

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/01/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	SHF0002
RAZÓN SOCIAL	SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones con claves de pizarra SHF 21 y SHF 21-2 por un monto de hasta P\$6,000m

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (12 de enero del 2021) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones con claves de pizarra SHF 21 y SHF 21-2 por un monto de hasta P\$6,000m

La asignación de la calificación para las emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 21 & 21-2 se basa en la calificación de contraparte de SHF, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el pasado 27 de febrero de 2020, y la cual puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la ratificación de la calificación para SHF se basó en el respaldo explícito por parte del Gobierno Federal en sus operaciones pasivas, de acuerdo con lo descrito en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de la Institución. En cuanto a la evolución financiera mostrada por el Banco, se observa que este mantiene altos niveles de solvencia que le permiten hacer frente a sus obligaciones en el corto y largo plazo. Por otra parte, los niveles de utilidad neta mostraron una baja al tercer trimestre de 2020 (3T20) debido principalmente a la pérdida por intermediación registrada en los últimos 12m, principalmente por la reserva por deterioro de títulos al vencimiento. Sin embargo, la rentabilidad se mantiene en niveles adecuados.

A continuación, se detallan las características de las Emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 21 & 21-2 de SHF, las cuales se pretenden realizar en vasos comunicantes compuestos por dos tramos, con un monto objetivo de P\$4,000m, sin que la suma de estos exceda P\$6,000m. Las características principales para el primer tramo es un plazo aproximado de tres años a tasa variable, y para el segundo tramo el plazo sería de cinco años a tasa variable.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Estabilidad en la calidad de la cartera de crédito al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 13.8% y 14.1% al 3T20 (vs. 14.4% y 14.7% al 3T19 y 12.9% y 13.3% en un escenario base). Lo anterior se debe al crecimiento observado en el volumen de operaciones del Banco en comparación al periodo pasado, así como una venta de cartera por P\$1,010m en los últimos 12m.

Sanos niveles de capitalización, con un índice de 17.7% al 3T20 (vs. 16.4% al 3T19 y 20.9% en un escenario base). Esto debido al incremento orgánico del capital contable a través de la generación de utilidades netas.

Disminución en los niveles de rentabilidad del Banco al cerrar con un ROA y ROE Promedio de 0.4% y 2.6% al 3T20 (vs. 0.9% y 5.0% al 3T19 y 0.5% y 1.7% en un escenario base). La presión deriva de una pérdida por intermediación y otros ingresos, ocasionada por la reserva por deterioro de títulos al vencimiento.

Expectativas para Periodos Futuros

Mejora en la calidad de la cartera al disminuir el índice de morosidad a niveles de 11.7% en 2021. La mejora fue consecuencia del saneamiento de la cartera y de una reactivación en el nivel de operaciones del Banco, que se reflejó en un incremento de la cartera de crédito total.

FECHA: 12/01/2021

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 vigentes.

Política conservadora de riesgo de mercado al tener cubiertos los riesgos cambiarios y de tasas de interés. El Banco cuenta con instrumentos derivados con fines de cobertura que le permiten mitigar los riesgos cambiarios y de tasas.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

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

Perfil del Emisor

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propios. Fue creada el 11 de octubre de 2001 con el objeto de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda. A partir de febrero de 2002, sustituye como Institución Fiduciaria al Banco de México en el FOVI. Dicho fideicomiso fue creado en 1963 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y Banco de México (Banxico) con el fin de otorgar apoyos financieros a las instituciones de crédito mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de la vivienda.

Evolución de la Cartera de Crédito

La cartera de crédito mostró un crecimiento anual de 5.1% al 3T20, cerrando en P\$85,340m a septiembre de 2020, siendo menor a lo esperado en el escenario base (P\$81,164m a septiembre de 2019 y P\$88,520m en el escenario base). El incremento en la cartera de crédito se debe principalmente a una mayor colocación de créditos registrados como otras líneas y apoyos, las cuales incluye principalmente los movimientos referentes a las Líneas de liquidez, Largo plazo al vencimiento, Liquidez largo plazo, créditos a la construcción y Microcréditos. Dentro de la variación de la cartera de crédito, se observa que el incremento proviene de una mayor colocación de créditos 12m, los cuales fueron por P\$26,010m a septiembre de 2020 (vs. P\$22,596m a septiembre de 2019).

Con relación a la calidad de la cartera de crédito, se observa una ligera mejora al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 13.8% y 14.1% al 3T20, aunque por arriba de lo esperado en un escenario base (vs. 14.4% y 14.7% al 3T19 y 12.9% y 13.3% en un escenario base). Esta disminución en el índice de morosidad deriva del incremento observado de la cartera de crédito vigente de un periodo a otro; mientras que la cartera vencida mostró un mínimo crecimiento debido a que se realizaron ventas de cartera por P\$1,010m a septiembre de 2020, cuando a septiembre de 2019, no se tuvieron ventas de cartera. En consideración de HR Ratings, a pesar de que el índice de morosidad se ubica por encima de nuestras expectativas, esto no ha resultado en un deterioro de la posición financiera del Banco.

Cobertura del Banco

La cobertura del Banco mostró una disminución al cerrar en 1.0x al 3T20, siendo niveles por debajo de lo esperado en un escenario base (vs. 1.1x al 3T19 y 1.4x en un escenario base). Es importante mencionar que SHF genera estimaciones preventivas para los fideicomisos de cartera en administración, por lo que, si se considera únicamente las estimaciones preventivas para la cartera de crédito vencida, la cobertura se ubica en 1.3x al 3T20 (vs. 1.4x al 3T19). SHF genera

FECHA: 12/01/2021

estimaciones preventivas en apego a las normas de la CNBV, utilizando la metodología de pérdida esperada. En consideración de HR Ratings, el índice de cobertura se mantiene en niveles adecuados, al mantenerse por arriba del 100.0% de los activos improductivos.

Ingresos y Gastos

Analizando el margen financiero del Banco, podemos observar un MIN Ajustado de 1.9% al 3T20, siendo niveles por debajo de lo esperado en un escenario base de 2.4% (vs. 2.4% al 3T19). Esta disminución en el MIN Ajustado se debe a la presión observada en el spread de tasas, la cual cerró en 0.9% al 3T20 (vs. 2.3% al 3T19). La presión en el spread proviene de un incremento en la tasa pasiva en comparación a la observada el año pasado, derivado de un aumento en el costo de fondeo; no obstante, durante los últimos 12 meses, el spread volvió a ubicarse en niveles observados históricos de entre 0.8% y 1.2%. En consideración de HR Ratings, el Banco presenta un MIN Ajustado en niveles sanos, en línea con el modelo de negocio de SHF.

Con respecto a las comisiones cobradas netas 12m, podemos observar un incremento de un año a otro al cerrar en P\$1,066m a septiembre de 2020 (vs. P\$766m a septiembre de 2019 y P\$728m en un escenario base). El incremento en las comisiones netas proviene de un mayor ingreso por comisiones por colocación de cartera de crédito, en línea con el aumento en el volumen de operaciones del Banco en comparación al año pasado y por un mayor cobro de penas por prepago. Particularmente, las comisiones pagadas disminuyeron derivado de un menor pago de comisiones por administración de carteras, proveniente en su mayoría de los fideicomisos en dación.

Analizando el resultado por intermediación del Banco, se observa una fuerte disminución al cerrar en una pérdida de P\$1,038m a septiembre de 2020 (vs. una ganancia de P\$60m a septiembre de 2019 y pérdida de P\$164m en un escenario base). Esta pérdida corresponde al reconocimiento del deterioro de títulos conservados al vencimiento, cerrando en P\$957m a septiembre de 2020 (vs. una ganancia de P\$198m a septiembre de 2019), derivado de ajustes en parámetros de incumplimiento, prepago y severidad de la pérdida de varias emisiones del portafolio de instrumentos respaldados por activos hipotecarios, así como minusvalías provenientes de la cancelación de instrumentos derivados, por las que se cobró la pena por prepago mencionada arriba.

Con respecto a los otros ingresos (egresos) de la operación, se observa una disminución significativa al cerrar en -P\$473m a septiembre de 2020 (vs. del resultado de -P\$151m a septiembre de 2019 y un resultado de P\$150m esperada en un escenario base), proveniente en su mayoría del pago de aprovechamiento que se realizó en SHF en 2020 por P\$385m, evento no realizado en 2019.

Con relación a la eficiencia, el Banco presenta un incremento al cerrar con un índice de eficiencia de 45.2% al 3T20, siendo niveles por arriba de lo esperado en un escenario base (vs. 34.5% al 3T19 y 35.8% en un escenario base). El incremento deriva principalmente de una reducción del gasto de administración y promoción, como parte de la implementación de políticas de austeridad en la Administración Pública Federal, así como una reducción de los ingresos totales de la operación 12m al cerrar en P\$2,339m, los cuales fueron impactados por una pérdida de resultado por intermediación y otros ingresos por P\$1,511m a septiembre de 2020 (vs. utilidad de la operación de P\$3,892m y pérdida por intermediación y otros ingresos de -P\$91m a septiembre de 2019). Por otra parte, el índice de eficiencia operativa refleja una sana administración de los gastos de administración, cerrando en niveles de 1.1% al 3T20, siendo niveles por debajo de lo esperado en un escenario base de 2.0% (vs. 1.3% al 3T19). Esta mejora deriva de la disminución de los gastos operativos como salarios a nivel Institución y en línea con reducciones en otras instituciones pertenecientes a la Administración Federal. En consideración de HR Ratings, las eficiencias del Banco se mantienen en niveles sanos y reflejan una sana administración de los gastos en los últimos 12m.

Rentabilidad

Debido a la disminución en el MIN Ajustado del Banco, así como a la pérdida observada en el resultado de intermediación y una mayor constitución de reservas crediticias; parcialmente compensados por un incremento en las comisiones netas y una disminución en los gastos de administración, el resultado antes de impuestos 12m de SHF se presionó en comparación al año pasado al cerrar en P\$622m a septiembre de 2020 (vs. P\$1,220m septiembre de 2019 y P\$664m en un escenario base). En línea con lo anterior, la rentabilidad mostró una disminución, al ubicarse con un ROA y ROE Promedio de 0.4% y 2.6% al 3T20, siendo niveles esperados en un escenario base (vs. 0.9% y 5.0% al 3T20 y 0.5% y 1.7% en un escenario base). En

FECHA: 12/01/2021

consideración de HR Ratings, la disminución en la rentabilidad proviene principalmente por reconocimiento de deterioro de instrumentos financieros respaldados por hipotecas en el resultado de intermediación, por el aprovechamiento realizado por el Gobierno Federal reflejado en otros ingresos(gastos) de la operación, así como un aumento coyuntural en el costo de fondeo. En línea con lo anterior, HR Ratings considera que la rentabilidad se mantiene en línea con el modelo de negocio del Banco.

Solvencia y Apalancamiento

Con respecto a la solvencia del Banco, podemos observar que se mantienen niveles de fortaleza al cerrar con un índice de capitalización de 17.7% al 3T20 (vs. 16.4% al 3T19 y 20.9% en un escenario base). Esta mejora se debe al incremento orgánico del capital contable a través de la generación de utilidades netas, con relación a los activos sujetos a riesgo. Asimismo, SHF cuenta con una razón de cartera vigente a deuda neta en niveles adecuados de 1.2x al 3T20, siendo niveles por debajo de lo esperado en un escenario base de 1.4x (vs. 1.4x al 3T19). A pesar de mostrar una disminución, y en opinión de HR Ratings, el Banco tiene un adecuado nivel de solvencia que le permite cubrir los requerimientos establecidos en el marco regulatorio.

La razón de apalancamiento del Banco cerró en 4.7x al 3T20, siendo por arriba a los esperados en un escenario base (vs. 4.2x al 3T19 y 2.8x en un escenario base). El incremento deriva de un aumento en los pasivos con costo en los últimos 12m y en línea con el incremento en el volumen de operaciones. Asimismo, una mayor volatilidad de los resultados por valuación de instrumentos de cobertura de efectivos, causaron una disminución en el capital contable. En consideración de HR Ratings, el apalancamiento del Banco se mantiene en niveles estables y dentro de los límites prudenciales establecidos de manera interna.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, y según se nos fue informado, la Emisión obtuvo una calificación de AAA(mex) por Fitch Ratings el 7 de enero de 2021.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario para Bancos incluido en el documento adjunto.

Contactos

Carlo Montoya
Asociado
Analista Responsable
carlo.montoya@hrratings.com

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

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

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

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

FECHA: 12/01/2021

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2020.
Metodología de Calificación para Bancos (México), Mayo 2009

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

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior Inicial

Fecha de última acción de calificación Inicial

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T12 - 3T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio y Cía., (con excepción del 2019) S.C proporcionada por el Banco.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa

FECHA: 12/01/2021

aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

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

MERCADO EXTERIOR