

FECHA: 15/08/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones SHF 22 & 22-2 por un monto objetivo de P\$3,000m y un monto máximo de hasta P\$5,000m en vasos comunicantes

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (15 de agosto de 2022) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones SHF 22 & 22-2 por un monto objetivo de P\$3,000m y un monto máximo de hasta P\$5,000m en vasos comunicantes

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 22 & 22-2 que pretende realizar Sociedad Hipotecaria Federal se sustenta en la calificación de contraparte del emisor, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el pasado 13 de mayo de 2022, y que puede consultarse en www.hrratings.com. A su vez, la calificación para SHF se basa en el respaldo explícito que brinda el Gobierno Federal a 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 mantienen sólidos niveles de solvencia, con un índice de capitalización y una razón de cartera vigente a deuda neta de 24.5% y 1.6 veces (x) respectivamente, al segundo trimestre del 2022 (2T22) (vs. 20.8%, 1.3x al 2T21; 22.8% y 1.4x en un escenario base). Estos resultados se deben al robustecimiento del capital gracias a las utilidades generadas, así como al decremento de los activos sujetos a riesgo de crédito por una contracción en la cartera total. Finalmente, observamos una recuperación en la rentabilidad del Banco, con un ROA Promedio de 1.8% al 2T22 (vs. 0.5% al 2T21 y 0.8% esperado en un escenario base), lo que refleja un adecuado comportamiento del margen financiero y un aumento en el resultado por intermediación y otros ingresos.

Las emisiones de CEBURS de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 22 & 22-2 se pretenden realizar en vasos comunicantes, por un monto objetivo de P\$3,000m y un monto máximo de hasta P\$5,000m. Ambas series se colocarán a tasa variable, referidas a la TIIE de 28 días y contemplan una amortización única al vencimiento. La diferencia entre las Series será que la SHF 22 tendrá un plazo de aproximadamente 3.0 años, mientras que la SHF 22-2 tendrá un plazo de aproximadamente 5.0 años.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Tendencia creciente en el índice de capitalización de 24.5% al 2T22 (vs. 20.8% al 2T21 y 22.8% en un escenario base). El aumento se explica por el robustecimiento del capital a través de la generación de utilidades, así como por una disminución en los activos sujetos a riesgo por menor colocación de cartera en los últimos 12m.

Mejora en la calidad de la cartera de crédito, con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 7.9% al 2T22 (vs. 14.3% y 15.3% al 2T21 y 14.6% y 15.8% en un escenario base). La disminución deriva principalmente de la adopción de normas de información contable IFRS9, ya que bajo éstas la cartera recibida en dación en pago se registra a valor razonable.

Recuperación en la rentabilidad del Banco por encima de nuestras expectativas, con un ROA Promedio de 1.8% al 2T22 (vs. 0.5% al 2T21 y 0.8% en un escenario base). Se observa una mejora relevante en el resultado neto 12m del Banco, principalmente por un adecuado comportamiento del margen financiero y por un aumento en el resultado por intermediación y de otros ingresos, debido en su mayoría a la adjudicación de activos.

FECHA: 15/08/2022

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

Estabilidad en el MIN Ajustado en un nivel de 1.7% en 2022 (vs. 1.7% en 2021) Lo anterior en el caso de un comportamiento estable en la morosidad de la cartera y un bajo impacto en el spread de tasas, considerando la estructura de coberturas que mantiene el Banco.

Factores adicionales considerados

Respaldo explícito por parte del Gobierno Federal. El Gobierno Federal responderá en todo tiempo por las operaciones pasivas concertadas 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 múltiples fuentes de fondeo que le permiten tener la liquidez suficiente para fondear sus operaciones, incluyendo préstamos interbancarios, emisiones de deuda y captación tradicional.

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.

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, las emisiones obtuvieron una calificación de "AAA(mex)" por parte de Fitch Ratings, con fecha del 10 de agosto de 2022.

Perfil del Emisor

Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito y es una 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.

Ajustes y Consideraciones Contables

A partir del 2022, SHF cumplió con los cambios previstos en la normatividad que emite la CNBV, la cual se apega en lo señalado en la International Financial Reporting Standards 9 (IFRS9 - disposición emitida por el International Accounting

FECHA: 15/08/2022

Standards Board) para la preparación de sus estados financieros, en términos de las disposiciones legales aplicables. Al respecto, el Criterio Contable B-6 Cartera de Crédito, contempla una nueva clasificación de la cartera por etapas, donde en el balance se hace una separación de cartera de crédito por riesgo, en etapas de la uno a la tres. Al respecto, HR Ratings reclasificó la cartera de crédito en etapa uno y dos como cartera vigente, mientras que la cartera etapa tres se reclasificó como cartera vencida. Sin embargo, los periodos anteriores y las proyecciones se realizaron bajo la norma contable anterior, por lo que quita comparabilidad sobre los resultados esperados por HR Ratings a los observados. Adicionalmente, se modifica el registro de la pérdida esperada de acuerdo con su grado de irrecuperabilidad.

En cuanto al registro de arrendamientos, se debe reconocer un pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamientos y un activo por derecho de uso de todos los arrendamientos incluyendo aquellos servicios que puedan ser calificados como tal, donde los activos fueron reclasificados por HR Ratings en el rubro de otros activos.

Evolución de la Cartera de Crédito

En los últimos 12m, la cartera de crédito presentó una disminución anual de -21.3% al 2T22, con lo que disminuyó a P\$59,353m al cierre del 2T22 (vs. P\$75,430m al 2T21 y P\$75,777m en un escenario base). En este sentido, la cartera continúa mostrando un dinamismo por debajo de nuestras expectativas, lo que se puede atribuir a dos factores principales: una desaceleración en el desarrollo de viviendas, lo cual se ha traducido en una menor demanda de créditos puente para desarrollo habitacional; y una disminución de la oferta de vivienda social por menores subsidios a los desarrolladores y un incremento en los costos de construcción de éstos.

Asimismo, es importante mencionar que derivado de la implementación de nuevos criterios contables para el registro de cartera de crédito a partir de enero 2022, la cartera de crédito del Banco recibida como dación en pago comenzó a registrarse a valor razonable, lo que también explica una diferencia con nuestras proyecciones realizadas bajo los criterios contables anteriormente aplicados.

Con relación a la calidad de la cartera, el índice de morosidad y de morosidad ajustado continúan con una tendencia decreciente para ubicarse en 7.9% para ambos indicadores al 2T22 (vs. 14.3% y 15.3% al 2T21 y 14.6% y 15.8% esperado en el escenario base). En particular, se considera favorable la regularización de la aplicación de castigos tras un incremento relevante ocasionado por la contingencia sanitaria, así como las labores de adjudicación de garantías durante el primer semestre del año. Como se mencionó anteriormente, a partir de 2022 se considera el efecto por la adopción de las normas financieras IFRS9, bajo las cuales la cartera recibida como dación en pago se registra a Valor Razonable. En consideración de HR Ratings, el Banco mantiene una calidad de cartera en línea con el modelo de negocio de SHF, cuyo objetivo es apoyar al sector de vivienda que se enfoca en acreditados con un perfil de riesgo mayor en contraste con el enfoque de la banca múltiple.

Cobertura del Banco

SHF mantiene un índice de cobertura en niveles adecuados de 1.4x al 2T22 (vs. 1.1x al 2T21 y 1.0x en el escenario base). Cabe resaltar que el Banco utiliza la metodología de pérdida esperada, tanto para la cartera de crédito como para las garantías otorgadas. El incremento en el índice deriva principalmente de que la disminución en el rubro de la cartera vencida fue mayor proporcionalmente que la disminución de las reservas correspondientes, debido principalmente a la adopción de la norma IFRS9, bajo la cual, a partir de 2022 la cartera recibida como dación en pago se registra contablemente a Valor Razonable. En opinión de HR Ratings, SHF mantiene niveles adecuados de cobertura, que se reflejan en un índice de cobertura por arriba de 1.0x y que se fortalece por la estructura de garantías hipotecarias.

Ingresos y Gastos

El margen financiero 12m presenta una recuperación en comparación con el año anterior, con un crecimiento anual de 14.3% para ubicarse en P\$3,758m al 2T22 (vs. P\$3,289m al 2T21 y P\$3,392m en el escenario base). Este efecto se da como resultado de una valorización positiva de activos denominados en UDIs, considerando el comportamiento de la inflación en meses recientes; el movimiento al alza en las tasas de interés, lo que llevó a un incremento en la generación de ingresos por intereses que benefició al margen; y a otros efectos recientes, tales como el reconocimiento de intereses por la adjudicación de activos

FECHA: 15/08/2022

Por otra parte, la generación de estimaciones preventivas 12m se mantiene a la baja, con un monto acumulado de P\$582m al 2T22 (vs. P\$1,266m al 2T21 y P\$727m en el escenario base). La disminución se debe principalmente a la contracción de la cartera de crédito total en los últimos 12m, y al cambio normativo de IFRS 9. La combinación de menores estimaciones preventivas y un comportamiento favorable del margen financiero llevó a una recuperación en el MIN Ajustado, el cual se ubicó en 2.3% al cierre del 2T22, por encima de nuestras expectativas en un escenario base (vs. 1.4% al 2T21 y 2.0% en un escenario base)

Por parte de las comisiones y tarifas netas 12m, estas se ubicaron ligeramente por debajo de nuestras expectativas, mostrando además una disminución de -24.2% con respecto al año anterior, para ubicarse en P\$852m al 2T22 (vs. P\$1,124m al 2T21 y P\$928m en un escenario base). Dicho efecto se observa principalmente por menores comisiones cobradas por operaciones de crédito y por primas de seguros en comparación con el año anterior, lo que se encuentra en línea con el menor ritmo de originación de cartera.

El resultado por intermediación y los otros ingresos 12m muestran una recuperación relevante con respecto al año anterior, ubicándose en un nivel positivo de P\$216m al 2T22, lo que se compara con una pérdida por intermediación 12m de -P\$1,013m al 2T21 y -P\$503m en un escenario base. Por una parte, la mejora en el resultado por intermediación se explica por una menor estimación por deterioro de emisiones de deuda respaldadas por hipotecas, así como por un resultado positivo por compraventa de instrumentos financieros derivados en comparación con el año anterior. Cabe señalar que, a partir de 2022, por la adopción de la norma financiera IFRS9, se reconoce el efecto del CVA/DVA de los instrumentos financieros derivados en el resultado por intermediación. Por otra parte, la recuperación en los otros ingresos de la operación corresponde principalmente al resultado positivo por la adjudicación de bienes en el trimestre más reciente.

La combinación de un margen financiero creciente, menor generación de estimaciones preventivas, y la recuperación en el resultado por intermediación y en los otros ingresos de la operación llevaron a que los ingresos totales de la operación tuvieran un crecimiento relevante de P\$2,134m al 2T21 a P\$4,244m al 2T22, lo que se ubicó por encima de nuestras expectativas en un escenario base de P\$3,090m.

La fuerte recuperación en ingresos de la operación también llevó a una mejora en el índice de eficiencia, el cual se ubicó en 31.1% al 2T22 (vs. 47.4% al 2T21 y 45.5% en un escenario base). Además del comportamiento favorable de los ingresos, SHF mantiene un fuerte control de gastos administrativos 12m, los cuales decrecieron -6.7% de forma anual para ubicarse en P\$1,502m en 2T22 (vs. P\$1,610m al 2T21 y P\$1,737m en un escenario base). Esto refleja la aplicación de políticas de austeridad consistentes con los lineamientos establecidos en otras dependencias de gobierno de la presente administración.

Considerando la recuperación en el margen financiero ajustado y en los otros ingresos de la operación, misma que fue acompañada por un control estricto de gastos de administración, el resultado neto 12m de SHF presentó un crecimiento relevante, ubicándose en P\$2,468m al 2T22 (vs. P\$674m al 2T21 y P\$1,096m en un escenario base). Esto se refleja también en el ROA Promedio, el cual se ubica por encima de nuestras expectativas en un nivel de 1.8% al 2T22 (vs. 0.5% al 2T21 y 0.8% en un escenario base).

Solvencia y Apalancamiento

En los últimos 12m, el Banco mejoró su posición de solvencia, que se refleja en el incremento del índice de capitalización 24.5% al 2T22 (vs. 20.8% al 2T21 y 22.8% en el escenario base). La mejora en el indicador obedece a la disminución de los activos sujetos a riesgo totales, en línea con el decremento de la cartera en los últimos 12m, así como por un robustecimiento del capital contable a través de las utilidades generadas, y de una mejora en el resultado por valuación de instrumentos de cobertura que se registran directamente en el capital. En opinión de HR Ratings, el Banco mantiene una adecuada posición de solvencia, lo que refleja su capacidad para absorber pérdidas potenciales.

De igual forma, la razón de apalancamiento también muestra una tendencia acorde con la estrategia de negocio, disminuyendo a niveles de 4.0x al cierre del 2T22 (vs. 4.7x al 2T21 y 4.2x en un escenario base). Mientras tanto, la razón de cartera vigente a deuda neta también presenta un efecto similar al pasar de 1.3x al 2T21 a 1.6x al 2T22 (vs. 1.4x esperado en un escenario base). El comportamiento de ambos indicadores refleja el robustecimiento del capital y un menor crecimiento de la cartera de

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 15/08/2022

crédito que ha permitido un gradual desapalancamiento del Banco, manteniéndose en niveles adecuados.

Liquidez

La posición de liquidez del Banco mantiene niveles adecuados y por arriba de los mínimos regulatorios, que se observa en el Coeficiente de Liquidez de 468.2% al 2T22 (vs. 424.5% al 2T21 y 370.5% en el escenario base). Los elevados niveles de CCL reflejan, además de la adecuada administración de activos y pasivos, el elevado monto de recursos líquidos, con un saldo de disponibilidades e inversiones en valores de P\$71,207m al 2T22 (vs. P\$59,739m al 2T21).

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario de Bancos incluido en el documento adjunto

Contactos

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

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

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

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2022
Metodología de Calificación para Bancos (México), Febrero 2021

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

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. 1T19 - 2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral 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

FECHA: 15/08/2022

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 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