

Verum Asigna la calificación de 'AAA/M' a Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF).

Monterrey, Nuevo León (Octubre 24, 2018): El día de hoy Verum asignó la calificación de fortaleza financiera del asegurador de 'AAA/M' a Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF). La calificación de SCV-SHF (Subsidiaria de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo) refleja la fortaleza del soporte explícito que la aseguradora recibiría del Gobierno Federal, en caso de ser necesario. Dicha propensión de soporte se refleja bajo el artículo segundo transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, la cual declara que el gobierno mexicano responderá en todo tiempo de las obligaciones contraídas por las la SHF y sus subsidiarias.

Por su parte, la calificación de SCV-SHF refleja la especialización de la compañía en el sector de seguro de crédito a la vivienda, la amplia experiencia del equipo directivo, su eficiente proceso de suscripción de pólizas que limita su exposición al riesgo, su elevada posición líquida en línea con su política conservadora de inversión, metodologías y procedimientos robustos para monitorear su exposición a riesgos acorde al volumen de su operación; además de sus sólidos indicadores de capitalización observados en los últimos años. Asimismo, la calificación considera su alta concentración observada por clientes y dentro de su programa de reaseguro, inherente a su alta relevancia como desarrollador del mercado de seguro de crédito a la vivienda dentro del Plan Nacional de Desarrollo.

Durante el periodo de estudio la compañía ha mantenido un ritmo de crecimiento estable. La tasa media anual compuesta de crecimiento de primas emitidas en el periodo comprendido del 2014 al 2017 fue del 2.3%. El monto de primas emitidas al 2T18 ascendió a Ps\$250 millones, nivel en línea con respecto a los Ps\$260 millones observado el mismo periodo del año anterior, por lo que en base a su plan de negocios, la administración estima concluir el año con un nivel de primas emitidas de aproximadamente Ps\$507 millones. Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio se suscribieron 18,946 pólizas con un saldo de Ps\$19,821 millones y una suma asegurada de Ps\$3,236 millones, lo que significó un incremento con respecto a diciembre del 2017. La aseguradora tiene como meta de colocación para el cierre del 2018 lograr un saldo de cartera de 30,000 millones.

En nuestra opinión, SCV-SHF posee una alta concentración por cliente, como resultado de su condición de aseguradora dominante en el ramo (85% de participación de mercado), inherente a su alta relevancia como desarrollador del mercado de seguro de crédito a la vivienda dentro del Plan Nacional de Desarrollo. Al 2T18 la prima emitida para los principales 20 asegurados ascendió a Ps\$249.6 millones, representando cerca del 100.0% del total de primas emitidas.

Al 2T18, los indicadores de desempeño financiero de SCV-SHF se mostraron presionados, influenciados principalmente por el incremento de las reservas de riesgos en curso que tuvo que afrontar la aseguradora derivado de la suscripción de pólizas efectuadas durante el pasado mes de mayo. La rentabilidad sobre activos y capital se situó en -3.5% y -6.0%, respectivamente (2017: 6.7% y 11.3%), mientras que el índice combinado (tomando en consideración el total de los ingresos) se ubicó en un 85.0% nivel que compara de manera favorable con respecto al 91.3% observado en el sector seguros en general, influenciado principalmente por una efectiva contención en los gastos de operación. Por otra parte; si bien, el indicador de Utilidad a Prima Directa es negativo al primer semestre del año, éste ha sido positivo al cierre de los dos últimos ejercicios gracias al resultado neto de SCV-SHF (2017; 55.0%).

Al 2T18 el margen de solvencia se ubicó en Ps\$2,020 millones (2017; Ps\$2,167 millones), por lo que los índices regulatorios de cobertura de capital de solvencia y de capital mínimo pagado; observaron niveles muy sólidos de 9.00x y 34.02x respectivamente, poniendo de manifiesto la fortaleza patrimonial que

mantiene la aseguradora, toda vez que durante los últimos tres años no existieron deterioros en el valor de los activos e inversiones que impactaran las coberturas y requerimientos de capital conforme a la normativa vigente. En opinión de Verum, SCV-SHF mantiene un apalancamiento operativo más bajo que el observado en el sector de seguros. Al cierre del 2017 el indicador de reservas técnicas sobre prima devengada se ubicó en 3.76x (2016: 3.47x), que compara de manera favorable con lo observado en el sector en general (excluyendo pensiones) que en el 2017 registró un indicador de 2.56x (2016: 2.57x).

Al 2T18, el 88.8% de portafolio estaba representado por las inversiones en valores gubernamentales, el 8.7% por las inversiones en reporto, mientras que los instrumentos de deuda corporativa mantuvieron una participación marginal del 2.5%. La calidad crediticia del portafolio de inversiones de la aseguradora es muy alta, debido a que el 100% de las inversiones está representada por instrumentos gubernamentales y cuasi gubernamentales que cuentan con calificación de 'AAA' en escala nacional.

Verum considera que el programa de reaseguro de SCV-SHF es acorde a su plan de negocio enfocado en el desarrollo y expansión del crédito hipotecario, acotando de manera adecuada su exposición, además de cumplir con lo estipulado en su manual de reaseguro, así como con la normativa vigente. Asimismo, la aseguradora cuenta con metodologías y procedimientos robustos para el monitoreo, medición, mitigación y control de su exposición a riesgos; los cuales acorde tanto a su volumen actual, así como al esperado en sus operaciones en el mediano plazo.

La perspectiva de la calificación es 'Estable'. La calificación se encuentra en el rango más elevado que otorga Verum. Ajustes a la baja podrían ser provocados ante una disminución en la disponibilidad de soporte implícito por parte del Gobierno Federal a través de la SHF, o se observe un deterioro sustancial, tanto en sus indicadores de desempeño técnico como financieros.

Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF) se constituyó en 2008 como una institución subsidiaria de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) para operar como Institución de Seguros, teniendo como objetivo servir como un instrumento de política pública dentro del mercado hipotecario. Como institución nacional de seguros de crédito a la vivienda, el objetivo primordial de SCV-SHF es asegurar los créditos destinados a la adquisición de vivienda; con el objetivo de mitigar el impacto sobre determinadas carteras hipotecarias ante un incumplimiento de pago por el acreditado final. Las oficinas corporativas se encuentran en la Ciudad de México, contando con un total de 23 colaboradores para la realización de sus operaciones. Al cierre del 2017, el monto de primas emitidas reportado por la compañía ascendió a Ps\$483 millones, y un capital contable de Ps\$2,525 millones.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta calificación:

- Metodología de Seguros (Febrero 2018).

Información de Contacto:

Ignacio Sandoval Jáuregui
Director Asociado
[M ignacio.sandoval@verum.mx](mailto:ignacio.sandoval@verum.mx)

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
[M daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jonathan Félix Gaxiola
Director Asociado
[M jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Oficina DF

Amores #707 PH.1. Col. del Valle
Del. Benito Juárez, México, D.F.
C.P. 03100
T (52 55) 62 76 2026

Oficina Monterrey

Av. Lázaro Cárdenas #2321 Mezz. Torre B Mod.2
Col. Residencial de San Agustín, Garza García, N.L.
C.P. 66260
T (52 81) 1936 6694

Información Regulatoria:

Esta es una calificación inicial por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 30 de Junio de 2018.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó la calificación y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.verum.mx>.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que la calificación en cuestión puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. La calificación otorgada es una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

La calificación antes indicada está basada en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. La calificación en cuestión considera un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.verum.mx>

La calificación antes señalada fue solicitada por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.