Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Las necesidades de financiamiento de SHF están asociadas directamente al cumplimiento de la meta de saldo de crédito directo e inducido establecidas en el PRONAFIDE para las Instituciones de Banca de Desarrollo.

La meta de otorgamiento de crédito directo en 2018 es de 36,800 mdp, de los cuales **3,808** mdp serán financiados por la contratación de deuda adicional (Endeudamiento Neto) a lo largo del siguiente año, y el remanente, a través de la propia recuperación de carteras y el uso de Disponibilidades e Inversiones del banco.

Necesidades de Financiamiento

Para 2018, las necesidades de financiamiento de SHF ascienden a 47,749 mdp, resultado de un déficit de intermediación financiera por 3,808 mdp y amortizaciones de 43,941 mdp.

	2017 e	**2018 e**
TOTAL (A + B)	**50.2**	**47.7**
A. Déficit de Intermediación Financiera	**0.03**	**3.8**
B. Amortizaciones	**50.2**	**43.9**
Deuda Interna	**48.6**	**42.0**
PRLVS y OMAS	31.2	22.6
CEDES	12.7	15.1
CEDES UDIs	0.2	0.7
CEBURES UDIs	1.9	1.1
CALL MONEY USD	2.6	2.5
Deuda Externa	**1.6**	**1.9**
OFIs Pesos	1.4	1.5
OFIs UDIs	0.2	0.2
OFIs USD	0.0	0.2

a) Objetivo

Durante 2017, se llevó a cabo una operación de oferta pública en los mercados financieros de capital la cual marcó el retorno de SHF como emisor recurrente[1]. Para 2018, se estima un crecimiento del 10% en el saldo de la cartera total con respecto a 2017. La estrategia de financiamiento de SHF para 2018 se centrará en mejorar la eficiencia del portafolio de pasivos a través de una adecuada gestión que se ajuste a las condiciones de mercado, considerando las características del activo a financiar, tales como tasa y duración. Por otro lado, se buscará robustecer el portafolio de deuda para poder enfrentar de la mejor forma los episodios de volatilidad que pudieran presentarse en los mercados financieros.

b) Fuentes de Financiamiento

En moneda local, se utilizarán los Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLVS) revolventes, Certificados de Depósito Bancario de Dinero (CEDES) y Certificados Bursátiles Bancarios de Banca de Desarrollo (CEBURES) a tasa variable de corto-mediano plazo (hasta 5 años).

Asimismo, se utilizarán instrumentos de tasa fija en pesos o UDIs tales como CEDES y CEBURES de mediano y largo plazo, ya sea para la cobertura de operaciones de créditos específicas o para optimizar el balance estructural en términos de riesgo de mercado.

Se recurrirá principalmente al mercado local de deuda a través de las distintas fuentes de financiamiento. Asimismo, se buscará acceder a créditos de los diversos Organismos Financieros Internacionales (OFIs), buscando las mejores condiciones de mercado.

SHF evaluará la posibilidad de colocar a través de ofertas públicas en formatos de libros a tasa variable en pesos, tasa fija en pesos y/o UDIs. Lo anterior dependerá de las necesidades del balance general de la Institución, así como de las condiciones de demanda del mercado.

c) Composición del Portafolio

Al cierre de 2017, la deuda interna representa 58% del total, mientras que el 42% restante es deuda externa contratada con OFIs. Del total de la deuda interna, 45% está en CEDES, 31% en PRLVS, 11% en CEBURES pesos, 8% en CEBURES UDIs y 5% en Call Money. En particular sobre la deuda interna, el 82% corresponde a tasa variable. Durante 2018, se espera una composición del portafolio similar a la estimada para el cierre de 2017.

[1] El 27 de julio de 2017, después de 13 años de ausencia, SHF retornó a los mercados de oferta pública colocando 5,000 mdp en formato de tasa variable para plazos de 3 y 5 años.

d) Plazo del Portafolio

Al cierre de 2017, el plazo promedio del portafolio se estima en 4.2 años. Para 2018, se buscará privilegiar la colocación en tasa variable para plazos de 1, 3 y 5 años, procurando continuar con la estrategia de mejorar el perfil de vencimientos de la Institución, así como el plazo promedio del portafolio.

e) Estrategia de Financiamiento 2018

Para la deuda interna, se continuará con la estrategia de mejorar el perfil de vencimientos de corto plazo a través de la colocación de CEDES a plazo de hasta 1 año por un monto aproximado entre 12,000 y 15,000 mdp y a través de la colocación de CEBURES de tasa variable a plazos de 3 y 5 años por un monto entre 10,000 y 15,000 mdp.

Con el objetivo de calzar operaciones de crédito o eficiencias dentro del balance, se buscará colocar CEBURES a tasa fija en formato de pesos y/o UDIs por 3,000 mdp.

Los CEBURES a tasa variable y/o tasa fija se colocarán a lo largo del año a través de dos o tres emisiones de oferta pública.

La colocación de PRLVS continuará siendo un mecanismo flexible para cubrir las necesidades de liquidez o de financiamiento de corto plazo.

Para la deuda externa, se espera la contratación de 125 mdd de un préstamo con KfW para continuar con el financiamiento de programas con Eco-Tecnologías.[2]

f) Comunicación con Inversionistas

A inicios de año, SHF dará a conocer al mercado, a través de una conferencia telefónica, su Plan Anual de Financiamiento de 2018. Adicionalmente, se realizarán al menos dos conferencias telefónicas en el año para mantener comunicación con los inversionistas. Adicional a lo anterior, se continuará con la estrategia de Non-Deal Roadshows para mantener al mercado actualizado sobre el balance de la Institución así como su estrategia de financiamiento.

[2] Este tipo de financiamientos no generan riesgo cambiario ya que SHF realiza la cobertura en el mercado simultáneamente al desembolso (cross currency swaps) o directamente solicita al OFIs una conversión de moneda y tasa, con el objetivo de eliminar el riesgo de tipo de cambio y tasa de interés.