

Calificación

Banco SHF LP
Banco SHF CP

HR AAA
HR+1

Perspectiva

Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Oscar Herrera
Subdirector de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable
oscar.herrera@hrratings.com

Natalia Sánchez Magallán
Analista
natalia.sanchez@hrratings.com

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

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Sociedad Hipotecaria Federal

La ratificación de la calificación para SHF¹ se basa en el respaldo explícito por parte del Gobierno Federal en sus operaciones pasivas, de acuerdo con lo descrito en el artículo 8 BIS de la Ley Orgánica de la Institución. En cuanto a la situación financiera del Banco, se observan sólidos niveles de solvencia, con un índice de capitalización, una razón de apalancamiento y una razón de cartera vigente a deuda neta de 26.1%, 3.8 veces (x) y 1.6x respectivamente al cuarto trimestre del 2022 (4T22) (vs. 21.9%, 4.3x y 1.4x al 4T21 y 21.9%, 4.1x y 1.4x en un escenario base). La mejora en la solvencia se debe al fortalecimiento del capital por la generación de utilidades netas y el menor monto de activos sujetos a riesgo. De igual manera, el Banco presenta adecuados niveles de rentabilidad al cerrar con un ROA Promedio de 1.7% al 4T22 (vs. 0.9% al 4T21 y 0.6% en un escenario base). Los principales supuestos y resultados son:

Supuesto y Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2023P*	2024P	2025P
Cartera Total	77,579	68,501	57,626	55,053	51,603	55,763	49,681	44,244	39,030
Cartera Vigente	67,150	58,742	49,155	46,803	43,646	47,587	39,271	34,472	29,993
Cartera Vencida	10,429	9,759	4,916	4,872	4,807	4,739	7,572	7,282	6,871
Cartera Valuada a Valor Razonable	0	0	3,555	3,379	3,151	3,437	2,838	2,490	2,165
Gastos de Administración 12m	1,599	1,732	1,807	1,895	973	917	1,992	2,114	1,865
Estimaciones Preventivas 12m	1,509	673	832	1,208	1,130	1,167	5,497	1,215	506
Resultado Neto 12m	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362	-4,667	-1,395	-37
MIN Ajustado	1.4%	1.7%	2.5%	2.2%	1.9%	1.8%	-2.0%	0.6%	1.5%
Spread de Tasas Ajustado**	2.7%	3.2%	0.6%	0.9%	0.2%	1.0%	2.2%	1.8%	3.1%
Tasa Activa Ajustada**	10.1%	8.4%	10.6%	13.1%	11.1%	8.5%	12.9%	10.8%	8.8%
Tasa Pasiva Ajustada**	7.4%	5.2%	10.0%	12.1%	10.9%	7.5%	10.7%	9.0%	5.7%
ROA Promedio	0.2%	0.9%	1.7%	1.6%	1.1%	1.0%	-3.7%	-1.3%	-0.0%
Índice de Morosidad	13.4%	14.2%	8.5%	8.8%	9.3%	8.5%	15.2%	16.5%	17.6%
Índice de Morosidad Ajustado	14.4%	14.2%	8.8%	9.2%	9.7%	8.9%	15.8%	17.2%	18.5%
Índice de Eficiencia	45.8%	44.1%	31.9%	37.6%	41.3%	43.0%	69.6%	107.4%	79.1%
Índice de Capitalización Neto	18.6%	21.9%	26.1%	28.7%	32.0%	33.3%	25.5%	27.0%	29.7%
Razón de Apalancamiento	4.8	4.3	3.8	3.8	3.5	3.2	3.7	3.5	3.6
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.2	1.4	1.6	2.0	2.3	2.4	2.1	2.4	3.1
Coefficiente de Liquidez	339.5%	394.7%	301.4%	424.9%	291.3%	264.0%	507.0%	461.7%	499.8%
NSFR	1.1	0.9	0.6	0.7	0.5	0.5	0.9	0.6	0.3

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en un escenario base y de estrés.

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

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Sólidos niveles de capitalización de 26.1% al 4T22 (vs. 21.9% al 4T21 y en un escenario base, respectivamente).** La mejora en el indicador radica en la generación de utilidades netas y la mejora en la valuación de los instrumentos de cobertura, así como por la reducción en el saldo de cartera crediticia, debido a una mayor recuperación con respecto a la originación y por la madurez de la cartera existente.
- **Mejora en la calidad de la cartera de crédito al cerrar con un índice de morosidad de 8.5% al 4T22 (vs. 14.2% al 4T21 y 14.9% en un escenario base).** La disminución deriva principalmente del cambio en el registro contable por la adopción de normas de información contable IFRS9, ya que, bajo éstas, la cartera recibida en dación en pago se registra a valor razonable.

¹ Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF y/o el Banco y/o Institución).

- **Adecuados niveles de rentabilidad, cerrando con un ROA Promedio de 1.7% al 4T22 (vs. 0.9% al 4T21 y 0.6% en el escenario base).** A pesar de mostrar una disminución en el saldo de la cartera crediticia, el Banco logró mantener la generación de utilidades netas, gracias a los mejores resultados por ingresos por intereses, así como por otros ingresos y resultados por intermediación promedio de los últimos 12m.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Elevados niveles de solvencia, cerrando con un índice de capitalización de 28.7% al 4T23 (vs. 26.1% al 4T22).** 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
- **Adecuados niveles de rentabilidad, cerrando con un ROA Promedio de 1.6% al 4T23 (vs. 1.7% al 4T22).** Lo anterior considerando un adecuado control en el margen financiero y en los gastos de administración.

Factores adicionales considerados

- **Respaldo explícito por parte del Gobierno Federal.** El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las operaciones pasivas concertadas por SHF, lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.
- **Adecuada diversificación de sus herramientas de fondeo.** El Banco cuenta con diversas fuentes de fondeo que le permiten tener la liquidez suficiente para fondear sus operaciones. Dentro de estas herramientas destacan los préstamos de organismos internacionales y las emisiones de deuda que tienen vigentes.
- **Política conservadora de riesgo de mercado al tener cubiertos los riesgos cambiarios y de tasas de interés.** El Banco cuenta con instrumentos derivados con fines de cobertura que le permiten mitigar los riesgos cambiarios y de tasas; 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 la 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.

Anexo - Escenario Base

Balance: SHF (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
ACTIVO	144,490	133,673	142,673	139,657	139,088	144,248
Disponibilidades y Valores	60,950	62,202	72,292	74,521	77,137	79,762
Disponibilidades	4,648	4,445	3,900	4,196	4,936	5,133
Inversiones en valores	56,302	57,757	68,392	70,325	72,201	74,629
Operaciones con valores y derivadas	4,799	4,214	6,116	5,501	7,281	6,946
Saldos deudores en operaciones de reporte	3,720	2,978	4,617	3,806	5,373	4,756
Operaciones con instrumentos financieros derivados	1,079	1,236	1,499	1,695	1,908	2,190
Total Cartera de Crédito Neto	66,278	58,593	50,911	47,324	42,959	46,188
Cartera de Crédito Total	77,579	68,501	57,626	55,053	51,603	55,763
Cartera de Crédito Vigente	67,150	58,742	49,155	46,803	43,646	47,587
Créditos comerciales	62,954	55,119	48,984	46,554	43,411	47,357
Créditos a la vivienda	4,196	3,623	171	249	235	230
Cartera de Crédito Vencida	10,429	9,759	4,916	4,872	4,807	4,739
Cartera Valuada a Valor Razonable	0	0	3,555	3,379	3,151	3,437
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11,301	-9,908	-6,715	-7,730	-8,644	-9,574
Otros Activos	12,463	8,664	13,354	12,311	11,711	11,352
Otras cuentas por cobrar ¹	6,927	4,194	3,906	4,048	4,196	4,349
Bienes adjudicados	263	167	1,842	962	502	262
Inmuebles, mobiliario y equipo	115	102	92	85	78	72
Inversiones permanentes en acciones ²	474	468	406	376	351	331
Impuestos diferidos (a favor)	4,394	3,614	3,597	3,455	3,319	3,188
Otros activos misc. ³	290	119	3,511	3,386	3,266	3,150
Pasivo	121,953	107,853	112,986	107,728	105,641	109,439
Captación tradicional	51,405	42,768	37,292	34,750	26,250	22,925
Mercado de dinero	35,136	17,104	10,554	9,835	7,429	6,488
Fondos Especiales	488	515	531	495	374	326
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	15,781	25,149	26,207	24,421	18,447	16,111
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	28,652	25,896	23,264	14,866	14,516	13,841
De exigibilidad inmediata	294	257	881	563	550	524
De corto plazo	4,116	3,493	3,928	2,510	2,451	2,337
De largo plazo	24,242	22,146	18,455	11,793	11,515	10,980
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,306	26,884	37,290	42,791	49,341	56,893
Operaciones con valores y derivadas	9,344	7,435	6,657	6,982	7,324	7,681
Otras cuentas por pagar	7,125	4,810	3,962	3,786	3,621	3,467
ISR y PTU	59	104	144	159	175	194
Acreed. diversos y otras cuentas por pagar ⁴	7,066	4,706	3,818	3,627	3,446	3,273
Impuestos a la utilidad	0	0	50	50	50	50
Beneficios a los empleados	0	0	4,256	4,256	4,256	4,256
Créditos diferidos y cobros anticipados	121	60	215	247	283	325
CAPITAL CONTABLE	22,537	25,820	29,687	31,929	33,448	34,809
Capital mayoritario	22,537	25,820	29,687	31,929	33,448	34,809
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	4,661	7,944	11,811	14,053	15,572	16,933
Reservas de capital	1,476	1,503	1,620	1,737	1,854	1,971
Resultado de ejercicios anteriores	5,424	5,662	7,027	9,329	11,454	12,856
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	1	1	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-2,505	-396	745	745	745	745
Resultado neto mayoritario	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362
Deuda Neta	49,097	37,079	26,007	18,946	12,263	13,557

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en un escenario base.

¹Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Prestamos al Persona y Cuentas Liquidadoras de Operaciones por Reportos.

²Inversiones permanentes en acciones: Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. y Dos Fideicomisos.

³Otros activos misc.: fideicomisos varios, activos diferidos.

⁴Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar: Cuentas Por Pagar de Fideicomisos de Cartera, Controversias Judiciales y Otras Cuentas por Pagar Diversas.

Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Total Cuentas Orden	227,960	226,978	213,826	205,400	197,307	189,532
Avales otorgados	20,925	19,911	19,134	18,380	17,656	16,960
Activos y pasivos contingentes	0	0	0	0	0	0
Compromisos crediticios	47,438	49,062	41,229	39,604	38,044	36,545
Bienes en fideicomiso o mandato	19,979	21,724	17,870	17,166	16,489	15,840
Fideicomisos	19,979	21,724	17,870	17,166	16,489	15,840
Bienes en custodia o en administracion	14,477	15,674	15,908	15,281	14,679	14,101
Intereses devengados no cobrados	4,880	4,579	2,201	2,114	2,031	1,951
Otras cuentas de registro	71,448	67,108	48,732	46,812	44,967	43,195
Montos en Garantía	22,165	20,829	31,425	30,187	28,997	27,855
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	26,648	28,091	37,327	35,856	34,443	33,086

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

HR+1

Instituciones Financieras
11 de mayo de 2023

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados: SHF (Millones de Pesos)		Anual				
Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Ingresos por Intereses	17,370	13,483	17,168	20,425	18,059	14,311
Gastos por Intereses	13,827	10,403	12,977	16,161	14,239	10,610
MARGEN FINANCIERO	3,543	3,080	4,191	4,264	3,820	3,701
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,509	673	832	1,208	1,130	1,167
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	2,034	2,407	3,359	3,056	2,691	2,534
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	1,076	912	782	901	1,050	1,258
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,416	1,203	1,048	1,195	1,342	1,609
Comisiones y Tarifas Pagadas	340	291	266	294	293	351
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-1,230	-687	44	-561	-495	-555
Resultado por Intermediación	-772	-387	-351	-322	-128	-96
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-458	-300	395	-239	-367	-459
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	1,880	2,632	4,185	3,396	3,245	3,237
Gastos de Administración y Promoción	1,553	1,456	1,599	1,732	1,807	1,895
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	327	1,176	2,586	1,665	1,438	1,342
ISR y PTU Causados y Diferidos	85	-4	129	-608	-105	-40
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	242	1,180	2,457	2,272	1,543	1,382
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	23	-6	-38	-30	-25	-20
RESULTADO NETO	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 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	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Min Ajustado	1.4%	1.7%	2.5%	2.2%	1.9%	1.8%
Spread de Tasas Ajustado*	2.7%	3.2%	0.6%	0.9%	0.2%	1.0%
Tasa Activa Ajustada*	10.1%	8.4%	10.6%	13.1%	11.1%	8.5%
Tasa Pasiva Ajustada*	7.4%	5.2%	10.0%	12.1%	10.9%	7.5%
ROA	0.2%	0.9%	1.7%	1.6%	1.1%	1.0%
Índice de Morosidad	13.4%	14.2%	8.5%	8.8%	9.3%	8.5%
Índice de Morosidad Ajustado	14.4%	14.2%	8.8%	9.2%	9.7%	8.9%
Índice de Eficiencia	45.8%	44.1%	31.9%	37.6%	41.3%	43.0%
Índice de Capitalización Neto	18.6%	21.9%	26.1%	28.7%	32.0%	33.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.8	4.3	3.8	3.8	3.5	3.2
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.2	1.4	1.6	2.0	2.3	2.4
Coefficiente de Liquidez	339.5%	394.7%	301.4%	424.9%	291.3%	264.0%
NSFR	1.1	0.9	0.6	0.7	0.5	0.5

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

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

HR+1

Instituciones Financieras
11 de mayo de 2023

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo: SHF (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Base						
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Resultado Neto del Periodo	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	228	1,763	1,354	1,250	1,166	1,197
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,509	673	832	1,208	1,130	1,167
Depreciación y Amortización	13	12	26	12	11	10
Resultado por valuación a valor razonable	-426	633	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	85	-4	129	0	0	0
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	669	456	24	0	0	0
Otras partidas y provisiones	-1,706	-347	0	0	0	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-23	6	38	30	25	20
Otros	107	334	305	0	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	493	2,937	3,773	3,492	2,684	2,559
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	123	319	10	129	128	77
Cambio en Inversiones en Valores	-341	-1,354	-10,388	-1,933	-1,876	-2,428
Aumento en la cartera de credito	6,299	8,313	5,484	2,379	3,235	-4,396
Captacion	2,883	-9,451	214	-2,542	-8,500	-3,325
Prestamos de Bancos	-4,637	-3,380	-2,794	-8,398	-350	-675
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	-321	1,578	10,406	5,501	6,550	7,552
Bienes Adjudicados	-22	21	-391	880	460	240
Otras Cuentas por Cobrar	0	0	-122	-142	-148	-153
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,160	741	-1,638	811	-1,566	616
Otros Activos Operativos	-2,008	1,962	-5,650	266	256	247
Otros Pasivos Operativos	575	-1,889	555	-176	-165	-154
Aumento por partidas relacionadas con la operación	1,391	-3,140	-4,314	-3,192	-1,940	-2,357
Recursos Generados en la Operación	1,884	-203	-541	300	744	202
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Adquisición de mobiliario y equipo	3	0	-4	-4	-4	-4
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	3	0	-4	-4	-4	-4
Cambio en Efectivo	1,887	-203	-545	296	740	198
Disponibilidad al principio del periodo	2,761	4,648	4,445	3,900	4,196	4,936
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	4,648	4,445	3,900	4,196	4,936	5,133
Flujo Libre de Efectivo	397	2,003	1,128	3,291	2,466	2,326

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 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)	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Resultado Neto	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362
+ Estimaciones Preventivas	1,509	673	832	1,208	1,130	1,167
- Castigos	862	1	170	193	215	236
+ Depreciación	13	12	26	12	11	10
+ Otras cuentas por cobrar ¹	-884	1,707	-3,456	67	64	62
+ Otras cuentas por pagar ¹	355	-1,562	1,477	-44	-41	-39
Flujo Libre de Efectivos	397	2,003	1,128	3,291	2,466	2,326

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

Anexo - Escenario de Estrés

Balance: SHF (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Estrés						
ACTIVO	144,490	133,673	142,673	108,713	105,589	108,859
Disponibilidades y Valores	60,950	62,202	72,292	54,744	57,780	66,229
Disponibilidades	4,648	4,445	3,900	2,662	2,843	6,790
Inversiones en valores	56,302	57,757	68,392	52,082	54,937	59,439
Operaciones con valores y derivadas	4,799	4,214	6,116	4,414	4,999	5,420
Saldos deudores en operaciones de reporte	3,720	2,978	4,617	3,139	3,672	3,898
Operaciones con instrumentos financieros derivados	1,079	1,236	1,499	1,275	1,327	1,522
Total Cartera de Crédito Neto	66,278	58,593	50,911	37,820	31,579	26,284
Cartera de Crédito Total	77,579	68,501	57,626	49,681	44,244	39,030
Cartera de Crédito Vigente	67,150	58,742	49,155	39,271	34,472	29,993
Créditos comerciales	62,954	55,119	48,984	39,111	34,315	29,837
Créditos a la vivienda	4,196	3,623	171	160	157	157
Cartera de Crédito Vencida	10,429	9,759	4,916	7,572	7,282	6,871
Cartera Valuada a Valor Razonable	0	0	3,555	2,838	2,490	2,165
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11,301	-9,908	-6,715	-11,861	-12,665	-12,746
Otros Activos	12,463	8,664	13,354	11,736	11,231	10,926
Otras cuentas por cobrar ¹	6,927	4,194	3,906	3,978	4,123	4,274
Bienes adjudicados	263	167	1,842	754	394	206
Inmuebles, mobiliario y equipo	115	102	92	80	72	64
Inversiones permanentes en acciones ²	474	468	406	366	331	307
Impuestos diferidos (a favor)	4,394	3,614	3,597	3,184	3,059	2,938
Otros activos misc. ³	290	119	3,511	3,373	3,253	3,137
Pasivo	121,953	107,853	112,986	83,694	81,964	85,271
Captacion tradicional	51,405	42,768	37,292	7,288	4,700	2,688
Mercado de dinero	35,136	17,104	10,554	2,062	1,330	761
Fondos Especiales	488	515	531	104	67	38
Titulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	15,781	25,149	26,207	5,121	3,303	1,889
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	28,652	25,896	23,264	14,812	10,624	6,062
De exigibilidad inmediata	294	257	881	561	402	230
De corto plazo	4,116	3,493	3,928	2,501	1,794	1,024
De largo plazo	24,242	22,146	18,455	11,750	8,428	4,809
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,306	26,884	37,290	45,326	50,032	59,664
Operaciones con valores y derivadas	9,344	7,435	6,657	7,493	7,859	8,243
Otras cuentas por pagar	7,125	4,810	3,962	4,198	4,138	3,959
ISR y PTU	59	104	144	162	182	201
Acree. diversos y otras cuentas por pagar ⁴	7,066	4,706	3,818	4,036	3,956	3,758
Impuestos a la utilidad	0	0	50	50	50	50
Beneficios a los empleados	0	0	4,256	4,256	4,256	4,256
Creditos diferidos y cobros anticipados	121	60	215	271	305	351
CAPITAL CONTABLE	22,537	25,820	29,687	25,020	23,625	23,588
Capital mayoritario	22,537	25,820	29,687	25,020	23,625	23,588
Capital contribuido	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876	17,876
Capital ganado	4,661	7,944	11,811	7,144	5,749	5,712
Reservas de capital	1,476	1,503	1,620	1,680	1,740	1,800
Resultado de ejercicios anteriores	5,424	5,662	7,027	9,386	4,659	3,204
Resultado por valuacion de titulos disponibles para la venta	1	1	0	0	0	0
Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-2,505	-396	745	745	745	745
Resultado neto mayoritario	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37
Deuda Neta	49,097	37,079	26,007	15,818	10,268	4,491

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en un escenario estrés.

¹Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Prestamos al Persona y Cuentas Liquidadoras de Operaciones por Reportos.

²Inversiones permanentes en acciones: Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. y Dos Fideicomisos.

³Otros activos misc.: fideicomisos varios, activos diferidos.

⁴Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar: Cuentas Por Pagar de Fideicomisos de Cartera, Controversias Judiciales y Otras Cuentas por Pagar Diversas.

Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Total Cuentas Orden	227,960	226,978	213,826	201,282	189,474	180,542
Avales otorgados	20,925	19,911	19,134	18,012	16,955	16,156
Activos y pasivos contingentes	0	0	0	0	0	0
Compromisos crediticios	47,438	49,062	41,229	38,810	36,534	34,811
Bienes en fideicomiso o mandato	19,979	21,724	17,870	16,822	15,835	15,088
Fideicomisos	19,979	21,724	17,870	16,822	15,835	15,088
Bienes en custodia o en administracion	14,477	15,874	15,908	14,975	14,096	13,432
Intereses devengados no cobrados	4,880	4,579	2,201	2,072	1,950	1,858
Otras cuentas de registro	71,448	67,108	48,732	45,873	43,182	41,146
Montos en Garantía	22,165	20,829	31,425	29,582	27,846	26,533
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	26,648	28,091	37,327	35,137	33,076	31,517

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

HR+1

Instituciones Financieras
11 de mayo de 2023

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Estrés						
Ingresos por Intereses	17,370	13,483	17,168	17,576	13,610	11,607
Gastos por Intereses	13,827	10,403	12,977	14,484	11,714	9,385
MARGEN FINANCIERO	3,543	3,080	4,191	3,092	1,897	2,223
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,509	673	832	5,497	1,215	506
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	2,034	2,407	3,359	-2,405	682	1,717
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	1,076	912	782	543	830	868
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,416	1,203	1,048	906	1,186	1,240
Comisiones y Tarifas Pagadas	340	291	266	362	356	372
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-1,230	-687	44	-773	-757	-733
Resultado por Intermediación	-772	-387	-351	-417	-209	-156
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-458	-300	395	-356	-549	-576
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	1,880	2,632	4,185	-2,635	755	1,852
Gastos de Administración y Promoción	1,553	1,456	1,599	1,992	2,114	1,865
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	327	1,176	2,586	-4,627	-1,360	-13
ISR y PTU Causados y Diferidos	85	-4	129	0	0	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	242	1,180	2,457	-4,627	-1,360	-13
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	23	-6	-38	-40	-35	-24
RESULTADO NETO	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en un escenario estrés.

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

Métricas Financieras: SHF	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Min Ajustado	1.4%	1.7%	2.5%	-2.0%	0.6%	1.5%
Spread de Tasas Ajustado*	2.7%	3.2%	0.6%	0.1%	-1.4%	0.1%
Tasa Activa Ajustada*	10.1%	8.4%	10.6%	12.4%	10.1%	8.1%
Tasa Pasiva Ajustada*	7.4%	5.2%	10.0%	12.4%	11.5%	8.0%
ROA	0.2%	0.9%	1.7%	-3.7%	-1.3%	0.0%
Índice de Morosidad	13.4%	14.2%	8.5%	15.2%	16.5%	17.6%
Índice de Morosidad Ajustado	14.4%	14.2%	8.8%	15.8%	17.2%	18.5%
Índice de Eficiencia	45.8%	44.1%	31.9%	69.6%	107.4%	79.1%
Índice de Capitalización Neto	18.6%	21.9%	26.1%	25.5%	27.0%	29.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.8	4.3	3.8	3.7	3.5	3.6
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.2	1.4	1.6	2.1	2.4	3.1
Coefficiente de Liquidez	339.5%	394.7%	301.4%	507.0%	461.7%	499.8%
NSFR	1.1	0.9	0.6	0.9	0.6	0.3

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

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

HR+1

Instituciones Financieras
11 de mayo de 2023

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo: SHF (Millones de Pesos)		Anual				
Escenario Estrés	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Resultado Neto del Periodo	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	228	1,763	1,354	5,553	1,262	541
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,509	673	832	5,497	1,215	506
Depreciación y Amortización	13	12	26	16	13	12
Resultado por valuación a valor razonable	-426	633	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	85	-4	129	0	0	0
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	669	456	24	0	0	0
Otras partidas y provisiones	-1,706	-347	0	0	0	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-23	6	38	40	35	24
Otros	107	334	305	0	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	493	2,937	3,773	886	-133	504
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	123	319	10	1,060	314	188
Cambio en Inversiones en Valores	-341	-1,354	-10,388	16,310	-2,855	-4,502
Aumento en la cartera de credito	6,299	8,313	5,484	7,594	5,026	4,789
Captacion	2,883	-9,451	214	-30,005	-2,588	-2,013
Prestamos de Bancos	-4,637	-3,380	-2,794	-8,452	-4,188	-4,563
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	-321	1,578	10,406	8,036	4,705	9,632
Bienes Adjudicados	-22	21	-391	1,088	361	188
Otras Cuentas por Cobrar	0	0	-122	-72	-145	-150
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,160	741	-1,638	1,478	-533	-225
Otros Activos Operativos	-2,008	1,962	-5,650	551	245	236
Otros Pasivos Operativos	575	-1,889	555	236	-60	-179
Aumento por partidas relacionadas con la operación	1,391	-3,140	-4,314	-2,119	317	3,447
Recursos Generados en la Operación	1,884	-203	-541	-1,234	184	3,951
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Adquisición de mobiliario y equipo	3	0	-4	-4	-4	-4
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	3	0	-4	-4	-4	-4
Cambio en Efectivo	1,887	-203	-545	-1,238	180	3,947
Disponibilidad al principio del periodo	2,761	4,648	4,445	3,900	2,662	2,843
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	4,648	4,445	3,900	2,662	2,843	6,790
Flujo Libre de Efectivo	397	2,003	1,128	691	-532	69

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos, S.C., proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en un escenario estrés.

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

Flujo Libre de Efectivo: SHF (Millones de Pesos)		2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Resultado Neto	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37	
+ Estimaciones Preventivas	1,509	673	832	5,497	1,215	506	
- Castigos	862	1	170	351	410	425	
+ Depreciación	13	12	26	16	13	12	
+ Otras cuentas por cobrar ¹	-884	1,707	-3,456	138	61	59	
+ Otras cuentas por pagar ¹	355	-1,562	1,477	59	-15	-45	
Flujo Libre de Efectivos	397	2,003	1,128	691	-532	69	

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 Riesgos Operacionales.

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 / Deuda Neta

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

Coefficiente de Financiación Estable Neta. Pasivos y Capital con una Exigibilidad Superior a un año / Activos Disponibles y Monetizables.

Deuda Neta. Préstamos Bancarios + Captación Tradicional + Pasivo Neto generado por Operaciones en Valores y Derivados + Obligaciones Subordinadas en Circulación – Inversiones en Valores – Disponibilidades.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización Básico. Capital Básico / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Neto. Capital Neto / Activos sujetos a Riesgo Totales

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 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 + Pasivos Bursátiles + Captación Tradicional + Obligaciones Subordinadas.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

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

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

HR+1

Instituciones Financieras
11 de mayo de 2023

A NRSRO Rating*

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

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

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Corporativos / ABS

Luis Miranda +52 52 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 Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@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

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

SHF

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

HR AAA

HR+1

Instituciones Financieras
11 de mayo de 2023

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: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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 2023
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	HR AAA / Perspectiva Estable / HR+1
Fecha de última acción de calificación	13 de mayo de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 4T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por González de Aragón y Asociados, Contadores Públicos 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 por parte 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).

*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.