

FECHA: 10/09/2021

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 21-3 y SHF 21-4 por un monto de P\$4,000m con una opción de sobreasignación de hasta P\$2,000m de pesos en vasos comunicantes

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (10 de septiembre de 2021) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones con claves de pizarra SHF 21-3 y SHF 21-4 por un monto de P\$4,000m con una opción de sobreasignación de hasta P\$2,000m de pesos en vasos comunicantes

La asignación de la calificación para las emisiones de CEBURES de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 21-3 & 21-4 se basa en la calificación de contraparte de SHF, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el pasado 12 de marzo de 2021, y puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación para el Emisor se basa en el respaldo explícito por parte del Gobierno Federal en sus operaciones pasivas, de acuerdo con lo descrito en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de la Institución. En cuanto a la evolución financiera mostrada por el Banco, se observa que este mantiene altos niveles de solvencia que le permiten hacer frente a sus obligaciones en el corto y largo plazo. Asimismo, se observan sanos niveles de solvencia al cerrar con un índice de capitalización y razón de cartera vigente a deuda neta de 20.8% y 1.3x al 2T21 (vs. 17.0% y 1.2x al 2T20), debido a la constante generación de utilidades, así como una disminución de la deuda (descontando el fondeo de inversiones en valores), en mayor proporción que la disminución de la cartera de crédito. Por otra parte, la calidad de la cartera de crédito se mantiene sin cambios importantes, cerrando con un índice de morosidad de 14.3% al 2T21 (vs. 14.4% al 2T20).

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

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Incremento en el índice de morosidad ajustado, cerrando en 15.3% al 2T21, siendo niveles por arriba de lo esperado (vs. 14.4% y en un escenario base). El incremento deriva de los castigos realizados en los últimos 12m por P\$862m, así como por una contracción de la cartera de crédito total.

Sólidos niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 20.8% al 2T21, siendo mayor a lo esperado por HR Ratings (vs. 17.0% al 2T20 y 16.9% en un escenario base). Lo anterior es resultado de una disminución en los activos sujetos a riesgo derivado de las amortizaciones de cartera realizadas por algunos clientes del Banco en los últimos 12m.

Mejora en la rentabilidad, con un ROA y ROE Promedio de 0.5% y 2.9% al 2T21 (vs. 0.3% y 1.7% al 2T20). No obstante, se observa una caída del MIN Ajustado por la baja en las tasas de referencia de los últimos 12m.

Expectativas para Periodos Futuros

FECHA: 10/09/2021

Mejora de la rentabilidad al cerrar con un ROA Promedio de 0.8% al 4T21. Lo anterior como resultado de una estabilidad en la generación de estimaciones y un adecuado control de gastos de administración, permitiendo recuperar la rentabilidad.

Sanos niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 16.9% al 4T21. La disminución sería consecuencia del incremento en el volumen de operaciones al cierre del 2021, sin embargo; el indicador se mantendría en niveles sanos.

Factores Adicionales Considerados

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

Adecuada diversificación de sus herramientas de fondeo. El Banco cuenta con diversas fuentes de fondeo que le permiten tener la liquidez suficiente para fondear sus operaciones. Dentro de estas herramientas destacan los préstamos de organismos internacionales y las emisiones de deuda vigentes.

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

Factores que Podrían Bajar la Calificación

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

Perfil del Emisor

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propios. Fue creada el 11 de octubre de 2001 con el objeto de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda. A partir de febrero de 2002, sustituye como Institución Fiduciaria al Banco de México en el 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 total mostró una disminución anual de 15.8%, cerrando en un monto de P\$75,430m a junio de 2021, siendo menor a lo esperado por HR Ratings (vs. P\$89,542m a junio de 2020 y P\$86,841m esperado en un escenario base). Sobre esta disminución, se observa una caída del 17.5% de la cartera comercial y de 30.4% de la cartera de vivienda. En la variación de la cartera total, podemos observar que la reducción en el saldo proviene de un menor monto de créditos otorgados 12m, así como del efecto de prepagos y vencimientos de algunas líneas de crédito en el último año. Adicionalmente, se tuvo venta de cartera de primer piso en fideicomisos de dación a 12m por P\$1,447m a junio de 2021, contribuyendo en la baja de la cartera de crédito de vivienda mientras que, a junio de 2020, no se habían realizado ventas de cartera.

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

FECHA: 10/09/2021

Cobertura de la Banco

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

Ingresos y Gastos

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

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

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

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

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

Rentabilidad

Debido a la disminución en el MIN Ajustado del Banco, así como a la pérdida observada en el resultado de intermediación, cuyos efectos fueron parcialmente compensados por un incremento en las comisiones netas y un sano control de los gastos de

FECHA: 10/09/2021

administración, el resultado antes de impuestos 12m de SHF se presionó en comparación al año pasado al cerrar en P\$524m a junio de 2021 (vs. P\$862m a junio de 2020 y P\$557m en un escenario base). No obstante, se tuvo una recuperación gracias a los impuestos diferidos 12m por P\$278m a junio de 2021, colocando la utilidad neta en P\$674m a junio de 2021 (vs. P\$417m a junio de 2020 y P\$592m en un escenario base). En línea con lo anterior, la rentabilidad mostró una ligera mejora, al ubicarse con un ROA y ROE Promedio de 0.5% y 2.9% al 2T21, siendo niveles esperados en un escenario base (vs. 0.3% y 1.7% al 2T20 y 0.4% y 2.6% en un escenario base). HR Ratings considera que la rentabilidad se mantiene en línea con el modelo de negocio de un Banco de Desarrollo.

Solvencia y Apalancamiento

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

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

Liquidez

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

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario de Bancos incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

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

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

FECHA: 10/09/2021

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

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

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

Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2020
Metodología de Calificación para Bancos (México), Febrero 2021

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

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

Calificación anterior N/A

Fecha de última acción de calificación N/A

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18 - 2T21

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

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

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

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

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

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

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de

FECHA: 10/09/2021

una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

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

MERCADO EXTERIOR