SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Plan Anual de Financiamiento 2018

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Enero 2018

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

I. Antecedentes

II. Estrategia 2013-2018

III. Operación

IV. Oferta Pública

V. Estrategia de Financiamiento 2018

I. Antecedentes

Seguros Hipotecarios

Institución Nacional de Seguros especializada en el ramo de crédito a la vivienda.

Cubre parte del riesgo de crédito a propietarios de hipotecas (intermediarios e inversionistas).

Inicia operaciones en 2009

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Banco de Desarrollo creado para fomentar los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda.

Otorga créditos y garantías a entidades financieras.

Inicia operaciones en 2002

FOVI

Fideicomiso público que otorga financiamiento y garantías a la vivienda. Actualmente se utiliza para proyectos especiales.

Inicia operaciones en 1964

I. Antecedentes: Mandato SHF

El mandato de SHF es desarrollar los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Actividades de crédito, garante y proveedor de liquidez

- Fondeador y garante de créditos para adquisición, mejora, autoproducción de vivienda y construcción
- Creador y proveedor del mercado de Seguro de Crédito a la Vivienda y garantías
- Formador de Mercado de IFRAHs*

Intervenciones para promover la eficiencia de los mercados hipotecarios

- Impulsor de la eficiencia del mercado de vivienda
- Proveedor de información y herramientas analíticas
- Promotor de educación financiera
- Creador con INFONAVIT del Registro Único de Vivienda

*Instrumentos Financieros Respaldados por Activos Hipotecarios

II. Estrategia 2013-2018

- ✓ A partir de la crisis internacional de 2008, la mayoría de las Sofoles hipotecarias entraron en procesos de liquidación, lo que derivó en daciones en pago de las carteras que garantizaban las líneas de SHF (activos en primer piso).
- ✓ Con la ausencia de intermediarios financieros especializados y la inminente problemática del sector de desarrolladores, se hizo necesario reconfigurar la visión estratégica del banco.

Premisas 2013-2018:

- Construir infraestructura de gestión para los activos derivados de la crisis
- Reconocimiento de impactos financieros
- Reactivar la oferta de vivienda en el mercado de construcción
- Operar con intermediarios regulados (banca comercial en oferta/demanda)
- Mejorar perfil de riesgo institucional

Plan ordenado de capitalización conforme a expectativas de crecimiento

Utilidades anuales mdp

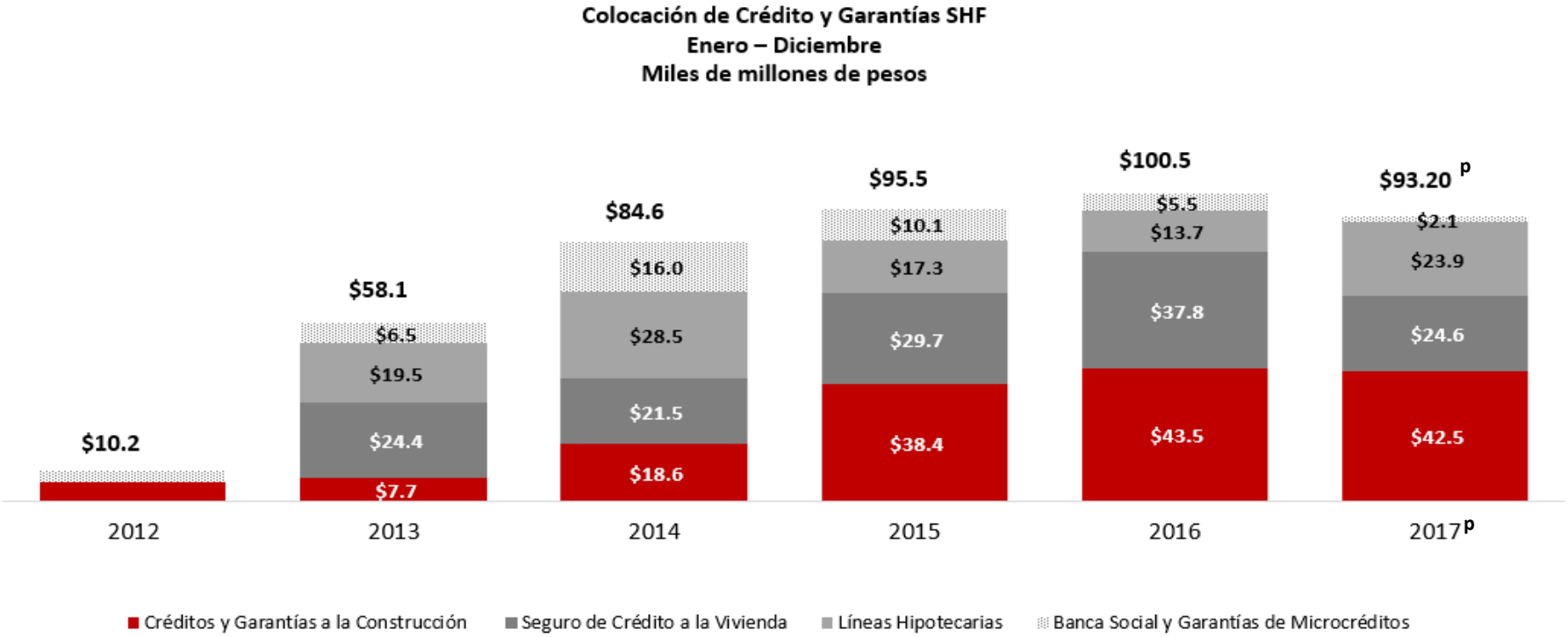
2013	(2,482)
2014	(829)
2015	(1,657)
2016	222
3T 2017	486

- ✓ Los impactos financieros acumulados derivados de los activos recibidos durante la crisis en el periodo 2013-3T2017 ascendieron a 9,905 mdp.
- ✓ Dichos impactos se han logrado absorber tanto por la propia generación de recursos del banco en operación como por el plan de capitalización por $4,350 millones de pesos recibidos durante esta administración.
- ✓ Como se puede observar, para los periodos 2016 y 2017 ya se reportan utilidades (cierre estimado 2017 ascendería a $1,500 millones de pesos).

III. Operación

93.2 mil mdp de Crédito Directo e Inducido durante 2017 p

Créditos y Garantías a la Construcción	Seguro Crédito a la Vivienda	Líneas Hipotecarias	Banca Social y Garantías de Microcréditos
42.5 mil mdp	24.6 mil mdp	23.9 mil mdp	2.1 mil mdp



✓ Como se puede observar, en los últimos 3 años la operación del banco se ha incrementado casi 10 veces respecto a lo otorgado en 2012.

p: cifras preliminares de cierre

SHCP Secretaría de Hacienda y Crédito Público

SHF Sociedad Hipotecaria Federal

IV. Oferta Pública

- El 31 de julio de 2017 se colocaron $**5,000 millones de pesos** en formatos de tasa flotante a plazos de 3 años y 5 años.

  - ✓ En el plazo de 3 años, se colocaron un total de $3,080 millones de pesos a una tasa flotante de TIIE28 menos 2 puntos base.

  - ✓ En el plazo de 5 años, se colocaron un total de $1,920 millones de pesos a una tasa flotante de TIIE28.

  - ✓ La demanda total de la colocación fue de $8,040 millones de pesos, es decir una demanda de 1.61 veces del monto total colocado.

- **Esta transacción se colocó a niveles de las demás Bancas de Desarrollo*, lo que marca con éxito el retorno de Sociedad Hipotecaria Federal a los mercados de Oferta Pública de Certificados Bursátiles después de 13 años de ausencia.**

* El 27 de junio de 2017 BANCOMEXT emitió un Certificado Bursátil Bancario de Banca de Desarrollo por un monto de $4,000 millones de pesos en formato flotante a 3 años a TIIE28-2pb.
* El 21 de julio de 2017 Nacional Financiera emitió un Bono Social por un monto de $4,000 millones de pesos en formato flotante a 5 años a TIIE28-2pb.
*El 4 de septiembre de 2017 BANOBRAS emitió un Bono Sustentable por un monto de $6,000 millones de pesos en formato flotante a 3 años a TIIE28 -3pb.

V. Estrategia de Financiamiento 2018

- Para 2018, las necesidades de financiamiento de SHF ascienden a 47.7 mil millones de pesos, resultado de un financiamiento neto total por 3.8 mil millones de pesos y amortizaciones de 43.9 mil millones de pesos.

	2017 e	2018 e	Variación 2018 vs 2017
TOTAL (A + B)	**50.2**	**47.7**	**-2.5**
A. Financiamiento Neto Total	**0.03**	**3.8**	**3.8**
B. Amortizaciones	**50.2**	**43.9**	**-6.3**
Deuda Interna	**48.6**	**42.0**	**-6.6**
PRLVS y OMAS	31.2	22.6	-8.6
CEDES	12.7	15.1	2.4
CEDES UDIs	0.2	0.7	0.5
CEBURES UDIs	1.9	1.1	-0.8
CALL MONEY USD	2.6	2.5	-0.1
Deuda Externa	**1.6**	**1.9**	**0.3**
OFIs Pesos	1.4	1.5	0.1
OFIs UDIs	0.2	0.2	0.0
OFIs USD	0.0	0.2	0.2

V. Estrategia de Financiamiento 2018

a) Objetivo

- ✓ 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 PRLVS revolventes, CEDES y CEBURES a tasa variable de corto-mediano plazo.
- ✓ 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, 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 del portafolio denominada en pesos 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 que la composición del portafolio cambie solamente en términos de tipo de instrumentos y plazos, tomando en cuenta que las colocaciones públicas generarían un efecto de sustitución de papel privado.

d) Plazo del Portafolio

- ✓ Al cierre de 2017, el plazo promedio del portafolio es de 4.2 años.
- ✓ Para 2018, tomando en cuenta la dinámica de crecimiento del balance 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

- ✓ 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 millones de pesos 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 millones de pesos.
- ✓ 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 millones de pesos.
- ✓ 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 millones de dólares de un préstamo con OFIs para continuar con el financiamiento de programas con Eco-Tecnologías.

f) Comunicación con Inversionistas

- ✓ SHF publicó el Plan Anual de Financiamiento 2018 en su portal Institucional.
- ✓ Se planea realizar al menos dos conferencias telefónicas en el año para mantener comunicación con los inversionistas, así como *Non-Deal Roadshows.*