HSBC Bank (Uruguay) S.A.

Notas de Crédito Hipotecarias I y II

Informe de Actualización

Calificación nacional

NCH Serie I por UI 420 millones	AAAsf(uy)
NCH Serie II por UI 195 millones	AAAsf(uy)

Perspectiva

Estable

Datos relevantes

(al 31.10.2019)

Tipo de activo	PHE
Activos de cobertura (UI millones)	858,7
NCH Serie I (UI millones)	326,1
NCH Serie II (UI millones)	185,0
Plazo remanente de los activos promedio ponderado (años)	12,3

Razones de la calificación

Calificación del emisor	AAA(uy)
Factor de discontinuidad	Muy alto
CA por regulación de las NCH %	95%

Análisis de discontinuidad

Separación del activo	Alto
Brecha de liquidez y riesgo sistémico	Total discontinuidad
Administración sustituta sistémica	Muy alto
Administración sustituta de los activos de cobertura	Total discontinuidad
Derivados privilegiados	No aplica

Informes relacionados

HSBC Bank (Uruguay) S.A.; Abril 24, 2019

HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie I, Abril 28, 2016

HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie II, Agosto 29, 2018

Criterios relacionados

Manual de Procedimientos de Calificación de Finanzas Estructuradas registrado ante el Banco Central del Uruguay

Analistas

Laura Ramos
Director
+54 11 5235 8129
laura.ramos@fixscr.com

Mauro Chiarini
Director Senior
+54 11 5235 8140
mauro.chiarini@fixscr.com

Factores relevantes de la calificación

Confirmación de la calificación: FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A. (afiliada de Fitch Ratings) –en adelante FIX o la calificadora- confirmó la calificación 'AAAsf(uy)/Estable' de la Serie I y Serie II de las Notas de Crédito Hipotecarias (NCH) emitidas por el HSBC Bank (Uruguay) S.A. por un monto de Unidades Indexadas (UI) 420 millones y UI 195 millones respectivamente. La calificación se basa en la calificación 'AAAsf(uy)/Estable' que posee actualmente la Entidad, un factor de discontinuidad (Factor-D) muy alto y un nivel de cobertura de activos (CA) en línea con un estrés para el rango de 'AAAsf(uy)'.

Buena calidad de la cartera de Préstamos Hipotecarios Especiales (PHE) aunque con poca historia: Al 31.10.2019, el 96,4% de la cartera de cobertura está denominada en UI, reduciendo riesgo de descalce, la relación actual entre la deuda y el valor de la propiedad o CLTV (Current Loan-to-Value) es del 49,7% considerado medio. El monto en circulación de la Serie I a dicha fecha asciende a 326,1 millones UI, sumado a los 185 millones de UI vigentes de la serie II da un valor en circulación de las NCH total de 511,1 millones de UI, frente a una cartera de activos de cobertura de 858,7 millones de UI exhibiendo un ratio de cobertura amplio sobre los activos elegibles de 1,68, con una CA de 59,5% por debajo del ratio regulatorio. De incluir el monto a emitirse de la serie III, estimado en 214 millones de UI dicho ratio de cobertura ascendería a 1,18 con un CA de 84,4%.

Brecha de liquidez y falta de administración sustituta principales motivos del Factor-D asignado: el factor de discontinuidad es considerado muy alto. FIX opina que ante un Proceso de Resolución Bancaria (PRB), las NCH no poseerán la liquidez suficiente para continuar con los pagos en tiempo y forma de las NCH. La designación de un administrador sustituto podrá realizarse al momento de la declaración de un PRB por parte del Directorio del Banco Central del Uruguay (BCU) y que estará a cargo de la Corporación de Protección del Ahorro Bancario (COPAB), al mismo le llevará tiempo evaluar la situación de la cartera.

Falta de antecedentes en relación al desempeño del BCU respecto de las NCH: lo mencionado previamente, sumado a la falta de antecedentes de los tiempos y criterios de resolución del BCU en relación a las NCH determinan la opinión de la calificadora respecto del Factor-D y son comunes a todas las emisiones de este tipo de Uruguay. Si bien se reconoce el registro e identificación de los activos de cobertura de las NCH, ante un PRB, la efectiva separación y asignación de los PHE a cada una de las NCH será por sorteo. No hay regulación ni antecedentes sobre las condiciones y/o parámetros con que se hará el mismo.

Pagos de la Serie I y II: el 05.11.2019 se realizó el pago del noveno servicio de capital e intereses de las NCH Serie I y el 31.07.2019 el segundo pago de la NCH Serie II. A la fecha del informe el valor residual de la serie I es UI 326,1 millones y la serie II es de UI 185 millones. Los pagos serán pari-pasu. El detalle de los pagos se encuentra en el Anexo "B".

Sensibilidad de la calificación

La calificación de las NCH está ligada a la calificación de HSBC Bank (Uruguay) S.A. producto del factor de discontinuidad muy alto. Sin embargo, considerando la condición de deuda preferente de las NCH y dependiendo de la evolución de la calidad de los activos de cobertura,

la calificación de las NCH podría estar hasta un escalón por arriba de la calificación de la Entidad en caso que la misma baje.

Anexo "A": Características cartera de préstamos hipotecarios

A continuación, se presentan las características de la cartera de PHE en cobertura de la Serie I y II de las NCH.

Características cartera de préstamos hipotecarios del HSBC Bank Uruguay al 31.10.2019(1)

		$	UI	USD
Saldo de los créditos	$ 3.704.668.236	0,00%	96,38%	3,62%
Cantidad de créditos	1.487			
Saldo promedio de los créditos	$ 2.491.371			
Plazo remante (años)	12,32			
Antigüedad promedio (años)	3,54			
LTV actual promedio (CLTV)	49,7%			
Relación cuota ingreso	No disponible			
Tasa interés promedio	6,02%			
Préstamos a tasa fija	0,48%			
Préstamos a tasa variable	3,14%			
Préstamos en UI	96,38%			
Tipo de vivienda a financiar				
Primera vivienda	97,34%			
Construcción	0,00%			
Segunda Vivienda	2,66%			
Tipo de ingreso				
Cuentapropista	15%			
Asalariado	85%			
Sistema de amortización				
Alemán	0,41%			
Francés	99,32%			
Otro	0,27%			
Atrasos				
0 días	98,80%			
de 1 a 30 días de atraso	1,20%			
de 31 a 90 días de atraso	0.00%			

Fuente: FIX en base a información de HSBC Uruguay

(1) El saldo incluye los ajustes por UI, los promedios son ponderados.

Anexo "B": Pagos a las NCH Serie I y II

Detalle de pagos a las NCH Serie I - Montos en UI

Fecha	Concepto	Capital	Intereses	Total	Valor Residual
05.05.2015	Emisión				420.000.000,00
05.11.2015	Pago Nro. 1	9.487.803,54	10.586.301,18	20.074.104,72	410.512.196,46
05.05.2016	Pago Nro. 2	9.839.417,43	10.234.687,29	20.074.104,72	400.672.779,03
05.11.2016	Pago Nro. 3	9.974.955,40	10.099.149,32	20.074.104,72	390.697.823,63
05.05.2017	Pago Nro.4	10.386.939,72	9.687.165,00	20.074.104,72	380.310.883,91
05.11.2017	Pago Nro. 5	10.488.186,73	9.585.918,00	20.074.104,73	369.822.697,18
05.05.2018	Pago Nro. 6	10.904.528,46	9.169.576,26	20.074.104,72	358.918.168,72
05.11.2018	Pago Nro. 7	11.027.400,36	9.046.704,36	20.074.104,73	347.890.768,36
05.05.2019	Pago Nro. 8	10.904.528,46	8.625.784,61	19.530.313,07	336.986.239,90
05.11.2019	Pago Nro. 9	10.904528,46	8.480.193,06	19.384.721,52	326.081.711,44

Fuente: FIX en base a información de HSBC Uruguay.

Detalle de pagos a las NCH Serie II - Montos en UI

Fecha	Concepto	Capital	Intereses	Total	Valor Residual
31.07.2018	Emisión				195.000.000,00
31.01.2019	Pago Nro. 1	4.928.472,07	3.548.679,45	8.477.151,52	190.071.527,93
31.07.2019	Pago Nro. 2	5.074.558,72	3.402.592,80	8.477.151,52	184.996.969,21

Fuente: FIX en base a información de HSBC Uruguay.

Anexo "C": Dictamen de calificación

El Consejo de Calificación de **FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A.** (afiliada de Fitch Ratings) -en adelante FIX- realizado el 27 de noviembre de 2019, confirmó la calificación **'AAAsf(uy)' con perspectiva Estable** a las **Notas de Crédito Hipotecarias Serie I y Serie II** por UI 420 millones y UI 195 millones respectivamente, emitidas por el **HSBC Bank (Uruguay) S.A.**

Categoria AAAsf(uy): "AAA" nacional implica la máxima calificación asignada por FIX en su escala de calificaciones nacionales del país. Esta calificación se asigna al mejor crédito respecto de otros emisores o emisiones del país.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Uruguay se agregará "(uy)". Asimismo, las calificaciones de financiamientos estructurados serán identificadas con el sufijo "sf" (abreviatura de financiamiento estructurado por sus siglas en inglés).

Nota: la Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. Una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen. Los signos "+" o "-" se añaden a una calificación para darle una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

Informes relacionados:

HSBC Bank (Uruguay) S.A.; - 24 Abril 2019

HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie I, Abril 28, 2016

HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie II, Agosto 29, 2018

Disponible en www.fixscr.com

Fuentes:

- Información de la cartera de PHE de cobertura de las NCH al 31.10.2019.
- Normativa relacionada a las Notas de Crédito Hipotecarias.
- Informes de los asesores legales.
- Prospecto del Programa de Emisión de Oferta Pública de Notas de Crédito Hipotecarias Amortizables por hasta el equivalente a Unidades Indexadas a USD 100.000.000 de Abril de 2015 y sus modificaciones.
- Documento de Emisión de Notas de Crédito Hipotecarias Serie I y II.
- Pagos efectuados a las NCH.

Determinación de las calificaciones: Manual de Procedimientos de Calificación de Finanzas Estructuradas registrado ante el Banco Central del Uruguay (disponible en www.bcu.gub.uy)

Nota: la calificación aplica a los términos y condiciones de los títulos estipulados en el prospecto de emisión. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión.

Laura Ramos
FIX SCR Uruguay
Calificadora de Riesgo S.A.

Mauro Chiarini
FIX SCR Uruguay
Calificadora de Riesgo S.A.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A (afiliada de Fitch Ratings) – en adelante FIX SCR S.A. o la calificadora-, ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación,

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: HTTP://WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A (www.fixscr.com)

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A considera creíbles. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no constituye el consentimiento de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A a usar su nombre en calidad de “experto” en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la “Financial Services and Markets Act of 2000” del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.