

Calificación

SCV – SHF
SCV – SHF

HR AAA
HR+1

Perspectiva

Estable

Evolución de la Fortaleza Financiera



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

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Seguros de Crédito a la Vivienda SHF

La ratificación para SCV-SHF¹ se basa en el respaldo explícito que tiene la Aseguradora por parte del Gobierno Federal, tal como se estipula en la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación, en junio de 2002. Adicionalmente, la Aseguradora mantiene niveles de fortaleza con respecto a su solvencia al presentar un índice de requerimiento de capital de solvencia de 10.5 veces (x) y capital a reservas de 293.4% al segundo trimestre de 2022 (2T22), siendo estos indicadores superiores al promedio mostrado en el sector (vs. 11.7x y 231.3% al 2T21 y 218.8% y 10.9x al 2T22 en el escenario base del reporte anterior²). Por último, se observa un índice de siniestralidad en niveles de -8.8% derivado de las liberaciones realizadas en los últimos 12 meses (m) (vs. -3.2% al 2T21 y 70.5% al 2T22 en el escenario base del reporte anterior). Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados: SCV-SHF (Millones de Pesos)	Acumulado 1S21	Acumulado 1S22	Annual 2020	Annual 2021	Escenario Base 2022P*	Escenario Base 2023P	Escenario Base 2024P	Escenario de Estrés 2022P*	Escenario de Estrés 2023P	Escenario de Estrés 2024P
Primas Emitidas	216.0	193.8	450.5	419.5	404.4	419.4	436.2	398.5	379.1	360.7
Primas de Retención	185.4	167.5	383.3	360.6	348.7	362.0	377.2	351.7	341.2	327.5
Resultado Neto	209.0	194.5	340.1	426.4	397.0	324.5	330.7	311.1	248.5	234.3
Índice de Adquisición	-4.4%	-4.2%	-4.7%	-4.3%	-4.2%	-4.1%	-4.0%	-3.7%	-3.1%	-2.9%
Índice de Siniestralidad	-3.2%	-8.8%	60.4%	-36.0%	-8.7%	47.7%	51.8%	10.8%	64.3%	82.3%
Índice de Operación	47.1%	52.0%	42.0%	48.9%	51.6%	51.0%	50.5%	51.5%	52.0%	52.2%
Índice Combinado	39.5%	39.0%	97.7%	8.5%	38.8%	94.6%	98.3%	58.5%	113.2%	131.6%
Índice de Retención de Riesgo	85.8%	86.2%	85.1%	85.9%	86.2%	86.3%	86.5%	88.3%	90.0%	90.8%
Índice de Pérdidas Netas	-3.4%	-8.2%	57.1%	-33.0%	-7.9%	43.4%	47.0%	9.8%	56.5%	69.3%
Margen Bruto	113.6%	118.6%	45.2%	137.6%	111.0%	58.8%	54.6%	91.7%	41.1%	24.7%
ROA Promedio	7.1%	7.4%	6.6%	7.8%	6.9%	5.3%	5.0%	5.4%	4.1%	3.6%
ROE Promedio	10.7%	10.4%	10.2%	11.4%	9.5%	7.2%	6.9%	7.5%	5.7%	5.1%
Sobretasa Activa de Inversiones	-0.1%	-3.3%	4.7%	-1.9%	-4.1%	-2.6%	-2.1%	-4.1%	-2.6%	-2.1%
Índice de Cobertura de la Base de Inversión**	2.0	2.5	1.8	2.2	2.3	2.3	2.2	2.2	2.1	2.0
Índice de Capital a Reservas	231.3%	293.4%	198.1%	263.1%	305.8%	296.9%	286.8%	287.2%	270.3%	251.5%
Índice de Requerimiento de Capital de Solvencia**	11.7	10.5	9.8	11.8	11.8	11.5	11.1	11.2	10.5	9.8
Índice de Capital Mínimo Pagado**	45.8	33.5	44.3	48.6	48.1	49.5	50.8	47.1	47.8	48.2

Fuente: HR Ratings con información interna trimestral y anual dictaminada por Del Barrio y Cia., S.C., proporcionada por la Aseguradora.
*Proyecciones realizadas desde el 3T22.
**Información obtenida de la página de la CNSF.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Fortaleza en los niveles de solvencia al cerrar con un índice de cobertura de la base de inversión, de capital de solvencia y de capital mínimo pagado de 2.5x, 10.5x y 33.5x al 2T22 (vs. 2.0x, 11.7x y 45.8x al 2T21 y 2.0x, 10.9x y 45.9x al 2T22 en el escenario base del periodo anterior).** Los niveles sólidos que mantiene se deben a la constante generación de utilidades en los últimos 12m, las cuales mantuvieron el capital contable en niveles altos.
- **Bajos niveles de eficiencia, con un índice combinado de 39.0% al 2T22 (vs. 39.5% al 2T21 y 117.5% al 2T22 en un escenario base del reporte anterior).** Lo anterior se atribuye a la liberación de reservas durante los últimos 12m, derivado principalmente de las cancelaciones y rechazos de reclamaciones.
- **Sanos niveles de rentabilidad, con un ROA y ROE Promedio de 7.4% y 10.4% al 2T22 (vs. 7.1% y 10.7% al 2T21 y 3.5% y 5.2% al 2T22 en el escenario base del reporte anterior).** Las utilidades fueron mayores a las esperadas en un escenario base debido a las liberaciones realizadas en los últimos 12m, así como por la estabilidad en los productos financieros de la Aseguradora.

¹ Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF y/o la Aseguradora).

² Los datos que mencionan una comparación con el escenario base en la página 1 y 2 son datos obtenidos de las proyecciones realizadas para el reporte revisión con fecha del 14 de octubre del 2021 y pueden revisarse en la Figura 1 del presente reporte.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento en el índice combinado al cerrar en 38.8% al cierre del 2022.** Esto como consecuencia de un incremento en la siniestralidad; no obstante, el índice continuaría reflejando el efecto de las liberaciones realizadas.
- **Disminución en las primas emitidas para finales de 2022.** Se espera que las primas mantengan la tendencia a la baja en línea con lo observado en los últimos dos años, con un monto total de P\$404.4m en diciembre de 2022.

Factores adicionales considerados

- **Respaldo explícito por parte del Gobierno Federal, reflejado en la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en junio de 2002.** Lo anterior derivado de la relevancia estratégica de SHF dentro del sector vivienda. Es importante comentar que SHF³ cuenta con una calificación equivalente a HR AAA en escala local.
- **Adecuada administración de riesgo al mantener un índice de retención de riesgo del 86.2% al 2T22 (vs. 85.8% al 2T21 y 85.8% al 2T22 en el escenario base del reporte anterior).** La retención de primas se ha mantenido en los mismos rangos en los últimos periodos, cediendo una porción a su único competidor.
- **Bajo perfil de riesgo en la posición de inversiones en valores.** Al 2T22, se observa que la Aseguradora mantiene más del 88.1% en papeles gubernamentales con calificación equivalente a HR AAA, y el 11.9% restante en otros tipos de valores con alta calidad crediticia equivalente a HR AAA y HR AA+.
- **Administración del riesgo adecuada al mantener niveles de VaR por debajo de los límites establecidos por la Aseguradora.** En junio de 2022, el VaR se mantuvo en niveles adecuados al mantener todos los factores por debajo de los límites establecidos correspondientes.
- **Concentración de clientes principales al concentrar el 97.8% de las primas totales al 2T22 en los diez principales clientes (vs. 96.7% al 2T21).** A pesar de mostrar una alta concentración, es importante mencionar que los participantes en el mercado de créditos hipotecarios son limitados, lo que ocasiona que exista una concentración con respecto a las primas emitidas por intermediario.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Retiro del respaldo explícito que tiene por parte del Gobierno Federal.** En caso de que se modifique la ley y el apoyo explícito por parte del Gobierno sea retirado, la calificación se impactaría de manera negativa.

³ Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (la Banca de Desarrollo y/o SHF).

Anexo - Escenario Base

Balance: SCV-SHF		Anual							
Escenario Base (En millones de pesos)		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	1S21	1S22
ACTIVO		4,783.9	5,390.0	5,628.7	5,968.4	6,447.1	6,951.1	5,442.1	5,650.7
Inversiones en Valores		3,190.5	3,884.9	4,141.6	4,494.3	4,947.1	5,424.0	3,877.8	4,491.2
Gubernamentales		3,190.5	3,884.9	4,141.6	4,494.3	4,947.1	5,424.0	3,877.8	4,491.2
Reporto		1,517.1	1,302.5	1,242.2	1,257.7	1,273.4	1,289.3	1,345.9	958.4
Disponibilidades		0.5	1.2	0.1	0.6	1.2	1.5	2.2	0.1
Deudores		2.8	3.4	43.7	43.1	43.8	44.3	42.6	24.1
Primas		2.7	3.2	3.2	2.1	2.3	2.3	2.2	0.4
Otros ¹		0.1	0.1	40.5	41.0	41.5	42.0	40.5	23.7
Reaseguradores y Reafianzadores		66.8	91.9	81.3	65.4	76.3	88.7	90.3	68.6
Instituciones de Seguros		66.8	91.9	81.3	65.4	76.3	88.7	90.3	68.6
Operaciones con Productos Derivados		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Activos		6.2	106.2	119.9	107.3	105.3	103.3	83.3	108.3
PASIVO		1,640.8	1,930.7	1,710.8	1,640.0	1,794.1	1,967.5	1,753.3	1,524.7
Reservas Técnicas		1,538.5	1,746.0	1,489.3	1,415.6	1,567.0	1,737.5	1,595.1	1,406.3
Riesgos en Curso		222.0	272.9	246.7	232.5	246.0	258.2	206.7	185.3
Seguros de Daños		222.0	272.9	246.7	232.5	246.0	258.2	206.7	185.3
Obligaciones Contractuales		1,004.5	1,173.0	973.5	840.2	927.4	1,027.7	1,023.6	900.8
Sinistros Ocurridos Pendientes de Pago		1,004.5	1,173.0	973.5	840.2	927.4	1,027.7	1,023.6	900.8
Sinistros Ocurridos y No Reportados		312.0	300.1	269.1	343.0	393.6	451.6	364.9	320.2
Acreedores		5.7	6.0	6.6	6.7	6.7	6.8	6.3	0.1
Diversos		5.7	6.0	6.6	6.7	6.7	6.8	6.3	0.1
Reaseguradores y Reafianzadores		2.1	3.0	1.5	1.5	1.6	1.6	3.2	1.7
Instituciones de Seguros		2.1	3.0	1.5	1.5	1.6	1.6	3.2	1.7
Otros Pasivos		94.5	175.6	213.5	216.1	218.9	221.6	148.7	116.6
Provisiones para Obligaciones Diversas		79.7	128.1	199.7	202.2	204.7	207.3	136.3	104.1
Creditos Diferidos		14.8	47.5	13.8	14.0	14.1	14.3	12.4	12.5
CAPITAL CONTABLE		3,143.1	3,459.3	3,917.9	4,328.5	4,652.9	4,983.6	3,688.8	4,126.0
Capital Social		1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0
Reservas		147.0	185.6	219.6	262.2	262.2	262.2	219.6	262.2
Superavit por Valuación		6.9	(17.0)	15.2	28.8	28.8	28.8	3.5	28.8
Resultado de Ejercicios Anteriores		623.6	970.6	1,276.7	1,660.5	2,057.4	2,381.9	1,276.7	1,660.5
Resultado del Ejercicio		385.6	340.1	426.4	397.0	324.5	330.7	209.0	194.5

Fuente: HR Ratings con información interna trimestral y anual dictaminada por Del Barrio y Cía., S.C., proporcionada por la Aseguradora.

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario base.

1.- Otros: Estimación para Castigos de Deudores + Otros.

2.- Otros Activos: Inmobiliario y Equipo, Gastos Amortizables e Impuestos Diferidos.

Edo. de Resultados: SCV-SHF							Acumulado	
Escenario Base (En millones de pesos)	2019	2020	Anual				1S21	1S22
Primas Emitidas	462.6	450.5	419.5	404.4	419.4	436.2	216.0	193.8
Primas Cedidas	74.2	67.1	59.0	55.8	57.5	59.0	30.6	26.3
Primas de Retención	388.5	383.3	360.6	348.7	362.0	377.2	185.4	167.5
Incremento de Reservas en Curso	30.8	21.0	30.1	29.2	32.6	34.9	(29.3)	(35.9)
Primas de Retención Devengadas	357.6	362.3	330.4	319.4	329.4	342.4	214.7	203.4
Recuperación del Costo de Adquisición	(19.7)	(17.8)	(15.6)	(14.6)	(14.7)	(15.3)	(8.1)	(7.0)
Costo Neto de Adquisición	(19.7)	(17.8)	(15.6)	(14.6)	(14.7)	(15.3)	(8.1)	(7.0)
Costo de Siniestralidad	147.4	218.7	(119.1)	(27.7)	157.0	177.4	(118.5)	(27.4)
Costo Neto de Siniestralidad	147.4	218.7	(119.1)	(27.7)	157.0	177.4	(118.5)	(27.4)
Utilidad Técnica	229.9	161.4	465.2	361.6	187.1	180.2	341.4	237.7
Constitución de Reservas	(21.8)	(11.9)	(31.0)	(25.4)	(25.7)	(25.9)	64.8	51.1
Utilidad Bruta	251.6	173.3	496.2	387.0	212.7	206.1	276.6	186.6
Gastos Administrativos	165.3	189.2	205.1	208.7	213.9	220.3	78.8	80.2
Utilidad de Operación	86.3	(15.9)	291.1	178.4	(1.2)	(14.2)	197.8	106.4
Productos Financieros	431.5	458.9	200.4	325.2	415.6	449.2	46.6	99.4
Utilidad antes de ISR	517.8	443.0	491.6	503.6	414.4	435.1	244.4	205.8
Provisión ISR	132.2	102.9	65.2	106.6	89.9	104.4	35.4	11.3
Utilidad neta	385.6	340.1	426.4	397.0	324.5	330.7	209.0	194.5

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario base.

1.-Otros: Compensaciones Adicionales a Agentes de Seguros.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	1S21	1S22
Índice de Adquisición	-5.1%	-4.7%	-4.3%	-4.2%	-4.1%	-4.0%	-4.4%	-4.2%
Índice de Siniestralidad	41.2%	60.4%	-36.0%	-8.7%	47.7%	51.8%	-3.2%	-8.8%
Índice de Operación	35.7%	42.0%	48.9%	51.6%	51.0%	50.5%	47.1%	52.0%
Índice Combinado	71.9%	97.7%	8.5%	38.8%	94.6%	98.3%	39.5%	39.0%
Índice de Retención de Riesgo	84.0%	85.1%	85.9%	86.2%	86.3%	86.5%	85.8%	86.2%
Índice de Pérdidas Netas	38.0%	57.1%	-33.0%	-7.9%	43.4%	47.0%	-3.4%	-8.2%
Margen Bruto	64.8%	45.2%	137.6%	111.0%	58.8%	54.6%	113.6%	118.6%
ROA Promedio	8.3%	6.6%	7.8%	6.9%	5.3%	5.0%	7.1%	7.4%
ROE Promedio	13.0%	10.2%	11.4%	9.5%	7.2%	6.9%	10.7%	10.4%
Sobretasa Activa de Inversiones	2.0%	4.7%	-1.9%	-4.1%	-2.6%	-2.1%	-0.1%	-3.3%
Índice de Cobertura de la Base de Inversión**	1.7	1.8	2.2	2.3	2.3	2.2	2.0	2.5
Índice de Capital a Reservas	204.3%	198.1%	263.1%	305.8%	296.9%	286.8%	231.3%	293.4%
Índice de Requerimiento de Capital de Solvencia**	10.7	9.8	11.8	11.8	11.5	11.1	11.7	10.5
Índice de Capital Mínimo Pagado**	41.4	44.3	48.6	48.1	49.5	50.8	45.8	33.5

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario base.

**Información obtenida de la página de la CNSF.

Flujo de Efectivo: SCV-SHF		Anual						
Escenario Base (En millones de pesos)	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	1S21	1S22
Utilidad del Ejercicio	385.6	340.1	426.4	397.0	324.5	330.7	209.0	194.5
Ajustes por partidas que no implican efectivo	144.9	143.8	224.0	230.5	32.6	34.9	73.6	165.4
Utilidad de valorización	(87.2)	(124.3)	215.7	119.4	0.0	0.0	162.3	119.4
Depreciación	(0.4)	(0.2)	(1.1)	(0.7)	0.0	0.0	(1.0)	(0.7)
Ajuste a Reservas Técnicas	156.5	227.8	(120.0)	53.0	32.6	34.9	(83.0)	(12.1)
Liberación de Reservas Técnicas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Provisiones	(56.3)	(62.4)	64.2	47.5	0.0	0.0	(40.0)	47.5
Impuestos a la Utilidad Causados	132.2	102.9	65.2	11.3	0.0	0.0	35.4	11.3
Flujo Generado por Resultados	530.5	483.9	650.4	627.4	357.0	365.5	282.7	359.9
Flujo generado por Operaciones	(530.6)	(483.2)	(651.5)	(626.9)	(356.4)	(365.2)	(281.6)	(359.8)
Cambio en Inversiones en Valores	785.8	(570.1)	(472.4)	(472.1)	(452.8)	(476.8)	(155.2)	(469.0)
Cambio en Deudores por Reporto	(1,176.5)	214.6	60.3	(15.5)	(15.7)	(15.9)	(43.4)	283.7
Cambio en Primas por Cobrar	1.2	2.7	3.2	1.5	(0.1)	(0.1)	3.2	3.2
Cambio en Deudores	0.0	0.0	(40.3)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(40.3)	16.8
Cambio en Reaseguradores	14.7	10.2	11.5	8.6	(10.8)	(12.4)	4.6	5.7
Cambio en Otros Activos	0.0	(94.9)	5.6	50.9	2.0	2.0	38.0	49.9
Cambio en Obligaciones Contractuales	(206.2)	(91.7)	(93.6)	(100.9)	118.8	135.7	(43.6)	(45.2)
Cambio en Otros Pasivos	50.5	45.9	(125.8)	(98.9)	2.8	2.8	(44.9)	(205.0)
Flujos Netos de Operación	(0.1)	0.7	(1.1)	0.5	0.6	0.3	1.0	0.0
Incremento o Disminución Neta	(0.1)	0.7	(1.1)	0.5	0.6	0.3	1.0	0.0
Efectivo al Inicio del Periodo	0.6	0.5	1.2	0.1	0.6	1.2	1.2	0.1
Efectivo al Final del Periodo	0.5	1.2	0.1	0.6	1.2	1.5	2.2	0.1

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario base.

Anexo - Escenario de Estrés

Balance: SCV-SHF		Anual							
Escenario Estrés (En millones de pesos)		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	1S21	1S22
ACTIVO		4,783.9	5,390.0	5,628.7	5,943.7	6,378.6	6,832.4	5,442.1	5,650.7
Inversiones en Valores		3,190.5	3,884.9	4,141.6	4,469.4	4,880.6	5,308.0	3,877.8	4,491.2
Gubernamentales		3,190.5	3,884.9	4,141.6	4,469.4	4,880.6	5,308.0	3,877.8	4,491.2
Reporto		1,517.1	1,302.5	1,242.2	1,254.6	1,267.1	1,279.8	1,345.9	958.4
Disponibilidades		0.5	1.2	0.1	0.5	0.6	0.7	2.2	0.1
Deudores		2.8	3.4	43.7	43.0	43.5	43.7	42.6	24.1
Primas		2.7	3.2	3.2	2.2	2.2	2.0	2.2	0.4
Otros ¹		0.1	0.1	40.5	40.9	41.3	41.7	40.5	23.7
Reaseguradores y Reafianzadores		66.8	91.9	81.3	69.2	82.4	98.5	90.3	68.6
Instituciones de Seguros		66.8	91.9	81.3	69.2	82.4	98.5	90.3	68.6
Operaciones con Productos Derivados		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Activos		6.2	106.2	119.9	107.0	104.4	101.8	83.3	108.3
PASIVO		1,640.8	1,930.7	1,710.8	1,701.1	1,887.5	2,107.0	1,753.3	1,524.7
Reservas Técnicas		1,538.5	1,746.0	1,489.3	1,477.3	1,661.5	1,878.7	1,595.1	1,406.3
Riesgos en Curso		222.0	272.9	246.7	232.9	249.4	267.4	206.7	185.3
Seguros de Daños		222.0	272.9	246.7	232.9	249.4	267.4	206.7	185.3
Obligaciones Contractuales		1,004.5	1,173.0	973.5	901.4	1,018.5	1,159.7	1,023.6	900.8
Sinistros Ocurredos Pendientes de Pago		1,004.5	1,173.0	973.5	901.4	1,018.5	1,159.7	1,023.6	900.8
Sinistros Ocurredos y No Reportados		312.0	300.1	269.1	343.0	393.6	451.6	364.9	320.2
Acreedores		5.7	6.0	6.6	6.6	6.7	6.8	6.3	0.1
Diversos		5.7	6.0	6.6	6.6	6.7	6.8	6.3	0.1
Reaseguradores y Reafianzadores		2.1	3.0	1.5	1.5	1.6	1.6	3.2	1.7
Instituciones de Seguros		2.1	3.0	1.5	1.5	1.6	1.6	3.2	1.7
Otros Pasivos		94.5	175.6	213.5	215.6	217.8	219.9	148.7	116.6
Provisiones para Obligaciones Diversas		79.7	128.1	199.7	201.7	203.7	205.7	136.3	104.1
Creditos Diferidos		14.8	47.5	13.8	13.9	14.1	14.2	12.4	12.5
CAPITAL CONTABLE		3,143.1	3,459.3	3,917.9	4,242.6	4,491.1	4,725.4	3,688.8	4,126.0
Capital Social		1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0	1,980.0
Reservas		147.0	185.6	219.6	262.2	262.2	262.2	219.6	262.2
Superavit por Valuación		6.9	(17.0)	15.2	28.8	28.8	28.8	3.5	28.8
Resultado de Ejercicios Anteriores		623.6	970.6	1,276.7	1,660.5	1,971.6	2,220.0	1,276.7	1,660.5
Resultado del Ejercicio		385.6	340.1	426.4	311.1	248.5	234.3	209.0	194.5

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario de estrés.

1.- Otros: Estimación para Castigos de Deudores + Otros.

2.- Otros Activos: Inmobiliario y Equipo, Gastos Amortizables e Impuestos Diferidos.

Edo. de Resultados: SCV-SHF							Acumulado	
Escenario Estrés (En millones de pesos)	2019	2020	Anual				1S21	1S22
Primas Emitidas	462.6	450.5	419.5	398.5	379.1	360.7	216.0	193.8
Primas Cedidas	74.2	67.1	59.0	46.7	37.9	33.2	30.6	26.3
Primas de Retención	388.5	383.3	360.6	351.7	341.2	327.5	185.4	167.5
Incremento de Reservas en Curso	30.8	21.0	30.1	30.1	41.6	51.9	(29.3)	(35.9)
Primas de Retención Devengadas	357.6	362.3	330.4	321.6	299.6	275.6	214.7	203.4
Recuperación del Costo de Adquisición	(19.7)	(17.8)	(15.6)	(13.1)	(10.6)	(9.4)	(8.1)	(7.0)
Costo Neto de Adquisición	(19.7)	(17.8)	(15.6)	(13.1)	(10.6)	(9.4)	(8.1)	(7.0)
Costo de Siniestralidad	147.4	218.7	(119.1)	34.6	192.6	226.8	(118.5)	(27.4)
Costo Neto de Siniestralidad	147.4	218.7	(119.1)	34.6	192.6	226.8	(118.5)	(27.4)
Utilidad Técnica	229.9	161.4	465.2	300.1	117.6	58.1	341.4	237.7
Constitución de Reservas	(21.8)	(11.9)	(31.0)	(22.3)	(22.5)	(22.7)	64.8	51.1
Utilidad Bruta	251.6	173.3	496.2	322.4	140.1	80.9	276.6	186.6
Gastos Administrativos	165.3	189.2	205.1	205.0	197.1	188.3	78.8	80.2
Utilidad de Operación	86.3	(15.9)	291.1	117.3	(57.0)	(107.4)	197.8	106.4
Productos Financieros	431.5	458.9	200.4	324.6	412.0	442.1	46.6	99.4
Utilidad antes de ISR	517.8	443.0	491.6	441.9	355.0	334.8	244.4	205.8
Provisión ISR	132.2	102.9	65.2	130.8	106.5	100.4	35.4	11.3
Utilidad neta	385.6	340.1	426.4	311.1	248.5	234.3	209.0	194.5

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario de estrés.

1.-Otros: Compensaciones Adicionales a Agentes de Seguros.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	1S21	1S22
Índice de Adquisición	-5.1%	-4.7%	-4.3%	-3.7%	-3.1%	-2.9%	-4.4%	-4.2%
Índice de Siniestralidad	41.2%	60.4%	-36.0%	10.8%	64.3%	82.3%	-3.2%	-8.8%
Índice de Operación	35.7%	42.0%	48.9%	51.5%	52.0%	52.2%	47.1%	52.0%
Índice Combinado	71.9%	97.7%	8.5%	58.5%	113.2%	131.6%	39.5%	39.0%
Índice de Retención de Riesgo	84.0%	85.1%	85.9%	88.3%	90.0%	90.8%	85.8%	86.2%
Índice de Pérdidas Netas	38.0%	57.1%	-33.0%	9.8%	56.5%	69.3%	-3.4%	-8.2%
Margen Bruto	64.8%	45.2%	137.6%	91.7%	41.1%	24.7%	113.6%	118.6%
ROA Promedio	8.3%	6.6%	7.8%	5.4%	4.1%	3.6%	7.1%	7.4%
ROE Promedio	13.0%	10.2%	11.4%	7.5%	5.7%	5.1%	10.7%	10.4%
Sobretasa Activa de Inversiones	2.0%	4.7%	-1.9%	-4.1%	-2.6%	-2.1%	-0.1%	-3.3%
Índice de Cobertura de la Base de Inversión**	1.7	1.8	2.2	2.2	2.1	2.0	2.0	2.5
Índice de Capital a Reservas	204.3%	198.1%	263.1%	287.2%	270.3%	251.5%	231.3%	293.4%
Índice de Requerimiento de Capital de Solvencia**	10.7	9.8	11.8	11.2	10.5	9.8	11.7	10.5
Índice de Capital Mínimo Pagado**	41.4	44.3	48.6	47.1	47.8	48.2	45.8	33.5

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario de estrés.

**Información obtenida de la página de la CNSF.

Flujo de Efectivo: SCV-SHF			Anual					
Escenario Estrés (En millones de pesos)	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	1S21	1S22
Utilidad del Ejercicio	385.6	340.1	426.4	311.1	248.5	234.3	209.0	194.5
Ajustes por partidas que no implican efectivo	144.9	143.8	224.0	231.4	41.6	51.9	73.6	165.4
Utilidad de valorización	(87.2)	(124.3)	215.7	119.4	0.0	0.0	162.3	119.4
Depreciación	(0.4)	(0.2)	(1.1)	(0.7)	0.0	0.0	(1.0)	(0.7)
Ajuste a Reservas Técnicas	156.5	227.8	(120.0)	53.9	41.6	51.9	(83.0)	(12.1)
Liberación de Reservas Técnicas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Provisiones	(56.3)	(62.4)	64.2	47.5	0.0	0.0	(40.0)	47.5
Impuestos a la Utilidad Causados	132.2	102.9	65.2	11.3	0.0	0.0	35.4	11.3
Flujo Generado por Resultados	530.5	483.9	650.4	542.5	290.1	286.2	282.7	359.9
Flujo generado por Operaciones	(530.6)	(483.2)	(651.5)	(542.1)	(290.0)	(286.1)	(281.6)	(359.8)
Cambio en Inversiones en Valores	785.8	(570.1)	(472.4)	(447.2)	(411.2)	(427.3)	(155.2)	(469.0)
Cambio en Deudores por Reporto	(1,176.5)	214.6	60.3	(12.4)	(12.5)	(12.7)	(43.4)	283.7
Cambio en Primas por Cobrar	1.2	2.7	3.2	1.5	(0.0)	0.1	3.2	3.2
Cambio en Deudores	0.0	0.0	(40.3)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(40.3)	16.8
Cambio en Reaseguradores	14.7	10.2	11.5	4.9	(13.2)	(16.0)	4.6	5.7
Cambio en Otros Activos	0.0	(94.9)	5.6	51.2	2.6	2.6	38.0	49.9
Cambio en Obligaciones Contractuales	(206.2)	(91.7)	(93.6)	(40.1)	142.6	165.4	(43.6)	(45.2)
Cambio en Otros Pasivos	50.5	45.9	(125.8)	(99.4)	2.2	2.2	(44.9)	(205.0)
Flujos Netos de Operación	(0.1)	0.7	(1.1)	0.4	0.1	0.1	1.0	0.0
Incremento o Disminución Neta	(0.1)	0.7	(1.1)	0.4	0.1	0.1	1.0	0.0
Efectivo al Inicio del Periodo	0.6	0.5	1.2	0.1	0.5	0.6	1.2	0.1
Efectivo al Final del Periodo	0.5	1.2	0.1	0.5	0.6	0.7	2.2	0.1

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

*Proyecciones realizadas desde el 3T22 bajo un escenario de estrés.

Glosario de Instituciones de Seguros

Índice Combinado. Índice de Adquisición + Índice de Siniestralidad + Índice de Operación.

Primas Retenidas. Primas Emitidas – Primas Cedidas

Índice de Retención de Riesgo. Primas de Retención 12m / Primas Emitidas 12m

Índice de Pérdidas Netas. Costo Neto de Siniestralidad 12m / Primas Retenidas 12m

Índice de Recuperación a Siniestralidad. Recuperación de Siniestralidad 12m / Costo Total de Siniestralidad 12m

Índice de Adquisición. Costo Neto de Adquisición 12m / Primas Retenidas 12m

Índice de Siniestralidad. Costo Neto de Siniestralidad 12m / Primas Devengadas 12m

Índice de Operación. (Gastos de Administración 12m + Remuneraciones y Prestaciones 12m + Depreciación y Amortización 12m) / Primas Emitidas 12m

Índice Combinado. Índice de Adquisición + Índice de Siniestralidad + Índice de Operación.

Margen Bruto. Utilidad Bruta 12m / Primas Retenidas 12m

Inversiones a Reservas. Inversiones Computables / Reservas Técnicas

Capital a Reservas. Capital Contable / Reservas Técnicas

Índice de Cobertura de Requerimiento de Capital de Solvencia. Capital Contable / Requerimiento de Capital de Solvencia

Índice de Capital Mínimo de Garantía. Activos Computables / Capital Mínimo de Garantía

Índice de Capital Mínimo Pagado. Capital Mínimo Pagado / Requerimiento de Capital Mínimo Pagado

ROA Promedio. Utilidad Neta 12m / Activos Totales Prom. 12m.

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

Sobretasa Activa de Inversiones. (Productos Financieros 12m / Inversiones en Valores Prom. 12m) - Tasa de Referencia.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

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

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

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

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

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



**Credit
Rating
Agency**

Seguros de Crédito a la Vivienda SHF
S.A. de C.V.

HR AAA
HR+1

Instituciones Financieras
14 de octubre de 2022

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 Instituciones de Seguros (México), Mayo 2017

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	HR AAA / Perspectiva Estable / HR+1
Fecha de última acción de calificación	14 de octubre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T14 – 2T22
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.A. de C.V. proporcionados por la Aseguradora.
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).