

Calificación

SHF 22	HR AAA
SHF 22-2	HR AAA
Perspectiva	Estable

Calificación Crediticia

Perspectiva
Estable

HR AAA
2022 - Inicial

Fuente: HR Ratings.

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

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.

Características de las Emisiones de Certificados Bursátiles

Emisor	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo	
Clave de Pizarra	SHF 22	SHF 22-2
Monto Objetivo de la Emisión	P\$3,000 millones (m)	
Monto Máximo de la Emisión	Hasta P\$5,000m	
Plazo de la Emisión	1,092 días, aproximadamente 3.0 años	1,820 días, aproximadamente 5 años
Tasa de Referencia	TIIE ₂₈	
Sobretasa	A ser determinada	
Amortización	Al vencimiento	
Destino de los Fondos	Refinanciamiento de Pasivos	

Fuente: HR Ratings con información interna del Banco.

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.

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.

SHF 22 & 22-2

**CEBURS de Banca de Desarrollo
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**

HR AAA

Instituciones Financieras
15 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.

Figura 1. Supuestos y Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2022	
	2T21	2T22	Base 2T22*	Estrés 2T22*
Cartera de Crédito Total	75,430	59,353	75,777	72,687
Cartera de Crédito Vigente**	64,609	54,646	64,707	61,085
Cartera de Crédito Vencida	10,821	4,707	11,070	11,602
Cuentas de Orden	235,110	228,802	292,243	292,243
Margen Financiero 12m	3,289	3,758	3,392	3,202
Estimación Preventiva 12m	1,266	582	727	679
Margen Financiero Ajustado 12m	2,023	3,176	2,665	2,523
Comisiones y Tarifas Netas 12m	1,124	852	928	821
Resultado por Intermediación y Otros Ingresos 12m	-1,013	216	-503	-786
Ingresos Totales de la Operación 12m	2,134	4,244	3,090	2,558
Gastos de Administración 12m	1,610	1,502	1,737	1,698
Impuestos Causados 12m	146	298	227	-1
Resultado Neto Mayoritario 12m	674	2,468	1,096	870
Índice de Morosidad	14.3%	7.9%	14.6%	16.0%
Índice de Morosidad Ajustado	15.3%	7.9%	15.8%	17.2%
Índice de Cobertura	1.1	1.4	1.0	1.0
MIN Ajustado	1.4%	2.3%	2.0%	1.9%
Índice de Eficiencia	47.4%	31.1%	45.5%	52.5%
ROA Promedio	0.5%	1.8%	0.8%	0.7%
Índice de Capitalización	20.8%	24.5%	22.8%	22.4%
Razón de Apalancamiento	4.7	3.9	4.2	4.1
Coficiente de Liquidez	424.5%	468.2%	370.5%	374.1%
NSFR	110.4%	74.9%	103.3%	101.1%
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.6	1.4	1.4
Spread de Tasas Ajustado***	3.7%	2.9%	2.9%	3.0%

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 24 de febrero de 2022.

**Incluye la Cartera a Valor Razonable por P\$3,941 al 2T22.

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

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 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

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 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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T22 en el reporte con fecha de publicación del 13 de mayo de 2022.

Balance SHF (Millones de Pesos)	Anual					Trimestral	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
ACTIVO	143,330	144,490	133,673	138,852	147,411	138,215	143,747
Disponibilidades y Valores	58,014	60,950	62,202	55,913	58,827	59,739	71,207
Disponibilidades	2,761	4,648	4,445	4,223	3,750	4,737	4,497
Inversiones en valores	55,253	56,302	57,757	51,690	55,077	55,002	66,710
Operaciones con valores y derivadas	3,541	4,799	4,214	4,851	5,169	4,269	5,618
Saldos deudores en operaciones de reporte	2,562	3,720	2,978	3,606	3,842	3,325	3,968
Operaciones con instrumentos financieros derivados	979	1,079	1,236	1,245	1,326	944	1,650
Total Cartera de Credito Neto	72,119	66,278	58,593	67,642	72,671	63,885	52,764
Cartera de Credito Total	84,761	77,579	68,501	79,523	84,734	75,430	59,353
Cartera de credito vigente	72,241	67,150	58,742	67,642	72,148	64,609	54,646
Creditos comerciales	67,285	62,954	55,119	63,689	68,021	60,645	54,455
Creditos a la vivienda	4,956	4,196	3,623	3,953	4,126	3,964	191
Cartera de credito vencida	12,520	10,429	9,759	11,881	12,586	10,821	4,707
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-12,642	-11,301	-9,908	-11,881	-12,063	-11,545	-6,589
Otros Activos	9,656	12,463	8,664	10,445	10,745	10,322	14,158
Otras cuentas por cobrar	5,292	6,927	4,194	6,163	6,567	5,666	4,355
Bienes adjudicados	368	263	167	226	250	223	1,970
Inmuebles, mobiliario y equipo	130	115	102	95	87	108	97
Inversiones permanentes en acciones	451	474	468	492	509	479	392
Impuestos diferidos (a favor)	3,410	4,394	3,614	3,272	3,143	3,765	3,966
Otros activos misc.	5	290	119	197	189	81	3,378
Pasivo	119,218	121,953	107,853	112,395	119,846	113,511	114,722
Captacion tradicional	47,390	51,405	42,768	45,304	45,360	45,588	36,078
Mercado de dinero	27,892	35,136	17,104	24,503	24,534	25,955	12,436
Fondos Especiales	488	488	515	512	513	494	542
Titulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	19,010	15,781	25,149	20,288	20,313	19,139	23,100
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	32,810	28,652	25,896	25,724	30,636	26,101	23,663
De exigibilidad inmediata	392	294	257	420	500	542	156
De corto plazo	6,952	4,116	3,493	2,533	3,017	2,419	2,683
De largo plazo	25,466	24,242	22,146	22,771	27,119	23,140	20,824
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,622	25,306	26,884	27,214	28,997	28,640	38,533
Operaciones con valores y derivadas	6,452	9,344	7,435	7,725	8,039	7,480	6,370
Otras cuentas por pagar	6,823	7,125	4,810	6,315	6,701	5,633	5,344
ISR y PTU	289	59	104	82	85	85	0
Acreeed. diversos y otras	6,534	7,066	4,706	6,233	6,616	5,548	5,344
Creditos diferidos y cobros anticipados	121	121	60	113	114	69	114
CAPITAL CONTABLE	24,112	22,537	25,820	26,457	27,566	24,704	29,025
Capital mayoritario	24,112	22,537	25,820	26,457	27,566	24,704	29,025
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	6,828	11,149
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	7,027
Resultado por valuacion de titulos disponibles para la venta	2	1	1	1	1	1	1
Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-666	-2,505	-396	-656	-656	-940	605
Resultado neto mayoritario	1,010	265	1,174	847	1,109	602	1,896
Deuda Neta	51,961	49,097	37,079	45,273	49,084	43,683	28,808

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

*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.

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

Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
Total Cuentas Orden	247,853	230,486	229,447	304,110	304,110	232,348	228,802
Avales otorgados	23,421	20,925	19,911	28,171	28,171	19,976	19,165
Compromisos crediticios	51,258	47,438	49,062	70,374	70,374	48,388	51,541
Bienes en fideicomiso o mandato	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	21,156	21,080
Fideicomisos	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	21,156	21,080
Agente financiero del Gobierno Federal (recursos globales del Gobierno Federal)	1,135	798	411	411	411	599	202
Bienes en custodia o en administración	14,154	14,477	15,674	4,923	4,923	14,077	16,186
Intereses devengados no cobrados	5,976	4,880	4,579	6,437	6,437	5,318	2,043
Otras cuentas de registro	82,496	71,448	67,108	108,742	108,742	71,016	78,256
Colaterales recibidos por la entidad	2,723	2,526	2,469	2,469	2,469	2,163	1,805
Montos en Garantía	21,502	22,165	20,829	24,583	24,583	20,792	0
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	26,937	26,648	28,091	31,855	31,855	29,462	38,524

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos)			Anual			Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses	18,446	17,370	13,483	14,453	16,548	6,399	8,067
Gastos por Intereses	14,101	13,827	10,403	10,432	12,020	4,912	5,902
MARGEN FINANCIERO	4,345	3,543	3,080	4,021	4,528	1,487	2,165
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,143	1,509	673	1,777	1,846	296	205
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,202	2,034	2,407	2,243	2,681	1,191	1,960
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	814	1,076	912	987	1,008	497	437
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,214	1,416	1,203	1,299	1,363	589	518
Comisiones y Tarifas Pagadas	400	340	291	312	354	92	81
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-690	-1,230	-687	-502	-497	-412	491
Resultado por Intermediación	-647	-772	-387	-369	-366	-349	27
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-43	-458	-300	-133	-131	-63	464
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	3,326	1,880	2,632	2,728	3,193	1,276	2,888
Gastos de Administración y Promoción	1,629	1,553	1,456	1,558	1,590	633	679
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,697	327	1,176	1,170	1,603	643	2,209
ISR y PTU Causado	570	270	134	278	431	96	260
ISR y PTU Diferidos	-163	185	138	-58	-80	50	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	964	242	1,180	833	1,092	597	1,949
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	46	23	-6	14	17	5	-53
RESULTADO NETO	1,010	265	1,174	847	1,109	602	1,896

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Del Barrio y Cia., 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.

Métricas Financieras SHF	2019	2020	2021	2022P	2023P	2T21	2T22
MIN Ajustado	2.3%	1.4%	1.7%	1.7%	1.8%	1.4%	2.3%
Spread de Tasas Ajustado*	1.8%	2.7%	3.3%	3.5%	3.3%	3.7%	2.9%
ROA	0.7%	0.2%	0.9%	0.6%	0.8%	0.5%	1.8%
Índice de Morosidad	14.8%	13.4%	14.2%	14.9%	14.9%	14.3%	7.9%
Índice de Morosidad Ajustado	14.8%	14.4%	14.2%	15.9%	16.5%	15.3%	7.9%
Índice de Eficiencia	36.5%	45.8%	44.1%	34.6%	31.5%	47.4%	31.1%
Índice de Capitalización Neto	16.9%	18.6%	21.9%	21.9%	21.4%	20.8%	24.5%
Razón de Apalancamiento	4.3	4.8	4.3	4.1	4.3	4.7	3.9
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.3	1.2	1.4	1.4	1.3	1.3	1.6
Coefficiente de Liquidez	185.5%	339.5%	394.7%	256.8%	250.7%	424.5%	468.2%
NSFR	1.2	1.1	0.9	1.0	1.0	1.1	0.7

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

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



**Credit
Rating
Agency**

SHF 22 & 22-2

**CEBURS de Banca de Desarrollo
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto de 2022

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	Anual					Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Resultado Neto del Periodo	1,010	265	1,174	847	1,109	602	1,896
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	1,289	228	1,763	1,713	1,757	603	324
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,143	1,509	673	1,777	1,846	296	205
Depreciación y Amortización	13	13	12	8	8	6	5
Resultado por valuación a valor razonable	-470	-426	633	0	0	266	53
Impuestos Diferidos	733	85	-4	-58	-80	45	-47
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	686	669	456	0	0	345	49
Otras partidas y provisiones	-773	-1,706	-347	0	0	-438	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-46	-23	6	-14	-17	-5	59
Otros	3	107	334	0	0	88	0
Flujo Generado por Resultado Neto	2,299	493	2,937	2,560	2,866	1,205	2,220
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	16	123	319	209	232	103	-278
Cambio en Inversiones en Valores	-11,122	-341	-1,354	-3,826	-3,387	1,475	-8,956
Aumento en la cartera de credito	2,365	6,299	8,313	-6,830	-6,875	2,928	4,302
Captacion	697	2,883	-9,451	5,002	56	-6,526	-6,691
Prestamos de Bancos	-4,186	-4,637	-3,380	630	4,912	-2,732	-2,299
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	13,155	-321	1,578	2,014	1,783	3,331	11,649
Bienes Adjudicados	-60	-22	21	-21	-23	11	-506
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,576	-1,160	741	-267	-236	395	-1,072
Otros Activos Operativos	-936	-2,008	1,962	-96	-187	1,669	166
Otros Pasivos Operativos	-840	575	-1,889	364	386	-1,770	1,911
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,487	1,391	-3,140	-2,819	-3,339	-1,116	-2,168
Recursos Generados en la Operación	-188	1,884	-203	-259	-473	89	52
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	89	52
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	4,737	4,497
Flujo Libre de Efectivo	2,091	-230	2,003	1,756	1,298	258	2,305

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.

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	602	1,896
+ Estimaciones Preventivas	1,143	1,509	673	1,777	1,846	296	205
- Castigos	0	862	1	943	1,665	0	0
+ Depreciación	13	13	12	8	8	6	5
+ Otras cuentas por cobrar ¹	460	-1,468	1,707	-24	0	-530	252
+ Otras cuentas por pagar ¹	-535	313	-1,562	91	0	-116	-53
Flujo Libre de Efectivos	2,091	-230	2,003	1,756	1,298	258	2,305

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

Anexo - Escenario de Estrés

*Proyecciones realizadas a partir del 2T22 en el reporte con fecha de publicación del 13 de mayo de 2022.

Balance SHF (Millones de Pesos)	2019	2020	Anual 2021	2022P*	2023P	Trimestral 2T21	2T22
Escenario Estrés							
ACTIVO	143,330	144,490	133,673	128,565	139,935	138,215	143,747
Disponibilidades y Valores	58,014	60,950	62,202	51,180	55,668	59,739	71,207
Disponibilidades	2,761	4,648	4,445	2,859	3,475	4,737	4,497
Inversiones en valores	55,253	56,302	57,757	48,321	52,193	55,002	66,710
Operaciones con valores y derivadas	3,541	4,799	4,214	4,535	4,898	4,269	5,618
Saldos deudores en operaciones de reporte	2,562	3,720	2,978	3,371	3,641	3,325	3,968
Operaciones con instrumentos financieros derivados	979	1,079	1,236	1,164	1,257	944	1,650
Total Cartera de Crédito Neto	72,119	66,278	58,593	62,817	68,967	63,885	52,764
Cartera de Crédito Total	84,761	77,579	68,501	74,340	80,297	75,430	59,353
Cartera de crédito vigente	72,241	67,150	58,742	62,210	68,371	64,609	54,646
Créditos comerciales	67,285	62,954	55,119	59,115	65,658	60,645	54,455
Créditos a la vivienda	4,956	4,196	3,623	3,095	2,713	3,964	191
Cartera de crédito vencida	12,520	10,429	9,759	12,130	11,926	10,821	4,707
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-12,642	-11,301	-9,908	-11,523	-11,330	-11,545	-6,589
Otros Activos	9,656	12,463	8,664	10,034	10,401	10,322	14,158
Otras cuentas por cobrar	5,292	6,927	4,194	5,761	6,223	5,666	4,355
Bienes adjudicados	368	263	167	226	250	223	1,970
Inmuebles, mobiliario y equipo	130	115	102	95	87	108	97
Inversiones permanentes en acciones	451	474	468	482	509	479	392
Impuestos diferidos (a favor)	3,410	4,394	3,614	3,272	3,143	3,765	3,966
Otros activos misc.	5	290	119	197	189	81	3,378
Pasivo	119,218	121,953	107,853	102,802	113,860	113,511	114,722
Captación tradicional	47,390	51,405	42,768	40,167	43,118	45,588	36,078
Mercado de dinero	27,892	35,136	17,104	21,725	23,321	25,955	12,436
Fondos Especiales	488	488	515	454	488	494	542
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	19,010	15,781	25,149	17,988	19,309	19,139	23,100
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	32,810	28,652	25,896	23,043	28,410	26,101	23,663
De exigibilidad inmediata	392	294	257	376	463	542	156
De corto plazo	6,952	4,116	3,493	2,269	2,797	2,419	2,683
De largo plazo	25,466	24,242	22,146	20,398	25,149	23,140	20,824
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,622	25,306	26,884	25,440	27,479	28,640	38,533
Operaciones con valores y derivadas	6,452	9,344	7,435	7,725	8,039	7,480	6,370
Otras cuentas por pagar	6,823	7,125	4,810	6,315	6,701	5,633	5,344
ISR y PTU	289	59	104	82	85	85	0
Acree. diversos y otras	6,534	7,066	4,706	6,233	6,616	5,548	5,344
Créditos diferidos y cobros anticipados	121	121	60	113	114	69	114
CAPITAL CONTABLE	24,112	22,537	25,820	25,762	26,075	24,704	29,025
Capital mayoritario	24,112	22,537	25,820	25,762	26,075	24,704	29,025
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	6,828	11,149
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	7,027
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	2	1	1	1	1	1	1
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-666	-2,505	-396	-656	-656	-940	605
Resultado neto mayoritario	1,010	265	1,174	393	312	602	1,896
Deuda Neta	51,961	49,097	37,079	41,132	46,871	43,683	28,808

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

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

Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	1T21	1T22
Total Cuentas Orden	248,988	231,284	229,858	301,753	301,753	232,947	228,802
Avaes otorgados	23,421	20,925	19,911	28,171	28,171	19,976	19,165
Compromisos crediticios	51,258	47,438	49,062	70,374	70,374	48,388	51,541
Bienes en fideicomiso o mandato	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	21,156	21,080
Fideicomisos	19,386	19,979	21,724	23,788	23,788	21,156	21,080
Agente financiero del Gobierno Federal (recursos globales del Gobierno Federal)	1,135	798	411	411	411	599	202
Bienes en custodia o en administración	14,154	14,477	15,674	4,923	4,923	14,077	16,186
Intereses devengados no cobrados	5,976	4,880	4,579	6,437	6,437	5,318	2,043
Otras cuentas de registro	82,496	71,448	67,108	108,742	108,742	71,016	78,256
Colaterales recibidos por la entidad	2,723	2,526	2,469	2,469	2,469	2,163	1,805
Montos en Garantía	21,502	22,165	20,829	24,583	24,583	20,792	0
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	26,937	26,648	28,091	31,855	31,855	29,462	38,524

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

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados SHF (Millones de Pesos)			Anual			Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses	18,446	17,370	13,483	13,588	15,390	6,399	8,067
Gastos por Intereses	14,101	13,827	10,403	10,261	11,805	4,912	5,902
MARGEN FINANCIERO	4,345	3,543	3,080	3,328	3,585	1,487	2,165
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,143	1,509	673	1,280	1,307	296	205
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	3,202	2,034	2,407	2,047	2,278	1,191	1,960
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	814	1,076	912	769	588	497	437
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,214	1,416	1,203	1,038	795	589	518
Comisiones y Tarifas Pagadas	400	340	291	269	207	92	81
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-690	-1,230	-687	-841	-860	-412	491
Resultado por Intermediación	-647	-772	-387	-449	-472	-349	27
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-43	-458	-300	-392	-388	-63	464
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	3,326	1,880	2,632	1,975	2,007	1,276	2,888
Gastos de Administración y Promoción	1,629	1,553	1,456	1,606	1,721	633	679
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	1,697	327	1,176	369	285	643	2,209
ISR y PTU Causado	570	270	134	0	0	96	260
ISR y PTU Diferidos	-163	185	138	0	0	50	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	964	242	1,180	369	285	597	1,949
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	46	23	-6	24	27	5	-53
RESULTADO NETO	1,010	265	1,174	393	312	602	1,896

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 de estrés.

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

Métricas Financieras SHF	2019	2020	2021	2022P	2023P	2T21	2T22
Min Ajustado	2.3%	1.4%	1.7%	1.6%	1.7%	1.4%	2.3%
Spread de Tasas Ajustado*	1.8%	2.7%	3.3%	3.4%	2.9%	3.7%	2.9%
ROA	0.7%	0.2%	0.9%	0.3%	0.2%	0.5%	1.8%
Índice de Morosidad	14.8%	13.4%	14.2%	16.3%	14.9%	14.3%	7.9%
Índice de Morosidad Ajustado	14.8%	14.4%	14.2%	17.2%	16.4%	15.3%	7.9%
Índice de Eficiencia	36.5%	45.8%	44.1%	49.3%	52.0%	47.4%	31.1%
Índice de Capitalización Neto	16.9%	18.6%	21.9%	21.7%	20.3%	20.8%	24.5%
Razón de Apalancamiento	4.3	4.8	4.3	3.9	4.2	4.7	4.2
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.3	1.2	1.4	1.4	1.3	1.3	1.6
Coefficiente de Liquidez	185.5%	339.5%	394.7%	260.8%	251.8%	424.5%	468.2%
NSFR	1.2	1.1	0.9	1.0	1.0	1.1	0.7

*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.

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)			Anual			Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Resultado Neto del Periodo	1,010	265	1,174	393	312	602	1,896
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	1,289	228	1,763	1,264	1,288	603	324
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,143	1,509	673	1,280	1,307	296	205
Depreciación y Amortización	13	13	12	8	8	6	5
Resultado por valuación a valor razonable	-470	-426	633	0	0	266	53
Impuestos Diferidos	733	85	-4	0	0	45	-47
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	686	669	456	0	0	345	49
Otras partidas y provisiones	-773	-1,706	-347	0	0	-438	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-46	-23	6	-24	-27	-5	59
Otros	3	107	334	0	0	88	0
Flujo Generado por Resultado Neto	2,299	493	2,937	1,658	1,600	1,205	2,220
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	16	123	319	259	220	103	-278
Cambio en Inversiones en Valores	-11,122	-341	-1,354	-1,746	-3,872	1,475	-8,956
Aumento en la cartera de credito	2,365	6,299	8,313	-3,515	-7,457	2,928	4,302
Captacion	697	2,883	-9,451	3,225	2,951	-6,526	-6,691
Prestamos de Bancos	-4,186	-4,637	-3,380	-611	5,367	-2,732	-2,299
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	13,155	-321	1,578	919	2,039	3,331	11,649
Bienes Adjudicados	-60	-22	21	-21	-23	11	-506
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,576	-1,160	741	-122	-270	395	-1,072
Otros Activos Operativos	-936	-2,008	1,962	94	-325	1,669	166
Otros Pasivos Operativos	-840	575	-1,889	364	386	-1,770	1,911
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-2,487	1,391	-3,140	-1,151	-984	-1,116	-2,168
Recursos Generados en la Operación	-188	1,884	-203	507	616	89	52
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							
Adquisicion 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	89	52
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	4,737	4,497
Flujo Libre de Efectivo	2,091	-230	2,003	967	127	258	2,305

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 de estrés.

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

Flujo Libre de Efectivo SHF (Millones de Pesos)	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2T21	2T22
Resultado Neto	1,010	265	1,174	393	312	602	1,896
+ Estimaciones Preventivas	1,143	1,509	673	1,280	1,307	296	205
- Castigos	0	862	1	829	1,500	0	0
+ Depreciación	13	13	12	8	8	6	5
+ Otras cuentas por cobrar ¹	460	-1,468	1,707	23	0	-530	252
+ Otras cuentas por pagar ¹	-535	313	-1,562	91	0	-116	-53
Flujo Libre de Efectivos	2,091	-230	2,003	967	127	258	2,305

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

Glosario de 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).

Coeficiente de Liquidez. Activos Disponibles y Monetizables / Pasivos de Exigibilidad Inmediata en el Corto Plazo.

Coeficiente 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 Crediticios / 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.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

SHF 22 & 22-2

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

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto 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

A NRSRO Rating*

SHF 22 & 22-2

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

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto de 2022

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 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

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@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

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@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

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

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

Hoja 16 de 17

*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



**Credit
Rating
Agency**

SHF 22 & 22-2

**CEBURS de Banca de Desarrollo
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**

HR AAA

**Instituciones Financieras
15 de agosto de 2022**

A NRSRO Rating*

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

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

**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 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).

Hoja 17 de 17

*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.

Twitter: @HRRATINGS