

# Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

## Actualización

### Calificaciones

<b>Escala Nacional</b>	
Largo Plazo	AAA(mex)
Corto Plazo	F1+(mex)
Deuda Largo Plazo	AAA(mex)

### Perspectiva

Escala Nacional, Largo Plazo	Estable
------------------------------	---------

### Resumen Financiero

#### Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

(MXN millones)	31 mar 2018	31 dic 2017
Activos Totales (USD millones)	6,709.0	5,911.9
Activos Totales	122,580.0	116,245.0
Capital Total	23,171.0	22,916.0
Utilidad Operativa	582.0	1,507.0
Utilidad Neta	476.0	1,728.0
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo (%)	1.8	1.2
ROAE (%)	10.2	7.1
Capital Base según Fitch/Activos Ponderados por Riesgo Ajustados (%)	17.5	17.6
Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos (%)	14.3	14.3
Préstamos/Depósitos de Clientes (%)	349.9	226.7

Fuente: Fitch con información de SHF.

### Reporte Relacionado

Perspectivas 2018: Bancos Latinoamericanos (Enero 9, 2018).

### Metodologías Relacionadas

Metodología de Calificación Global de Bancos (Enero 9, 2017).

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Marzo 27, 2017).

### Analistas

Bertha Cantú  
+52 81 8399 9128  
bertha.cantu@fitchratings.com

Alejandro Tapia  
+52 81 8399 9156  
alejandrotapia@fitchratings.com

### Factores Clave de las Calificaciones

**Soporte Explícito por el Gobierno Federal:** Las calificaciones nacionales de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) y las de su deuda emitida reflejan la garantía ilimitada e irrestricta por parte del Gobierno Federal, contenida en el artículo 8 Bis de la Ley Orgánica de la SHF, el cual estipula que este último responderá en todo momento por las operaciones pasivas concertadas por el banco con personas físicas o morales nacionales y con instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales. Fitch Ratings considera que la capacidad de soporte del Gobierno Federal a SHF es fuerte dada la calificación global de grado de inversión soberana de México [BBB+, con Perspectiva Estable].

**Propensión de Soporte Alta:** Fitch considera que la institución desempeña un rol estratégico en el cumplimiento de las políticas estipuladas por el Gobierno Federal en el Plan Nacional de Desarrollo, debido a que es la promotora principal de desarrollo y construcción de viviendas con enfoque social en el país. De manera reciente, la SHF fue incluida dentro de Plan de Anual de Financiamiento (PAF) 2018 del Gobierno Federal mexicano. La agencia considera que esto resalta la importancia estratégica alta que tiene SHF para el Gobierno Federal, considerando su rol específico.

**Fortalecimiento de Rentabilidad:** El perfil financiero del banco, no tiene implicaciones directas para sus calificaciones puesto que derivan del soporte explícito del gobierno. No obstante, la SHF continúa con su tendencia de mejora en sus niveles de rentabilidad, que siguen soportados por una calidad de activos controlada y costos de financiamiento relativamente contenidos. Cabe mencionar que en años previos, la entidad exhibió pérdidas operativas, mismas que medidas contra sus activos ponderados por riesgo (APRs), en 2015 representaron 1.2% negativo. Es a partir de 2016 que SHF revirtió la situación y esta tendencia ha sido consistente. Al cierre del primer trimestre de 2018 (1T18), este indicador de rentabilidad fue de 1.8% (2017: 1.2%).

**Evolución Favorable de la Calidad de Activos:** La cartera dacionada se ha reducido de manera gradual a través de recuperaciones y ventas de cartera. Debido al trabajo de saneamiento que el banco ha realizado de su cartera, el indicador de cartera vencida a cartera total fue de 14.3% al cierre de marzo de 2018, el cual bajó desde 23.7% en 2015.

**Estructura de Fondeo Diversificada:** Los resultados positivos de SHF también le permitieron volver a los mercados de deuda locales a través de emisiones de largo plazo, las cuales en opinión de Fitch le han servido para mejorar sus costos de fondeo y manejar su riesgo de liquidez de una manera aceptable.

**Dependencia Menor a Aportaciones de Capital:** El soporte a la SHF por parte del gobierno a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) ha estado demostrado en inyecciones de capital en el pasado para absorber los costos crediticios de las carteras recibidas en dación y para apoyar sus planes de crecimiento. En el período de 2015 y 2016, la SHF recibió recursos por MXN3,850 millones y durante 2017 no requirió de aportes mayores debido al desempeño financiero mejorado de la sociedad.

### Sensibilidad de las Calificaciones

Las calificaciones de SHF están en el nivel más alto en la escala nacional, por lo que solo podrían degradarse, aunque una disminución potencial de las calificaciones es limitada por su vinculación con la calificación soberana debido al apoyo explícito otorgado por el Gobierno Federal.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. – Estado de Resultados

	Mar 2018 <sup>a</sup>			Dic 2017 <sup>a</sup>		Dic 2016 <sup>a</sup>		Dic 2015 <sup>a</sup>	
	Estados Financieros Internos (USD millones)	Estados Financieros Internos	Como % de Activos Productivos	Cierre Fiscal	Como % de Activos Productivos	Cierre Fiscal	Como % de Activos Productivos	Cierre Fiscal	Como % de Activos Productivos
(MXN millones)									
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	75.4	1,378.0	5.0	5,868.0	5.6	4,509.0	4.2	4,743.0	4.9
Otros Ingresos por Intereses	166.1	3,034.0	10.9	11,087.0	10.6	8,776.0	8.2	5,410.0	5.6
Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos</b>	<b>241.5</b>	<b>4,412.0</b>	<b>15.9</b>	<b>16,955.0</b>	<b>16.2</b>	<b>13,285.0</b>	<b>12.3</b>	<b>10,153.0</b>	<b>10.5</b>
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Gastos por Intereses	185.7	3,393.0	12.2	12,458.0	11.9	10,119.0	9.4	7,187.0	7.4
<b>Total de Gastos por Intereses</b>	<b>185.7</b>	<b>3,393.0</b>	<b>12.2</b>	<b>12,458.0</b>	<b>11.9</b>	<b>10,119.0</b>	<b>9.4</b>	<b>7,187.0</b>	<b>7.4</b>
<b>Ingreso Neto por Intereses</b>	<b>55.8</b>	<b>1,019.0</b>	<b>3.7</b>	<b>4,497.0</b>	<b>4.3</b>	<b>3,166.0</b>	<b>2.9</b>	<b>2,966.0</b>	<b>3.1</b>
Comisiones y Honorarios Netos	13.7	250.0	0.9	869.0	0.8	413.0	0.4	680.0	0.7
Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	(9.8)	(179.0)	(0.6)	(900.0)	(0.9)	87.0	0.1	(571.0)	(0.6)
Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingreso Neto por Seguros	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	265.0	0.2	(484.0)	(0.5)
Otros Ingresos Operativos	6.6	120.0	0.4	1,273.0	1.2	402.0	0.4	581.0	0.6
<b>Total de Ingresos Operativos No Financieros</b>	<b>10.5</b>	<b>191.0</b>	<b>0.7</b>	<b>1,242.0</b>	<b>1.2</b>	<b>1,167.0</b>	<b>1.1</b>	<b>206.0</b>	<b>0.2</b>
<b>Ingreso Operativo Total</b>	<b>66.2</b>	<b>1,210.0</b>	<b>4.4</b>	<b>5,739.0</b>	<b>5.5</b>	<b>4,333.0</b>	<b>4.0</b>	<b>3,172.0</b>	<b>3.3</b>
Gastos de Personal	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Gastos Operativos	17.7	323.0	1.2	1,834.0	1.8	1,786.0	1.7	1,678.0	1.7
<b>Total de Gastos Operativos</b>	<b>17.7</b>	<b>323.0</b>	<b>1.2</b>	<b>1,834.0</b>	<b>1.8</b>	<b>1,786.0</b>	<b>1.7</b>	<b>1,678.0</b>	<b>1.7</b>
Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Operativa antes de Provisiones</b>	<b>48.5</b>	<b>887.0</b>	<b>3.2</b>	<b>3,905.0</b>	<b>3.7</b>	<b>2,547.0</b>	<b>2.4</b>	<b>1,494.0</b>	<b>1.5</b>
Cargo por Provisiones para Préstamos	16.7	305.0	1.1	2,398.0	2.3	1,342.0	1.2	2,710.0	2.8
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	419.0	0.4	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>31.9</b>	<b>582.0</b>	<b>2.1</b>	<b>1,507.0</b>	<b>1.4</b>	<b>786.0</b>	<b>0.7</b>	<b>(1,216.0)</b>	<b>(1.3)</b>
Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	0.5	9.0	0.0	(18.0)	(0.0)	(26.0)	(0.0)	(45.0)	(0.0)
Deterioro de Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Cambio en Valor Razonable de la Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Ingresos y Gastos No Operativos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>32.3</b>	<b>591.0</b>	<b>2.1</b>	<b>1,489.0</b>	<b>1.4</b>	<b>760.0</b>	<b>0.7</b>	<b>(1,261.0)</b>	<b>(1.3)</b>
Gastos de Impuestos	6.3	115.0	0.4	(239.0)	(0.2)	538.0	0.5	396.0	0.4
Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Utilidad Neta</b>	<b>26.1</b>	<b>476.0</b>	<b>1.7</b>	<b>1,728.0</b>	<b>1.7</b>	<b>222.0</b>	<b>0.2</b>	<b>(1,657.0)</b>	<b>(1.7)</b>
Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	n.a.	1.0	n.a.	2.0	n.a.	n.a.	n.a.
Revaluación de Activos Fijos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Diferencias en Conversión de Divisas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia/Pérdida en Otras Utilidades Integrales	(12.1)	(221.0)	(0.8)	269.0	0.3	980.0	0.9	757.0	0.8
<b>Utilidad Integral según Fitch</b>	<b>14.0</b>	<b>255.0</b>	<b>0.9</b>	<b>1,998.0</b>	<b>1.9</b>	<b>1,204.0</b>	<b>1.1</b>	<b>(900.0)</b>	<b>(0.9)</b>
Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios	26.1	476.0	1.7	1,728.0	1.7	222.0	0.2	(1,657.0)	(1.7)
Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Dividendos Preferentes e Intereses sobre Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio Relacionados con el Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

<sup>a</sup> Tipo de Cambio: Mar 2018 – USD1 = MXN18.2709; 2017 – USD1 = MXN19.6629; 2016 – USD1 = MXN20.7314; 2015 – USD1 = MXN17.2065. n.a. – no aplica.  
Fuente: Estados financieros auditados de 2015, 2016 y 2017 de SHF y estados financieros internos a marzo de 2018.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. – Balance General

	Mar 2018 <sup>a</sup>			Dic 2017 <sup>a</sup>		Dic 2016 <sup>a</sup>		Dic 2015 <sup>a</sup>	
	Estados Financieros Internos (USD millones)	Estados Financieros Internos	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos
<b>Activos</b>									
<b>Préstamos</b>									
Préstamos Hipotecarios Residenciales	685.6	12,527.0	10.2	12,622.0	10.9	18,702.0	15.5	19,797.0	18.1
Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos al Consumo/Personales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Corporativos y Comerciales	3,754.8	68,604.0	56.0	68,913.0	59.3	60,787.0	50.4	53,086.0	48.6
Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Menos: Reservas para Préstamos	682.3	12,467.0	10.2	12,503.0	10.8	16,674.0	13.8	16,286.0	14.9
<b>Préstamos Netos</b>	<b>3,758.1</b>	<b>68,664.0</b>	<b>56.0</b>	<b>69,032.0</b>	<b>59.4</b>	<b>62,815.0</b>	<b>52.1</b>	<b>56,597.0</b>	<b>51.8</b>
<b>Préstamos Brutos</b>	<b>4,440.4</b>	<b>81,131.0</b>	<b>66.2</b>	<b>81,535.0</b>	<b>70.1</b>	<b>79,489.0</b>	<b>65.9</b>	<b>72,883.0</b>	<b>66.7</b>
Nota: Préstamos Vencidos Incluidos Arriba	634.1	11,585.0	9.5	11,633.0	10.0	17,148.0	14.2	17,257.0	15.8
Nota: Deduciones Específicas por Pérdida de Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Otros Activos Productivos</b>									
Préstamos y Operaciones Interbancarias	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Repos y Colaterales en Efectivo	86.0	1,572.0	1.3	1,559.0	1.3	6,396.0	5.3	7,000.0	6.4
Derivados	103.7	1,894.0	1.5	2,617.0	2.3	2,775.0	2.3	726.0	0.7
Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través de Resultados	1,088.2	19,883.0	16.2	10,657.0	9.2	14,646.0	12.1	12,363.0	11.3
Títulos Valores Disponibles para la Venta	240.1	4,386.0	3.6	4,381.0	3.8	4,380.0	3.6	2,316.0	2.1
Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	762.1	13,924.0	11.4	14,221.0	12.2	15,405.0	12.8	17,275.0	15.8
Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Títulos Valores</b>	<b>2,090.4</b>	<b>38,193.0</b>	<b>31.2</b>	<b>29,259.0</b>	<b>25.2</b>	<b>34,431.0</b>	<b>28.5</b>	<b>31,954.0</b>	<b>29.2</b>
Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba	874.5	15,978.0	13.0	9,909.0	8.5	20,891.0	17.3	8,897.0	8.1
Nota: Total de Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversiones en Empresas Relacionadas	34.5	630.0	0.5	606.0	0.5	579.0	0.5	509.0	0.5
Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Productivos	92.2	1,685.0	1.4	1,570.0	1.4	578.0	0.5	n.a.	n.a.
<b>Total de Activos Productivos</b>	<b>6,164.9</b>	<b>112,638.0</b>	<b>91.9</b>	<b>104,643.0</b>	<b>90.0</b>	<b>107,574.0</b>	<b>89.2</b>	<b>96,786.0</b>	<b>88.6</b>
<b>Activos No Productivos</b>									
Efectivo y Depósitos en Bancos	163.2	2,981.0	2.4	3,382.0	2.9	5,839.0	4.8	5,676.0	5.2
Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba	66.7	1,219.0	1.0	1,217.0	1.0	1,217.0	1.0	n.a.	-
Bienes Adjudicados	29.0	529.0	0.4	531.0	0.5	521.0	0.4	848.0	0.8
Activos Fijos	7.7	140.0	0.1	144.0	0.1	153.0	0.1	161.0	0.1
Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Intangibles	3.1	57.0	0.0	119.0	0.1	17.0	0.0	38.0	0.0
Activos por Impuesto Corriente	12.0	219.0	0.2	215.0	0.2	217.0	0.2	186.0	0.2
Activos por Impuesto Diferido	171.5	3,134.0	2.6	2,929.0	2.5	2,587.0	2.1	3,482.0	3.2
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos	157.7	2,882.0	2.4	4,282.0	3.7	3,752.0	3.1	2,105.0	1.9
<b>Total de Activos</b>	<b>6,709.0</b>	<b>122,580.0</b>	<b>100.0</b>	<b>116,245.0</b>	<b>100.0</b>	<b>120,660.0</b>	<b>100.0</b>	<b>109,282.0</b>	<b>100.0</b>

<sup>a</sup> Tipo de Cambio: Mar 2018 – USD1 = MXN18.2709; 2017 – USD1 = MXN19.6629; 2016 – USD1 = MXN20.7314; 2015 – USD1 = MXN17.2065. n.a. – no aplica. Continúa en página siguiente.

Fuente: Estados financieros auditados de 2015, 2016 y 2017 de SHF y estados financieros internos a marzo de 2018.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. – Balance General (Continuación)

	Mar 2018 <sup>a</sup>		Como % de Activos	Dic 2017 <sup>a</sup>		Dic 2016 <sup>a</sup>		Dic 2015 <sup>a</sup>	
	Estados Financieros Internos (USD millones)	Estados Financieros Internos		Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos	Cierre Fiscal	Como % de Activos
(MXN millones)									
<b>Pasivos y Patrimonio</b>									
<b>Pasivos que Devengan Intereses</b>									
Total de Depósitos de Clientes	1,269.1	23,187.0	18.9	35,965.0	30.9	44,076.0	36.5	22,077.0	20.2
Depósitos de Bancos	68.7	1,255.0	1.0	250.0	0.2	665.0	0.6	780.0	0.7
Repos y Colaterales en Efectivo	579.1	10,581.0	8.6	895.0	0.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	241.4	4,410.0	3.6	2,005.0	1.7	4,719.0	3.9	12,865.0	11.8
Depósitos de Clientes y Fondeo de Corto Plazo	<b>2,158.2</b>	<b>39,433.0</b>	<b>32.2</b>	<b>39,115.0</b>	<b>33.6</b>	<b>49,460.0</b>	<b>41.0</b>	<b>35,722.0</b>	<b>32.7</b>
Obligaciones Sénior a Más de 1 Año	831.0	15,183.0	12.4	8,057.0	6.9	4,681.0	3.9	6,210.0	5.7
Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bonos Garantizados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otras Obligaciones	1,786.1	32,633.0	26.6	32,724.0	28.2	33,971.0	28.2	40,038.0	36.6
<b>Total de Fondeo de Largo Plazo</b>	<b>2,617.1</b>	<b>47,816.0</b>	<b>39.0</b>	<b>40,781.0</b>	<b>35.1</b>	<b>38,652.0</b>	<b>32.0</b>	<b>46,248.0</b>	<b>42.3</b>
Nota: Del cual Madura en Menos de 1 Año	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Obligaciones Negociables	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total de Fondeo</b>	<b>4,775.3</b>	<b>87,249.0</b>	<b>71.2</b>	<b>79,896.0</b>	<b>68.7</b>	<b>88,112.0</b>	<b>73.0</b>	<b>81,970.0</b>	<b>75.0</b>
Derivados	312.8	5,716.0	4.7	5,604.0	4.8	5,314.0	4.4	5,379.0	4.9
<b>Total de Fondeo y Derivados</b>	<b>5,088.1</b>	<b>92,965.0</b>	<b>75.8</b>	<b>85,500.0</b>	<b>73.6</b>	<b>93,426.0</b>	<b>77.4</b>	<b>87,349.0</b>	<b>79.9</b>
<b>Pasivos que No Devengan Intereses</b>									
Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas para Pensiones y Otros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos por Impuesto Corriente	1.0	19.0	0.0	n.a.	n.a.	82.0	0.1	n.a.	n.a.
Pasivos por Impuesto Diferido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Pasivos Diferidos	6.6	120.0	0.1	141.0	0.1	92.0	0.1	74.0	0.1
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos de Seguros	88.9	1,624.0	1.3	1,485.0	1.3	1,551.0	1.3	1,609.0	1.5
Otros Pasivos	256.2	4,681.0	3.8	6,203.0	5.3	4,591.0	3.8	2,136.0	2.0
<b>Total de Pasivos</b>	<b>5,440.8</b>	<b>99,409.0</b>	<b>81.1</b>	<b>93,329.0</b>	<b>80.3</b>	<b>99,742.0</b>	<b>82.7</b>	<b>91,168.0</b>	<b>83.4</b>
<b>Capital Híbrido</b>									
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Patrimonio</b>									
Capital Común	1,245.1	22,750.0	18.6	22,273.0	19.2	20,545.0	17.0	18,723.0	17.1
Interés Minoritario	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Revaluación de Títulos Valores	0.1	2.0	0.0	3.0	0.0	2.0	0.0	n.a.	n.a.
Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones de Otros Ingresos Ajustados	22.9	419.0	0.3	640.0	0.6	371.0	0.3	(609.0)	(0.6)
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>1,268.2</b>	<b>23,171.0</b>	<b>18.9</b>	<b>22,916.0</b>	<b>19.7</b>	<b>20,918.0</b>	<b>17.3</b>	<b>18,114.0</b>	<b>16.6</b>
Nota: Patrimonio Más Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	1,268.2	23,171.0	18.9	22,916.0	19.7	20,918.0	17.3	18,114.0	16.6
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>6,709.0</b>	<b>122,580.0</b>	<b>100.0</b>	<b>116,245.0</b>	<b>100.0</b>	<b>120,660.0</b>	<b>100.0</b>	<b>109,282.0</b>	<b>100.0</b>
Nota: Capital Base según Fitch	1,256.7	22,961.0	18.7	22,660.0	19.5	20,714.0	17.2	17,618.0	16.1

<sup>a</sup> Tipo de Cambio: Mar 2018 – USD1 = MXN18.2709; 2017 – USD1 = MXN19.6629; 2016 – USD1 = MXN20.7314; 2015 – USD1 = MXN17.2065. n.a. – no aplica  
Fuente: Estados financieros auditados de 2015, 2016 y 2017 de SHF y estados financieros internos a marzo de 2018.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. – Resumen Analítico

(%)	Mar 2018	Dic 2017	Dic 2016	Dic 2015
<b>Indicadores de Intereses</b>				
Ingresos por Intereses/Activos Productivos Promedio	16.5	15.8	13.5	10.2
Ingresos por Intereses sobre Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	6.9	6.9	6.1	6.6
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes/Depósitos de Clientes Promedio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos por Intereses/Pasivos que Devengan Intereses Promedio	15.4	13.6	11.5	8.1
Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	3.8	4.2	3.2	3.0
Ingreso Neto por Intereses Menos Cargo por Provisiones para Préstamos/Activos Productivos Promedio	2.7	2.0	1.9	0.3
Ingreso Neto por Intereses Menos Dividendos de Acciones Preferentes/Activos Productivos Promedio	3.8	4.2	3.2	3.0
<b>Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa</b>				
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	1.8	1.2	0.6	(1.2)
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	26.7	32.0	41.2	52.9
Provisiones para Préstamos y Títulos Valores/Utilidad Operativa antes de Provisiones	34.4	61.4	69.1	181.4
Utilidad Operativa/Activos Totales Promedio	2.0	1.3	0.7	(1.1)
Ingresos No Financieros/Ingresos Brutos	15.8	21.6	26.9	6.5
Gastos No Financieros/Activos Totales Promedio	1.1	1.5	1.6	1.5
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Patrimonio Promedio	15.6	18.4	13.8	9.0
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Activos Totales Promedio	3.0	3.3	2.3	1.4
Utilidad Operativa/Patrimonio Promedio	10.2	7.1	4.3	(7.3)
<b>Otros Indicadores de Rentabilidad</b>				
Utilidad Neta/Patrimonio Total Promedio	8.4	8.1	1.2	(10.0)
Utilidad Neta/Activos Totales Promedio	1.6	1.5	0.2	(1.5)
Ingreso Ajustado por Fitch/Patrimonio Total Promedio	4.5	9.4	6.5	(5.4)
Ingreso Ajustado por Fitch/Activos Totales Promedio	0.9	1.7	1.1	(0.8)
Impuestos/Utilidad antes de Impuestos	19.5	(16.1)	70.8	(31.4)
Utilidad Neta/Activos Ponderados por Riesgo	1.5	1.3	0.2	(1.6)
<b>Capitalización</b>				
Capital Base según Fitch/Activos Ponderados por Riesgo Ajustados	17.5	17.6	16.9	16.6
Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	18.8	19.5	17.2	16.2
Patrimonio/Activos Totales	18.9	19.7	17.3	16.6
Indicador de Apalancamiento de Basilea	10.6	10.6	10.9	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1)	14.3	14.1	14.1	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1) Completamente Implementado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Regulatorio (Tier 1)	14.3	14.1	14.1	n.a.
Indicador de Capital Total	14.3	14.1	14.1	14.1
Préstamos Vencidos menos Reservas para Préstamos Vencidos/Capital Base según Fitch	(3.8)	(3.8)	2.3	5.5
Préstamos Vencidos menos Reservas para Préstamos Vencidos/Patrimonio	(3.8)	(3.8)	2.3	5.4
Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	0.0	0.0
Activos Ponderados por Riesgo/Activos Totales	107.0	110.8	101.5	96.9
Activos Ponderados por Riesgo (Método Estándar)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo (Método Avanzado)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Calidad de Préstamos</b>				
Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	14.3	14.3	21.6	23.7
Crecimiento de los Préstamos Brutos	(0.5)	2.6	9.1	0.5
Reservas para Préstamos Vencidos/Préstamos Vencidos	107.6	107.5	97.2	94.4
Cargo por Provisiones para Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	1.5	2.8	1.8	3.8
Crecimiento de los Activos Totales	5.5	(3.7)	10.4	(2.1)
Reservas para Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	15.4	15.3	21.0	22.4
Castigos Netos/Préstamos Brutos Promedio	0.2	0.7	0.4	0.6
Préstamos Vencidos Más Activos Adjudicados/Préstamos Brutos Más Activos Adjudicados	14.8	14.8	22.1	24.6
<b>Fondeo y Liquidez</b>				
Préstamos/Depósitos de Clientes	349.9	226.7	180.4	330.1
Indicador de Cobertura de Liquidez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Clientes/Fondeo Total (Excluyendo Derivados)	26.6	45.0	50.0	26.9
Activos Interbancarios/Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Fondeo Estable Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Crecimiento de los Depósitos de Clientes Totales	(35.5)	(18.4)	99.7	(30.3)

n.a. – no aplica.

Fuente: Estados financieros auditados de 2015, 2016 y 2017 de SHF y estados financieros internos a marzo de 2018.

**Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.**

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2018 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".