943	1,665	0	0
+ Depreciación	13	13	12	8	8	3	3
+ Otras cuentas por cobrar ¹	460	-1,468	1,719	-24	0	-530	252
+ Otras cuentas por pagar ¹	-535	313	-1,492	91	0	-116	-53
Flujo Libre de Efectivos	2,091	-230	2,085	1,756	1,298	-196	785

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

Anexo - Escenario de Estrés

Balance SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Escenario Estrés							
ACTIVO	143,330	144,490	133,673	128,565	139,935	139,008	140,993
Disponibilidades y Valores	58,014	60,950	62,202	51,180	55,668	58,107	67,522
Disponibilidades	2,761	4,648	4,445	2,859	3,475	4,774	3,786
Inversiones en valores	55,253	56,302	57,757	48,321	52,193	53,333	63,736
Operaciones con valores y derivadas	3,541	4,799	4,214	4,535	4,898	4,906	6,318
Saldos deudores en operaciones de reporte	2,562	3,720	2,978	3,371	3,641	3,791	4,931
Operaciones con instrumentos financieros derivados	979	1,079	1,236	1,164	1,257	1,115	1,387
Total Cartera de Crédito Neto	72,119	66,278	58,593	62,817	68,967	65,110	54,384
Cartera de Crédito Total	84,761	77,579	68,501	74,340	80,297	76,556	62,222
Cartera de crédito vigente	72,241	67,150	58,742	62,210	68,371	65,854	56,544
Créditos comerciales	67,285	62,954	55,119	59,115	65,658	61,730	56,343
Créditos a la vivienda	4,956	4,196	3,623	3,095	2,713	4,124	201
Cartera de crédito vencida	12,520	10,429	9,759	12,130	11,926	10,702	5,678
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-12,642	-11,301	-9,908	-11,523	-11,330	-11,446	-7,838
Otros Activos	9,656	12,463	8,664	10,034	10,401	10,885	12,769
Otras cuentas por cobrar	5,292	6,927	4,194	5,761	6,223	5,961	3,832
Bienes adjudicados	368	263	167	226	250	242	909
Inmuebles, mobiliario y equipo	130	115	102	95	87	112	99
Inversiones permanentes en acciones	451	474	468	482	509	477	394
Impuestos diferidos (a favor)	3,410	4,394	3,614	3,272	3,143	4,050	4,176
Otros activos misc.	5	290	119	197	189	43	3,359
Pasivo	119,218	121,953	107,853	102,802	113,860	114,790	113,833
Captación tradicional	47,390	51,405	42,768	40,167	43,118	44,914	38,781
Mercado de dinero	27,892	35,136	17,104	21,725	23,321	25,175	13,041
Fondos Especiales	488	488	515	454	488	491	537
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	19,010	15,781	25,149	17,988	19,309	19,248	25,203
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	32,810	28,652	25,896	23,043	28,410	28,245	25,410
De exigibilidad inmediata	392	294	257	376	463	1,656	1,077
De corto plazo	6,952	4,116	3,493	2,269	2,797	2,539	2,592
De largo plazo	25,466	24,242	22,146	20,398	25,149	24,050	21,741
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,622	25,306	26,884	25,440	27,479	27,458	34,433
Operaciones con valores y derivadas	6,452	9,344	7,435	7,725	8,039	7,815	6,728
Otras cuentas por pagar	6,823	7,125	4,810	6,315	6,701	6,254	4,046
ISR y PTU	289	59	104	82	85	129	0
Acreed. diversos y otras	6,534	7,066	4,706	6,233	6,616	6,125	4,046
Créditos diferidos y cobros anticipados	121	121	60	113	114	104	106
CAPITAL CONTABLE	24,112	22,537	25,820	25,762	26,075	24,218	27,160
Capital mayoritario	24,112	22,537	25,820	25,762	26,075	24,218	27,160
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	6,236	4,661	7,944	7,886	8,199	6,342	9,284
Reservas de capital	1,375	1,476	1,503	1,503	1,503	1,503	1,620
Resultado de ejercicios anteriores	4,515	5,424	5,662	6,645	7,038	5,662	6,478
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-666	-2,505	-396	-656	-656	-1,265	704
Resultado neto mayoritario	1,010	265	1,174	393	312	441	482
Deuda Neta	51,961	49,097	37,079	41,132	46,871	45,583	31,726

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

Los estados financieros consideran los cambios introducidos por IFRS9 a partir de 2022.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T22 en un escenario estrés.

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

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

§Otros activos: fideicomisos varios, activos diferidos.

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

Nota: Los Estados Financieros presentados son elaborados por HR Ratings con base en sus bases internas de presentación financiera.

Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Total Cuentas Orden	247,853	230,486	226,978	304,110	304,110	228,442	229,699
Avales otorgados	23,421	20,925	19,911	28,171	28,171	20,449	19,499
Activos y pasivos contingentes	2,723	2,526	0	5,238	5,238	1,980	0
Compromisos crediticios	51,258	47,438	49,062	70,374	70,374	46,453	50,110
Bienes en fideicomiso o mandato	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	20,511	20,597
Fideicomisos	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	20,511	20,597
Bienes en custodia o en administracion	14,154	14,477	15,674	4,923	4,923	13,779	16,248
Intereses devengados no cobrados	5,976	4,880	4,579	6,437	6,437	5,096	2,602
Otras cuentas de registro	82,496	71,448	67,108	108,742	108,742	70,376	86,231
Montos en Garantía	21,502	22,165	20,829	24,583	24,583	21,488	0
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	26,937	26,648	28,091	31,855	31,855	28,310	34,412

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)	Anual					Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Escenario Estrés							
Ingresos por Intereses	18,446	17,370	13,483	13,588	15,390	3,512	3,435
Gastos por Intereses	14,101	13,827	10,403	10,261	11,805	2,754	2,743
MARGEN FINANCIERO	4,345	3,543	3,080	3,328	3,585	758	692
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,143	1,509	673	1,280	1,307	6	101
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,202	2,034	2,407	2,047	2,278	752	591
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	814	1,076	912	769	588	232	222
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,214	1,416	1,203	1,038	795	265	254
Comisiones y Tarifas Pagadas	400	340	291	269	207	33	32
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-690	-1,230	-687	-841	-860	-294	17
Resultado por Intermediación	-647	-772	-387	-449	-472	-299	-4
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-43	-458	-300	-392	-388	5	21
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	3,326	1,880	2,632	1,975	2,007	690	830
Gastos de Administración y Promoción	1,629	1,553	1,456	1,606	1,721	265	328
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,697	327	1,176	369	285	425	502
ISR y PTU Causado	570	270	134	0	0	181	-30
ISR y PTU Diferidos	-163	185	138	0	0	194	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	964	242	1,180	369	285	438	532
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	46	23	-6	24	27	3	-50
RESULTADO NETO	1,010	265	1,174	393	312	441	482

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 2T22 en un escenario estrés.

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

Nota: Los Estados Financieros presentados son elaborados por HR Ratings con base en sus bases internas de presentación financiera.

El presente Anexo refleja únicamente el Estado de Resultados; a diferencia del Estado de Resultados Integral, el cual incluye el rubro de Otros Resultados Integrales (ORI). Para efectos de comparación, la cuenta de ORI se encuentra incluido en el Balance General en Capital Contable.

Métricas Financieras SHF	2019	2020	2021	2022P	2023P	1T21	1T22
Min Ajustado	2.3%	1.4%	1.7%	1.6%	1.7%	1.4%	1.6%
Spread de Tasas Ajustado*	1.8%	2.7%	3.3%	3.4%	2.9%	3.3%	3.2%
ROA	0.7%	0.2%	0.9%	0.3%	0.2%	0.3%	0.9%
Índice de Morosidad	14.8%	13.4%	14.2%	16.3%	14.9%	14.0%	9.1%
Índice de Morosidad Ajustado	14.8%	14.4%	14.2%	17.2%	16.4%	14.9%	9.1%
Índice de Eficiencia	36.5%	45.8%	44.1%	49.3%	52.0%	51.0%	42.9%
Índice de Capitalización Neto	16.9%	18.6%	21.9%	21.7%	20.3%	19.4%	22.6%
Razón de Apalancamiento	4.3	4.8	4.3	3.9	4.2	4.8	4.1
Cartera de Credito Vigente/ Deuda Neta	1.3	1.2	1.4	1.4	1.3	1.3	1.5
Coefficiente de Liquidez	185.5%	339.5%	394.7%	260.8%	251.8%	284.6%	378.6%
NSFR	1.2	1.1	0.9	1.0	1.0	1.1	0.8

*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
13 de mayo de 2022

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Resultado Neto del Periodo	1,010	265	1,174	393	312	441	482
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	1,289	228	1,763	1,264	1,288	-159	280
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,143	1,509	673	1,280	1,307	6	101
Depreciación y Amortización	13	13	12	8	8	3	3
Resultado por valuación a valor razonable	-470	-426	633	0	0	248	0
Impuestos Diferidos	733	85	-4	0	0	-13	-30
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	686	669	456	0	0	237	16
Otras partidas y provisiones	-773	-1,706	-347	0	0	-456	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-46	-23	6	-24	-27	-3	50
Otros	3	107	334	0	0	-181	140
Flujo Generado por Resultado Neto	2,299	493	2,937	1,658	1,600	282	762
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	16	123	319	259	220	62	45
Cambio en Inversiones en Valores	-11,122	-341	-1,354	-1,746	-3,872	3,496	-5,982
Aumento en la cartera de credito	2,365	6,299	8,313	-3,515	-7,457	1,854	3,090
Captacion	697	2,883	-9,451	3,225	2,951	-7,208	-3,987
Prestamos de Bancos	-4,186	-4,637	-3,380	-611	5,367	-815	-626
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	13,155	-321	1,578	919	2,039	2,150	7,549
Bienes Adjudicados	-60	-22	21	-21	-23	5	28
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,576	-1,160	741	-122	-270	-71	-1,972
Otros Activos Operativos	-936	-2,008	1,962	94	-325	1,345	-3,055
Otros Pasivos Operativos	-840	575	-1,889	364	386	-974	3,342
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,487	1,391	-3,140	-1,151	-984	-156	-1,421
Recursos Generados en la Operación	-188	1,884	-203	507	616	126	-659
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	3	0	0	0	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	0	3	0	0	-0	0	0
Cambio en Efectivo	-188	1,887	-203	507	616	126	-659
Disponibilidad al principio del periodo	2,949	2,761	4,648	2,352	2,859	4,648	4,445
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	2,761	4,648	4,445	2,859	3,475	4,774	3,786
Flujo Libre de Efectivo	2,091	-230	2,085	967	127	-196	785

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 2T22 en un escenario estrés.

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

Nota: De acuerdo con el nuevo registro contable incorporado a partir de 2022, el Estado de Flujo de Efectivo inicia con la Utilidad antes de Impuestos; sin embargo, los Estados Financieros presentados son elaborados por HR Ratings con base en sus bases internas de presentación financiera.

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Resultado Neto	1,010	265	1,174	393	312	441	482
+ Estimaciones Preventivas	1,143	1,509	673	1,280	1,307	6	101
- Castigos	0	862	1	829	1,500	0	0
+ Depreciación	13	13	12	8	8	3	3
+ Otras cuentas por cobrar ¹	460	-1,468	1,719	23	0	-530	252
+ Otras cuentas por pagar ¹	-535	313	-1,492	91	0	-116	-53
Flujo Libre de Efectivos	2,091	-230	2,085	967	127	-196	785

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 + Estimaciones Preventivas 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.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
13 de mayo de 2022

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

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

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

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



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

Instituciones Financieras
13 de mayo de 2022

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

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

Director General

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 Ballínez +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

Hoja 13 de 15

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora 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.

Twitter: @HRRATINGS



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>

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: 24 de febrero de 2022 SHF 17-2: 24 de febrero de 2022 SHF 18-3: 24 de febrero de 2022 SHF 19: 24 de febrero de 2022 SHF 19-2: 24 de febrero de 2022 SHF 21: 24 de febrero de 2022 SHF 21-2: 24 de febrero de 2022 SHF 21-3: 24 de febrero de 2022 SHF 21-4: 24 de febrero de 2022
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 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

*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
13 de mayo de 2022

A NRSRO Rating*

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 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).