INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

A la Secretaría de la Función Pública

Al H. Consejo Directivo de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
-Institución de Banca de Desarrollo-

Opinión

Hemos auditado los estados financieros básicos consolidados adjuntos de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. -Institución de Banca de Desarrollo- (Institución), sus subsidiarias y sus fideicomisos de cartera en administración, que comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable consolidados y de flujo de efectivo consolidados, correspondientes a los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros básicos consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros básicos consolidados adjuntos, que se describen en el párrafo anterior, están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera que se indican en la Nota 3 a los estados financieros básicos consolidados que se acompañan y que están establecidas de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México (los Criterios Contables), emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (La Comisión)

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros básicos consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros básicos consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

J. Enrique Pestalozzi 914
Colonia Del Valle
Delegación Benito Juárez
Ciudad de México, C.P. 03100

Tel.: 5575 4000, 5575 5228 y 5575 0633
webmaster@delbarrioycia.com
www.delbarrioycia.com

Miembros de
Moore Stephens
International Limited
miembros en las
principales ciudades
del mundo

Párrafo de énfasis base de preparación contable y utilización de este informe

Llamamos la atención sobre la Nota 3 a los estados financieros básicos consolidados adjuntos en la que se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados financieros básicos consolidados fueron preparados para cumplir con los requerimientos de conformidad con los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a que está sujeta la entidad y para ser integrados en el reporte de la Cuenta de Pública Federal, consecuentemente, éstos pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre sus cuestiones. Hemos determinado que los aspectos que se describen a continuación son las cuestiones clave de auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

- Inversiones en valores

Las Inversiones en valores son significativas, ya que representan el 32% del activo total al 31 de diciembre de 2018; cuyos riesgos inherentes de operación estuvieron representados en el cumplimiento de los controles que garantizan normativamente su registro, valuación, presentación y confirmación de dichas inversiones.

Evaluamos los controles que aseguren el debido cumplimiento normativo de las inversiones en valores, se llevó a cabo la adecuada valuación, el reconocimiento de intereses y obtuvimos confirmación satisfactoria por parte de S.D. Indeval Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

- Cartera de Crédito (neta)

Considerando que la actividad sustantiva de SHF es el otorgamiento de créditos, los cuales representan el 57% del activo total al 31 de diciembre de 2018;

Se revisó la conciliación operativa contable de la cartera de segundo piso y cartera delegada entre la Dirección de Operación y la Dirección de Contabilidad, verificamos mediante muestreo estadístico, la integración de expedientes de algunos de los intermediarios financieros, así como la determinación o fijación de las tasas de interés aplicadas a algunos productos de la cartera, de acuerdo a nuestra muestra confirmada y se enviaron circularizaciones de la cartera de los saldos seleccionados. Con base en las pruebas de auditoría obtuvimos resultados satisfactorios.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad sobre los estados financieros

La administración es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se describen en la Nota 3 a dichos estados financieros básicos consolidados, y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros básicos consolidados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar operando como una entidad en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a la entidad en funcionamiento y utilizando las bases contables aplicables a una entidad en funcionamiento, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre de que los estados financieros básicos consolidados, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía, de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorreciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si individualmente, o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios hacen basándose en los estados financieros básicos consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros básicos consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para obtener una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno importante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que consideramos adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la administración de la entidad.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la administración de las bases contables aplicables a una entidad de crédito en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre importante relacionada con eventos o con condiciones que pueden originar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como entidad en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una entidad en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación, entre otras cuestiones, con el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría y no identificamos hallazgos importantes de la auditoría, así como tampoco localizamos alguna deficiencia significativa en el control interno durante nuestra auditoría.

Del Barrio y Cía., S.C.

C.P.C. Luis González Ortega
Socio

Ciudad de México, a
13 de febrero de 2019