

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO (“SHF” O EL “EMISOR”) LLEVARÁ A CABO UNA EMISIÓN DE HASTA 60’000,000 (SESENTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE BANCA DE DESARROLLO, CORRESPONDIENTES A LA SÉPTIMA EMISIÓN “SHF 21” DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE BANCA DE DESARROLLO, (CONJUNTAMENTE LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES DE BANCA DE DESARROLLO” O “CERTIFICADOS BURSÁTILES”), CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

MONTO DE LA OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE BANCA DE DESARROLLO:

Hasta \$6,000,000,000.00 (Seis mil millones de pesos 00/100 M.N.) en el entendido que dicho monto no podrá ser rebasado por la presente Emisión identificada con Clave de Emisión “SHF 21”, en conjunto con la octava emisión identificada con Clave de pizarra “SHF 21-2”.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE BANCA DE DESARROLLO:

Emisora:	Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).
Clave de Emisión:	SHF 21.
Tipo de Oferta Pública:	Primaria, nacional.
Número de Emisión:	Séptima Emisión.
Tipo de Valor:	(CD) Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo.
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Moneda Nacional.
Monto máximo de la Emisión de Certificados Bursátiles:	Hasta \$6,000’000,000.00 (Seis mil millones de pesos 00/100 M.N.) en el entendido que dicho monto no podrá ser rebasado por la presente emisión identificada con Clave de Emisión “SHF 21”, en conjunto con la octava emisión identificada con Clave de pizarra “SHF 21-2”.
Monto objetivo de la Emisión de Certificados Bursátiles:	\$4,000’000,000.00 (Cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.)
Número Máximo de Certificados Bursátiles:	Hasta 60’000,000 (Sesenta millones) de Certificados Bursátiles.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) por Certificado Bursátil.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Recursos Netos que Obtendrá SHF de la Emisión:	[*] ([*] millones de pesos 00/100 M.N.).
Tasa de Referencia:	TIIE 28 (veintiocho) días.
Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles tienen una vigencia de 1,092 (un mil noventa y dos) días, equivalentes a 39 (treinta y nueve) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno, aproximadamente 3 (tres) años.
Garantía:	De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 bis de su Ley Orgánica, el Gobierno Federal responderá en todo tiempo, de las operaciones pasivas que celebre el Emisor con personas físicas o morales nacionales, así como de las operaciones concertadas por el Emisor con instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	02 de febrero de 2021.
Fecha de Construcción de Libro:	03 de febrero de 2021.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	02 de febrero de 2021.
Fecha de Emisión:	05 de febrero de 2021.
Fecha de Liquidación:	05 de febrero de 2021.
Fecha de Vencimiento:	02 de febrero de 2024.

Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AAA(mex)”. La más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AAA”. La calificación crediticia determinada por HR Ratings es HR AAA con Perspectiva Estable, en escala local, lo cual significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Tasa de Interés: A partir de la Fecha de Emisión o, en caso de que se emitan Certificados Bursátiles Adicionales, la fecha que se señale en el macrotítulo que documente los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Adicionales, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales) devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal que el Representante Común calculará 2 (Dos) Días Hábil antes del inicio de cada Periodo de Intereses de conformidad con lo establecido en la Sección del macrotítulo "Periodicidad en el Pago de Intereses" (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la [adición/sustracción] de [*] ([*]) puntos porcentuales a la tasa de rendimiento anual de TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a plazo de hasta 28 (veintiocho) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábil anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustitutiva para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como tasa sustitutiva de la TIIE al plazo más cercano al plazo correspondiente. Para determinar la tasa de rendimiento de la TIIE o tasa sustitutiva capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del Periodo de Intereses que se trate, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el macrotítulo que representa la presente Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 05 de marzo de 2021 y el último pago de intereses ocurrirá en la Fecha de Vencimiento.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total del principal de los Certificados Bursátiles exigible, se devengarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual más 1 (un) punto porcentual. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma de principal haya quedado íntegramente cubierta y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser pagada en el domicilio del Representante Común señalado en la sección "Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses Ordinarios y Moratorios" en el macrotítulo que representa la presente Emisión.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, conforme al calendario de pagos de intereses que se establece en el macrotítulo que documenta la presente Emisión, excepto en los casos en que el día establecido como fecha de pago sea inhábil, en cuyo caso se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Interés: [] % ([]) por ciento.

Amortización de Principal: Los Certificados Bursátiles serán amortizados por el Emisor en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del macrotítulo o constancia emitida al efecto por el Indeval. Los Certificados Bursátiles no podrán ser amortizados anticipadamente. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, ésta se considerará que tiene lugar en el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, calculándose los intereses considerando, en cualquier caso, el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

Régimen Fiscal: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo a que se refiere este Aviso de Oferta Pública se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, (ii) para las personas residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, mantenimiento o venta de los Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El Principal y los Intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo, se pagarán el día de su vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, en cada caso, según se determina en el calendario de pagos que se establece en el macrotítulo, mediante transferencia electrónica, a través del S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México o, en su caso, en la dirección que Indeval dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas. El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, al Emisor y al Indeval por lo menos con 2 (Dos) Días Hábil previos a la fecha de pago, a través de los medios que esta última determine, el importe de intereses a pagar.

Depositario: S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Representante Común: CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo: Sujetándose a las disposiciones que en su caso le sean aplicables, el Emisor tendrá el derecho de emitir y colocar Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo Adicionales al amparo de la presente Emisión.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo
Financiero HSBC



INVEX Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
INVEX Grupo Financiero



Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de
C.V., Grupo Financiero Scotiabank
Inverlat

Los títulos objeto de la presente Emisión se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y forman parte de la inscripción genérica de los Certificados Bursátiles autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/106201/2014 con fecha del 13 de enero de 2014.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor.

Ciudad de México, a 02 de febrero de 2021.