

Calificación

SHF 23 HR AAA
 Perspectiva Estable

Calificación Crediticia

 HR AAA
2023 - Inicial

Fuente: HR Ratings.

Contactos

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

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

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
roberto.soto@hrratings.com

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión de SHF 23 por un monto objetivo de P\$3,000m y un monto máximo de hasta P\$4,000m

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 23¹ que pretende realizar SHF² se sustenta en la calificación de contraparte del emisor, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable el 11 de mayo de 2023, 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 28.7% y 2.0 veces (x) respectivamente, al segundo trimestre del 2023 (2T23) (vs. 24.5%, 1.6x al 2T22; 25.3% y 1.7x 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 niveles adecuados de rentabilidad, con un ROA Promedio de 1.1% al 2T23 (vs. 1.8% al 2T22 y 0.0% esperado en un escenario base), lo que refleja un adecuado comportamiento del margen financiero.

La emisión de CEBURS de Banca de Desarrollo con clave de pizarra SHF 23 se pretende realizar por un monto objetivo de P\$3,000m y un monto máximo de hasta P\$4,000m con plazo de 3.5 años. La Emisión se colocaría a una tasa variable de TIIE de fondeo a un día hábil, más una sobretasa a ser determinada al momento de la colocación y contempla una amortización única al vencimiento.

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 23
Monto Objetivo de la Emisión	P\$3,000 millones (m)
Monto Máximo de la Emisión	Hasta P\$4,000m
Plazo de la Emisión	1,288 días, aproximadamente 3.5 años
Tasa de Referencia	TIIE de fondeo a un día hábil
Sobretasa	A ser determinada
Amortización	Al vencimiento
Destino de los Fondos	Refinanciamiento de Pasivos

Fuente: HR Ratings con información interna del Banco.

¹ Emisión de Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo (CEBURS de Banca de Desarrollo y/o la Emisión).

² Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF y/o el Banco).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Sólidos niveles de capitalización de 28.7% al 2T23 (vs. 24.5% al 2T22; 25.3% en un escenario base).** La mejora en el indicador radica en un fortalecimiento del capital contable, así como por la reducción en los activos ponderados sujetos a riesgo totales.
- **Presión en la calidad de la cartera de crédito, con un índice de morosidad ajustado de 13.6% al 2T23 (vs. 7.9% al 2T22; 9.1% en un escenario base).** El aumento deriva principalmente de un traspaso de cartera en etapa 1 y 2 hacia la cartera registrada como etapa 3.
- **Adecuados niveles de rentabilidad, con un ROA Promedio de 1.1% al 2T23 (vs. 1.8% al 2T21; 0.0% en el escenario base).** La disminución se atribuye a una pérdida por intermediación y otros egresos de la operación.

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 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.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

SHF 23

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

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto de 2023

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.



Perfil del Emisor

SHF opera de conformidad con los ordenamientos de su propia Ley Orgánica, así como con lo establecido en la Ley de Instituciones de Crédito, la regulación emitida por Banco de México y por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito 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 el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

A partir de febrero de 2002, SHF sustituye como Institución Fiduciaria al Banco de México en el FOVI³. 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. En julio de 2004, SHF introdujo la Garantía por Incumplimiento (GPI) y la Garantía de Pago Oportuno (GPO) que fueron diseñadas con el fin de brindar cobertura al intermediario financiero contra el no pago de una hipoteca, una línea de crédito o una emisión bursátil. Posteriormente, en 2009 constituyó la aseguradora Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. para suscribir seguros de daños en el ramo de crédito a la vivienda, en sustitución de la GPI. Desde 2013, SHF ha venido modificando las políticas de otorgamiento de crédito con el fin de fortalecer su cartera, mejorar su perfil de riesgo y ofrecer mejores productos para atender la necesidad de crédito a la vivienda en México.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de SHF en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base como en un escenario estrés, proyectados en el reporte de calificación del 11 de mayo de 2023.

³ Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Figura 1. Supuestos y Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2023	
	2T22	2T23	Base 2T23*	Estrés 2T23*
Cartera de Crédito Total	59,353	50,311	56,787	56,044
Cartera de Crédito Vigente	50,705	40,331	48,304	46,224
Cartera de Crédito Vencida	4,707	6,690	4,991	6,477
Cartera Valuada a Valor Razonable	3,941	3,290	3,491	3,343
Cuentas de Orden	228,916	215,222	209,571	207,459
Margen Financiero 12m	3,758	4,149	3,257	3,195
Estimación Preventiva 12m	582	884	1,718	4,054
Margen Financiero Ajustado 12m	3,176	3,265	1,539	-859
Comisiones y Tarifas Netas 12m	852	841	802	635
Resultado por Intermediación y Otros Ingresos 12m	216	-577	-471	-486
Ingresos Totales de la Operación 12m	4,244	3,529	1,871	-711
Gastos de Administración 12m	1,502	1,632	1,799	1,982
Impuestos Causados 12m	298	388	-19	-131
Resultado Neto Mayoritario 12m	2,468	1,539	57	-2,602
Índice de Morosidad	7.9%	13.3%	8.8%	11.6%
Índice de Morosidad Ajustado	7.9%	13.6%	9.1%	11.8%
Índice de Cobertura	1.4	1.1	1.6	1.6
MIN Ajustado	2.3%	2.5%	1.1%	-0.7%
Índice de Eficiencia	31.1%	37.0%	50.1%	59.3%
ROA Promedio	1.8%	1.1%	0.0%	-1.9%
Índice de Capitalización	24.5%	28.7%	25.3%	23.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.0	3.4	3.9	3.8
Coficiente de Liquidez	468.2%	370.7%	569.8%	601.9%
NSFR	0.8	0.6	0.7	0.8
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.6	2.0	1.7	1.8
Spread de Tasas Ajustado**	2.2%	-0.4%	-0.1%	-0.4%
Tasa Activa Ajustada**	9.6%	11.1%	11.5%	12.2%
Tasa Pasiva Ajustada**	7.4%	11.5%	11.6%	12.6%

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 en el reporte publicado el 11 de mayo de 2023.

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

Evolución de la Cartera de Crédito

En los últimos 12m, la cartera de crédito presentó una disminución anual de -15.2% al 2T23, con lo que disminuyó a P\$50,311m en junio de 2023 (vs. P\$59,353m en junio de 2022 y P\$56,787m en el escenario base). La disminución radica en tres factores: i) por el menor crecimiento en los niveles de líneas y apoyos a entidades financieras; ii) por la disminución de la oferta de vivienda social, donde los desarrolladores han visto disminuidos los subsidios con los que anteriormente contaban, así como un aumento en los tiempos y en los costos de insumos para la construcción de vivienda; y iii) por la desaceleración en el sector de la construcción, el cual es el motor principal para los desarrollos habitacionales y operatividad del Banco.

Asimismo, es importante mencionar que derivado de la implementación de nuevos criterios contables IFRS 9 para el registro de cartera de crédito, a partir de enero de 2022 la cartera de crédito del Banco recibida como dación en pago comenzó a registrarse a valor razonable, equivalente a un monto de P\$3,290m a junio de 2023.

Con relación a la calidad de la cartera, el índice de morosidad y de morosidad ajustado incrementaron al cerrar en 13.3% y 13.6%, respectivamente al 2T23 (vs. 7.9% ambos indicadores al 2T22 y 8.8% y 9.1% esperado en el escenario base). Por su parte, los castigos 12m incrementaron por un monto de P\$172m en junio de 2023 (vs. P\$1m a



junio de 2022). 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 1.1x al 2T23 (vs. 1.4x al 2T22 y en el escenario base). Cabe resaltar que, el Banco crea estimaciones por medio del método de pérdida esperada para el saldo de su cartera crediticia y para el saldo de garantías otorgadas. La disminución en el índice deriva principalmente de que el incremento en el rubro de la cartera vencida fue mayor en proporción al aumento de las reservas correspondientes. En opinión de HR Ratings, SHF mantiene niveles adecuados de cobertura, que se reflejan en un índice de cobertura por arriba de 1.0x.

Ingresos y Egresos

El margen financiero del Banco presentó un incremento anual de 10.4% al 2T23, siendo de P\$4,149m a junio de 2023 (vs. P\$3,758m en junio de 2022 y P\$3,257m en el escenario base). Cabe destacar que, dentro del margen financiero se incluyen tanto los intereses de las operaciones de crédito y de pasivos, como la valorización de los saldos de activos y pasivos denominados en distinta moneda a los pesos y los intereses sobre los instrumentos derivados de cobertura y de negociación. En los últimos 12m, el aumento en las inversiones, los ingresos provenientes de operaciones de cobertura y los intereses de cartera de crédito en etapa 1 y 2 incrementaron en el margen financiero de SHF en comparación a lo observado el periodo anterior.

En relación con el rubro de estimaciones preventivas de riesgos crediticios, éstas incrementaron a P\$884m en junio de 2023 (vs. P\$582m en junio de 2022 y P\$1,718m en el escenario base). El crecimiento se debe principalmente a una mayor constitución de reservas de segundo piso, así como una mayor constitución de reservas técnicas en los últimos 12m. Por su parte, la diferencia entre las estimaciones preventivas 12m observadas y lo esperado en nuestro escenario base se debe a que HR Ratings esperaba una generación de estimaciones mayor para mantener un índice de cobertura en niveles de 1.5x; no obstante, este indicador se mantuvo en 1.1x. A pesar del incremento en las estimaciones preventivas, el crecimiento del margen financiero permitió mantener en niveles estables el MIN Ajustado, el cual se ubicó en 2.5% al 2T23 (vs. 2.3% al 2T22 y 1.1% en el escenario base).

Por otro lado, las comisiones cobradas 12m disminuyeron a P\$1,110m en junio de 2023 (vs. P\$1,132m en junio de 2022 y P\$1,137m en el escenario base), debido en su mayoría a menores comisiones por primas de garantías y seguros y de honorarios fiduciarios durante los últimos 12m y a un menor monto de comisiones de cartera de segundo piso. Por su parte, las comisiones pagadas 12m, que se conforman en su mayoría de comisiones por administración de cartera y por operaciones de reporte, disminuyeron a P\$269m en junio de 2023 (vs. P\$280m en junio de 2022 y P\$334m en el escenario base), proveniente principalmente de un menor pago de comisiones por gestión de pasivos y derivados y por comisiones de administración proveniente de los fideicomisos en dación.



Con respecto al resultado por intermediación 12m, éste se ubicó en -P\$155m en junio de 2023 derivado principalmente por una pérdida por valuación de mercado de los instrumentos financieros negociables, particularmente en instrumentos de largo plazo (vs. -P\$11m en junio de 2022 y -P\$352m en un escenario base). Por su parte, los otros ingresos (egresos) de la operación 12m presentaron una disminución al cerrar con un egreso por -P\$422m en junio de 2023 (vs. ingresos por P\$227m en junio de 2022 y gastos por P\$118m en el escenario base). Esto se debió principalmente a tres factores: 1) una estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados; 2) una afectación a la estimación de pérdidas crediticias esperadas o estimaciones por irrecuperabilidad de difícil cobro, principalmente por cambios en su metodología a comparación del año pasado; y 3) en el periodo previo se presentó un ingreso no recurrente de P\$557.

Por otro lado, los gastos de administración 12m incrementaron a P\$1,632m (vs. P\$1,502m en junio de 2022 y P\$1,799m en un escenario base). Por su parte, el índice de eficiencia mostró una presión al cerrar en 37.0% al 2T23, tanto de un aumento de los gastos de administración 12m como por una reducción de los ingresos totales de la operación 12m (vs. 31.1% al 2T22 y 50.1% en el escenario base). En consideración de HR Ratings, el Banco presenta niveles adecuados de eficiencia.

Rentabilidad

Derivado de la pérdida de los otros egresos y del resultado por intermediación 12m de -P\$577m en junio de 2023 (vs. ganancia de P\$216m en junio de 2022), así como un incremento en la estimación preventiva y en los gastos de administración 12m, la utilidad del Banco mostró una disminución al cerrar en P\$1,539m en junio de 2023 (vs. P\$2,468m en junio de 2022 y P\$57m en un escenario base). La diferencia entre lo observado y lo esperado por HR Ratings se atribuye principalmente a la desviación con respecto a la generación de estimaciones preventivas. Con respecto a los niveles de rentabilidad, se observa un ROA Promedio de 1.1% al 2T23 (vs. 1.8% al 2T22 y 0.0% en un escenario base). En opinión de HR Ratings, los niveles de rentabilidad de SHF son adecuados, a pesar de participar de manera mayoritaria en el sector de vivienda y de construcción, los cuales presentan una mayor sensibilidad a los ciclos económicos.

Solvencia y Apalancamiento

En los últimos 12m, el Banco mejoró su posición de solvencia, que se refleja en un incremento del índice de capitalización a 28.7% al 2T23 (vs. 24.5% al 2T22 y 25.3% en el escenario base). La mejora en el indicador radica en un aumento en el capital neto y por la disminución de los activos ponderados sujetos a riesgo totales, principalmente la cartera de crédito total. Asimismo, tanto la generación de utilidades netas como la mejora en la valuación de los instrumentos de cobertura en otros resultados integrales contribuyeron en fortalecer el índice de capitalización. En opinión de HR Ratings, el Banco mantiene una adecuada posición de solvencia, lo que le permite contar con flexibilidad para retomar mayores niveles de originación y seguir cubriendo los requerimientos de capitalización establecidos por las autoridades supervisoras.

Por otro lado, la razón de apalancamiento presentó una disminución a 3.4x al 2T23 (vs. 4.0x al 2T22 y 3.9x en el escenario base). Lo anterior se debe al fortalecimiento del capital contable en los últimos 12m, así como por una disminución de los niveles de deuda. En opinión de HR Ratings, el Banco mantiene una sana posición de apalancamiento. A su vez, la razón de cartera vigente a deuda neta incrementó a



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

SHF 23

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

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto de 2023

niveles de 2.0x al 2T23 (1.6x al 2T22) debido a un menor monto de pasivos y un elevado volumen de disponibilidades e inversiones en valores de alta liquidez que mantuvieron la deuda neta 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 Cobertura de Liquidez de 370.7% al 2T23 (vs. 468.2% al 2T22 y 569.8% en el escenario base). La disminución se atribuye a un aumento en el monto de salidas netas; no obstante, el indicador se mantiene en niveles elevados.

Anexo - Escenario Base

*Proyecciones a partir del 3T23 realizadas en el reporte de revisión anual con fecha del 11 de mayo de 2023.

Balance: SHF (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
ACTIVO	144,490	133,673	142,673	139,657	139,088	144,248	143,747	131,411
Disponibilidades y Valores	60,950	62,202	72,292	74,521	77,137	79,762	71,207	70,218
Disponibilidades	4,648	4,445	3,900	4,196	4,936	5,133	4,497	4,270
Inversiones en valores	56,302	57,757	68,392	70,325	72,201	74,629	66,710	65,948
Operaciones con valores y derivadas	4,799	4,214	6,116	5,501	7,281	6,946	5,618	4,289
Saldos deudores en operaciones de reporte	3,720	2,978	4,617	3,806	5,373	4,756	3,968	3,337
Operaciones con instrumentos financieros derivados	1,079	1,236	1,499	1,695	1,908	2,190	1,650	952
Total Cartera de Crédito Neto	66,278	58,593	50,911	47,324	42,959	46,188	52,764	43,231
Cartera de Crédito Total	77,579	68,501	57,626	55,053	51,603	55,763	55,412	47,021
Cartera de Crédito Vigente	67,150	58,742	49,155	46,803	43,646	47,587	50,705	40,331
Créditos comerciales	62,954	55,119	48,984	46,554	43,411	47,357	50,514	40,176
Créditos a la vivienda	4,196	3,623	171	249	235	230	191	155
Cartera de Crédito Vencida	10,429	9,759	4,916	4,872	4,807	4,739	4,707	6,690
Cartera Valuada a Valor Razonable	0	0	3,555	3,379	3,151	3,437	3,941	3,290
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11,301	-9,908	-6,715	-7,730	-8,644	-9,574	-6,589	-7,080
Otros Activos	12,463	8,664	13,354	12,311	11,711	11,352	14,158	13,673
Otras cuentas por cobrar ¹	6,927	4,194	3,906	4,048	4,196	4,349	4,355	4,534
Bienes adjudicados	263	167	1,842	962	502	262	1,970	1,717
Inmuebles, mobiliario y equipo	115	102	92	85	78	72	97	87
Inversiones permanentes en acciones ²	474	468	406	376	351	331	392	425
Impuestos diferidos (a favor)	4,394	3,614	3,597	3,455	3,319	3,188	3,966	3,578
Otros activos misc. ³	290	119	3,511	3,386	3,266	3,150	3,378	3,332
Pasivo	121,953	107,853	112,986	107,728	105,641	109,439	114,722	100,847
Captacion tradicional	51,405	42,768	37,292	34,750	26,250	22,925	36,078	29,858
Mercado de dinero	35,136	17,104	10,554	9,835	7,429	6,488	12,436	7,637
Fondos Especiales	488	515	531	495	374	326	542	563
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	15,781	25,149	26,207	24,421	18,447	16,111	23,100	21,658
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	28,652	25,896	23,264	14,866	14,516	13,841	23,663	21,301
De exigibilidad inmediata	294	257	881	563	550	524	156	562
De corto plazo	4,116	3,493	3,928	2,510	2,451	2,337	2,683	3,637
De largo plazo	24,242	22,146	18,455	11,793	11,515	10,980	20,824	17,102
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,306	26,884	37,290	42,791	49,341	56,893	38,533	33,952
Operaciones con valores y derivadas	9,344	7,435	6,657	6,982	7,324	7,681	6,370	6,563
Otras cuentas por pagar	7,125	4,810	3,962	3,786	3,621	3,467	5,344	4,144
ISR y PTU	59	104	144	159	175	194	131	0
Acreed. diversos y otras cuentas por pagar ⁴	7,066	4,706	3,818	3,627	3,446	3,273	5,213	4,144
Impuestos a la utilidad	0	0	50	50	50	50	463	485
Beneficios a los empleados	0	0	4,256	4,256	4,256	4,256	4,157	4,302
Creditos diferidos y cobros anticipados	121	60	215	247	283	325	114	242
CAPITAL CONTABLE	22,537	25,820	29,687	31,929	33,448	34,809	29,025	30,564
Capital mayoritario	22,537	25,820	29,687	31,929	33,448	34,809	29,025	30,564
Capital contribuido	17,876	17,876	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	11,149	12,688
Reservas de capital	1,476	1,503	1,620	1,737	1,854	1,971	1,620	1,620
Resultado de ejercicios anteriores	5,424	5,662	7,027	9,329	11,454	12,856	7,027	9,446
Resultado por valuacion de títulos disponibles para la venta	1	1	0	0	0	0	1	0
Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura	-2,505	-396	745	745	745	745	605	606
Resultado neto mayoritario	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362	1,896	1,016
Deuda Neta	49,097	37,079	26,007	18,946	12,263	13,557	28,677	16,777

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 3T23 en un escenario base.

¹Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Préstamos 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.



A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados: SHF (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario Base								
Ingresos por Intereses	17,370	13,483	17,168	20,425	18,059	14,311	8,067	9,085
Gastos por Intereses	13,827	10,403	12,977	16,161	14,239	10,610	5,902	6,962
MARGEN FINANCIERO	3,543	3,080	4,191	4,264	3,820	3,701	2,165	2,123
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,509	673	832	1,208	1,130	1,167	205	257
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	2,034	2,407	3,359	3,056	2,691	2,534	1,960	1,866
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	1,076	912	782	901	1,050	1,258	437	496
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,416	1,203	1,048	1,195	1,342	1,609	518	580
Comisiones y Tarifas Pagadas	340	291	266	294	293	351	81	84
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-1,230	-687	44	-561	-495	-555	491	-130
Resultado por Intermediación	-772	-387	-351	-322	-128	-96	27	223
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-458	-300	395	-239	-367	-459	464	-353
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	1,880	2,632	4,185	3,396	3,245	3,237	2,888	2,232
Gastos de Administración y Promoción	1,553	1,456	1,599	1,732	1,807	1,895	679	712
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	327	1,176	2,586	1,665	1,438	1,342	2,209	1,520
ISR y PTU Causados y Diferidos	85	-4	129	-608	-105	-40	260	519
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	242	1,180	2,457	2,272	1,543	1,382	1,949	1,001
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	23	-6	-38	-30	-25	-20	-53	15
RESULTADO NETO	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362	1,896	1,016

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 3T23 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	2T22	2T23
Min Ajustado	1.4%	1.7%	2.5%	2.2%	1.9%	1.8%	2.3%	2.5%
Spread de Tasas Ajustado*	2.7%	3.2%	0.6%	0.9%	0.2%	1.0%	2.2%	-0.4%
Tasa Activa Ajustada*	10.1%	8.4%	10.6%	13.1%	11.1%	8.5%	9.6%	11.1%
Tasa Pasiva Ajustada*	7.4%	5.2%	10.0%	12.1%	10.9%	7.5%	7.4%	11.5%
ROA	0.2%	0.9%	1.7%	1.6%	1.1%	1.0%	1.8%	1.1%
Índice de Morosidad	13.4%	14.2%	8.5%	8.8%	9.3%	8.5%	7.9%	13.3%
Índice de Morosidad Ajustado	14.4%	14.2%	8.8%	9.2%	9.7%	8.9%	7.9%	13.6%
Índice de Eficiencia	45.8%	44.1%	31.9%	37.6%	41.3%	43.0%	31.1%	37.0%
Índice de Capitalización Neto	18.6%	21.9%	26.1%	28.7%	32.0%	33.3%	24.5%	28.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.8	4.3	3.8	3.8	3.5	3.2	4.0	3.4
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.2	1.4	1.6	2.0	2.3	2.4	1.6	2.0
Coefficiente de Liquidez	339.5%	394.7%	301.4%	424.9%	291.3%	264.0%	468.2%	370.7%
NSFR	1.1	0.9	0.6	0.7	0.5	0.5	0.8	0.6

*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 23

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

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto de 2023

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo: SHF (Millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362	1,896	1,016
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	228	1,763	1,354	642	1,061	1,157	630	716
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,509	673	832	1,208	1,130	1,167	205	257
Depreciación y Amortización	13	12	26	12	11	10	5	14
Resultado por valuación a valor razonable	-426	633	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	85	-4	129	-608	-105	-40	260	519
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	669	456	24	0	0	0	49	9
Otras partidas y provisiones	-1,706	-347	0	0	0	0	0	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-23	6	38	30	25	20	53	-15
Otros	107	334	305	0	0	0	58	-68
Flujo Generado por Resultado Neto	493	2,937	3,773	2,884	2,579	2,519	2,526	1,732
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	123	319	10	129	128	77	-91	-14
Cambio en Inversiones en Valores	-341	-1,354	-10,388	-1,933	-1,876	-2,428	-8,956	2,444
Aumento en la cartera de credito	6,299	8,313	5,484	2,379	3,235	-4,396	4,097	7,423
Captacion	2,883	-9,451	214	-2,542	-8,500	-3,325	-6,691	-7,348
Prestamos de Bancos	-4,637	-3,380	-2,794	-8,398	-350	-675	-2,291	-1,986
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	-321	1,578	10,406	5,501	6,550	7,552	11,649	-3,338
Bienes Adjudicados	-22	21	-391	880	460	240	-506	125
Otras Cuentas por Cobrar	0	0	-122	-142	-148	-153	-394	-501
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,160	741	-1,638	811	-1,566	616	-1,072	1,279
Otros Activos Operativos	-2,008	1,962	-5,650	266	256	247	166	80
Otros Pasivos Operativos	575	-1,889	555	432	-60	-114	1,615	474
Aumento por partidas relacionadas con la operación	1,391	-3,140	-4,314	-2,584	-1,835	-2,317	-2,474	-1,362
Recursos Generados en la Operación	1,884	-203	-541	300	744	202	52	370
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	3	0	-4	-4	-4	-4	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	3	0	-4	-4	-4	-4	0	0
Cambio en Efectivo	1,887	-203	-545	296	740	198	52	370
Disponibilidad al principio del periodo	2,761	4,648	4,445	3,900	4,196	4,936	4,445	3,900
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	4,648	4,445	3,900	4,196	4,936	5,133	4,497	4,270
Flujo Libre de Efectivo	397	2,003	1,128	3,291	2,466	2,326	2,326	-947

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 3T23 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	2T22	2T23
Resultado Neto		265	1,174	2,419	2,242	1,518	1,362	1,896	1,016
+ Estimaciones Preventivas		1,509	673	832	1,208	1,130	1,167	205	257
- Castigos		862	1	170	193	215	236	0	2
+ Depreciación		13	12	26	12	11	10	5	14
+ Otras cuentas por cobrar ¹		-884	1,707	-3,456	67	64	62	231	-2,736
+ Otras cuentas por pagar ¹		355	-1,562	1,477	-44	-41	-39	364	504
Flujo Libre de Efectivos		397	2,003	1,128	3,291	2,466	2,326	2,701	-947

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

Anexo - Escenario de Estrés

Balance: SHF (Millones de Pesos) Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
ACTIVO	144,490	133,673	142,673	108,713	105,589	108,859	143,747	131,411
Disponibilidades y Valores	60,950	62,202	72,292	54,744	57,780	66,229	71,207	70,218
Disponibilidades	4,648	4,445	3,900	2,662	2,843	6,790	4,497	4,270
Inversiones en valores	56,302	57,757	68,392	52,082	54,937	59,439	66,710	65,948
Operaciones con valores y derivadas	4,799	4,214	6,116	4,414	4,999	5,420	5,618	4,289
Saldos deudores en operaciones de reporto	3,720	2,978	4,617	3,139	3,672	3,898	3,968	3,337
Operaciones con instrumentos financieros derivados	1,079	1,236	1,499	1,275	1,327	1,522	1,650	952
Total Cartera de Crédito Neto	66,278	58,593	50,911	37,820	31,579	26,284	52,764	43,231
Cartera de Crédito Total	77,579	68,501	57,626	49,681	44,244	39,030	55,412	47,021
Cartera de Crédito Vigente	67,150	58,742	49,155	39,271	34,472	29,993	50,705	40,331
Créditos comerciales	62,954	55,119	48,984	39,111	34,315	29,837	50,514	40,176
Créditos a la vivienda	4,196	3,623	171	160	157	157	191	155
Cartera de Crédito Vencida	10,429	9,759	4,916	7,572	7,282	6,871	4,707	6,690
Cartera Valuada a Valor Razonable	0	0	3,555	2,838	2,490	2,165	3,941	3,290
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-11,301	-9,908	-6,715	-11,861	-12,665	-12,746	-6,589	-7,080
Otros Activos	12,463	8,664	13,354	11,736	11,231	10,926	14,158	13,673
Otras cuentas por cobrar ¹	6,927	4,194	3,906	3,978	4,123	4,274	4,355	4,534
Bienes adjudicados	263	167	1,842	754	394	206	1,970	1,717
Inmuebles, mobiliario y equipo	115	102	92	80	72	64	97	87
Inversiones permanentes en acciones ²	474	468	406	366	331	307	392	425
Impuestos diferidos (a favor)	4,394	3,614	3,597	3,184	3,059	2,938	3,966	3,578
Otros activos misc. ³	290	119	3,511	3,373	3,253	3,137	3,378	3,332
Pasivo	121,953	107,853	112,986	83,694	81,964	85,271	114,722	100,847
Captacion tradicional	51,405	42,768	37,292	7,288	4,700	2,688	36,078	29,858
Mercado de dinero	35,136	17,104	10,554	2,062	1,330	761	12,436	7,637
Fondos Especiales	488	515	531	104	67	38	542	563
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	15,781	25,149	26,207	5,121	3,303	1,889	23,100	21,658
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	28,652	25,896	23,264	14,812	10,624	6,062	23,663	21,301
De exigibilidad inmediata	294	257	881	561	402	230	156	562
De corto plazo	4,116	3,493	3,928	2,501	1,794	1,024	2,683	3,637
De largo plazo	24,242	22,146	18,455	11,750	8,428	4,809	20,824	17,102
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	25,306	26,884	37,290	45,326	50,032	59,664	38,533	33,952
Operaciones con valores y derivadas	9,344	7,435	6,657	7,493	7,859	8,243	6,370	6,563
Otras cuentas por pagar	7,125	4,810	3,962	4,198	4,138	3,959	5,344	4,144
ISR y PTU	59	104	144	162	182	201	131	0
Acreed. diversos y otras cuentas por pagar ⁴	7,066	4,706	3,818	4,036	3,956	3,758	5,213	4,144
Impuestos a la utilidad	0	0	50	50	50	50	463	485
Beneficios a los empleados	0	0	4,256	4,256	4,256	4,256	4,157	4,302
Creditos diferidos y cobros anticipados	121	60	215	271	305	351	114	242
CAPITAL CONTABLE	22,537	25,820	29,687	25,020	23,625	23,588	29,025	30,564
Capital mayoritario	22,537	25,820	29,687	25,020	23,625	23,588	29,025	30,564
Capital contribuido	17,876							
Capital ganado	4,661	7,944	11,811	7,144	5,749	5,712	11,149	12,688
Reservas de capital	1,476	1,503	1,620	1,680	1,740	1,800	1,620	1,620
Resultado de ejercicios anteriores	5,424	5,662	7,027	9,386	4,659	3,204	7,027	9,446
Resultado por valuacion de títulos disponibles para la venta	1	1	0	0	0	0	1	0
Resultado por valuacion de instrumentos de cobertura	-2,505	-396	745	745	745	745	605	606
Resultado neto mayoritario	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37	1,896	1,016
Deuda Neta	49,097	37,079	26,007	15,818	10,268	4,491	28,677	16,777

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 3T23 en un escenario de estrés.

¹Otras cuentas por cobrar: Cobranza por Recibir, Préstamos 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.

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados: SHF (Millones de Pesos) Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Ingresos por Intereses	17,370	13,483	17,168	17,576	13,610	11,607	8,067	9,085
Gastos por Intereses	13,827	10,403	12,977	14,484	11,714	9,385	5,902	6,962
MARGEN FINANCIERO	3,543	3,080	4,191	3,092	1,897	2,223	2,165	2,123
Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios	1,509	673	832	5,497	1,215	506	205	257
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	2,034	2,407	3,359	-2,405	682	1,717	1,960	1,866
Comisiones y Tarifas Cobradas Netas	1,076	912	782	543	830	868	437	496
Comisiones y Tarifas Cobradas	1,416	1,203	1,048	906	1,186	1,240	518	580
Comisiones y Tarifas Pagadas	340	291	266	362	356	372	81	84
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-1,230	-687	44	-773	-757	-733	491	-130
Resultado por Intermediación	-772	-387	-351	-417	-209	-156	27	223
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	-458	-300	395	-356	-549	-576	464	-353
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	1,880	2,632	4,185	-2,635	755	1,852	2,888	2,232
Gastos de Administración y Promoción	1,553	1,456	1,599	1,992	2,114	1,865	679	712
RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU	327	1,176	2,586	-4,627	-1,360	-13	2,209	1,520
ISR y PTU Causados y Diferidos	85	-4	129	0	0	0	260	519
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	242	1,180	2,457	-4,627	-1,360	-13	1,949	1,001
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	23	-6	-38	-40	-35	-24	-53	15
RESULTADO NETO	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37	1,896	1,016

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 3T23 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	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Min Ajustado	1.4%	1.7%	2.5%	-2.0%	0.6%	1.5%	2.3%	2.5%
Spread de Tasas Ajustado*	2.7%	3.2%	0.6%	0.1%	-1.4%	0.1%	2.2%	-0.4%
Tasa Activa Ajustada*	10.1%	8.4%	10.6%	12.4%	10.1%	8.1%	9.6%	11.1%
Tasa Pasiva Ajustada*	7.4%	5.2%	10.0%	12.4%	11.5%	8.0%	7.4%	11.5%
ROA	0.2%	0.9%	1.7%	-3.7%	-1.3%	0.0%	1.8%	1.1%
Índice de Morosidad	13.4%	14.2%	8.5%	15.2%	16.5%	17.6%	7.9%	13.3%
Índice de Morosidad Ajustado	14.4%	14.2%	8.8%	15.8%	17.2%	18.5%	7.9%	13.6%
Índice de Eficiencia	45.8%	44.1%	31.9%	69.6%	107.4%	79.1%	31.1%	37.0%
Índice de Capitalización Neto	18.6%	21.9%	26.1%	25.5%	27.0%	29.7%	24.5%	28.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.8	4.3	3.8	3.7	3.5	3.6	4.0	3.4
Cartera de Crédito Vigente/ Deuda Neta	1.2	1.4	1.6	2.1	2.4	3.1	1.6	2.0
Coefficiente de Liquidez	339.5%	394.7%	301.4%	507.0%	461.7%	499.8%	468.2%	370.7%
NSFR	1.1	0.9	0.6	0.9	0.6	0.3	0.8	0.6

*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 23

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

HR AAA

Instituciones Financieras
15 de agosto de 2023

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo: SHF (Millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Estrés	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37	1,896	1,016
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	228	1,763	1,354	5,553	1,262	541	630	716
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	1,509	673	832	5,497	1,215	506	205	257
Depreciación y Amortización	13	12	26	16	13	12	5	14
Resultado por valuación a valor razonable	-426	633	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	85	-4	129	0	0	0	260	519
Pérdidas por Deterioro Actividades Inversión	669	456	24	0	0	0	49	9
Otras partidas y provisiones	-1,706	-347	0	0	0	0	0	0
Interés Minoritario y Partes Relacionadas	-23	6	38	40	35	24	53	-15
Otros	107	334	305	0	0	0	58	-68
Flujo Generado por Resultado Neto	493	2,937	3,773	886	-133	504	2,526	1,732
Cambio en oper. con valores y derivados (neto)	123	319	10	1,060	314	188	-91	-14
Cambio en Inversiones en Valores	-341	-1,354	-10,388	16,310	-2,855	-4,502	-8,956	2,444
Aumento en la cartera de credito	6,299	8,313	5,484	7,594	5,026	4,789	4,097	7,423
Captacion	2,883	-9,451	214	-30,005	-2,588	-2,013	-6,691	-7,348
Prestamos de Bancos	-4,637	-3,380	-2,794	-8,452	-4,188	-4,563	-2,291	-1,986
Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	-321	1,578	10,406	8,036	4,705	9,632	11,649	-3,338
Bienes Adjudicados	-22	21	-391	1,088	361	188	-506	125
Otras Cuentas por Cobrar	0	0	-122	-72	-145	-150	-394	-501
Acreedores y Deudores por Reporto	-1,160	741	-1,638	1,478	-533	-225	-1,072	1,279
Otros Activos Operativos	-2,008	1,962	-5,650	551	245	236	166	80
Otros Pasivos Operativos	575	-1,889	555	236	-60	-179	1,615	474
Aumento por partidas relacionadas con la operación	1,391	-3,140	-4,314	-2,119	317	3,447	-2,474	-1,362
Recursos Generados en la Operación	1,884	-203	-541	-1,234	184	3,951	52	370
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Generados en Actividades de Financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	3	0	-4	-4	-4	-4	0	0
Cobros por disposición de (aumentos en) subsidiarias y asociadas	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Utilizados en Actividades de Inversión	3	0	-4	-4	-4	-4	0	0
Cambio en Efectivo	1,887	-203	-545	-1,238	180	3,947	52	370
Disponibilidad al principio del periodo	2,761	4,648	4,445	3,900	2,662	2,843	4,445	3,900
Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidades al final del periodo	4,648	4,445	3,900	2,662	2,843	6,790	4,497	4,270
Flujo Libre de Efectivo	397	2,003	1,128	691	-532	69	69	-947

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 3T23 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)		2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Resultado Neto	265	1,174	2,419	-4,667	-1,395	-37	1,896	1,016	
+ Estimaciones Preventivas	1,509	673	832	5,497	1,215	506	205	257	
- Castigos	862	1	170	351	410	425	0	2	
+ Depreciación	13	12	26	16	13	12	5	14	
+ Otras cuentas por cobrar ¹	-884	1,707	-3,456	138	61	59	231	-2,736	
+ Otras cuentas por pagar ¹	355	-1,562	1,477	59	-15	-45	364	504	
Flujo Libre de Efectivos	397	2,003	1,128	691	-532	69	2,701	-947	

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 23

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

HR AAA

**Instituciones Financieras
15 de agosto 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

Anibal 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 Ballínez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

Corporativos / ABS

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

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@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



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) 15 00 31 30
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/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
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 2T23
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 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 calificadoradora 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).