

FECHA: 16/08/2019

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	HSBCCB
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

**ASUNTO**

S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre una transacción de RMBS de HSBC México; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

**EVENTO RELEVANTE**

## Resumen

- \* Subimos nuestra calificación de deuda en escala nacional de la clase preferente de certificados bursátiles HSBCCB 07-3 a 'mxBBB (sf)' de 'mxBBB- (sf)' y confirmamos la calificación de deuda de 'D (sf)' de la clase subordinada HSBCCB 07-4.
- \* El alza de la calificación de la clase preferente HSBCCB 07-3 refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la clase, los cuales consideramos que son suficientes para soportar niveles de estrés consistentes con su calificación actual. Por su parte, la confirmación de la calificación de la serie subordinada HSBCCB 07-4 refleja el hecho de que persiste el incumplimiento en el pago de intereses.
- \* Los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo se mantienen sin cambios y continúan siendo consistentes con las calificaciones actuales.

## Acción de Calificación

Ciudad de México, 16 de agosto de 2019.- S&P Global Ratings subió hoy su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de la clase preferente de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra HSBCCB 07-3 a 'mxBBB (sf)' de 'mxBBB- (sf)' y confirmó la calificación de deuda de 'D (sf)' de la clase subordinada HSBCCB 07-4. Ambas clases pertenecen a una transacción respaldada por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos originados y administrados por HSBC México S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero (HSBC; BBB+/Negativa/A-2; mxAAA/Estable/mxA-1+).

Retiramos el identificador bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés para under criteria observation) de la calificación de la clase HSBCCB 07-3, el cual colocamos el 12 de marzo de 2019 luego de publicar nuestro criterio actualizado "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales", el 25 de enero de 2019".

El alza de la calificación de la clase HSBCCB 07-3 refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la clase, los cuales, combinados con nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, consideramos que son suficientes para soportar niveles de estrés, consistentes con su calificación actual. Por su parte, la confirmación de la calificación de la clase HSBCCB 07-4 refleja el hecho de que persiste el incumplimiento en el pago de intereses.

Los riesgos de contraparte, operativo, legal y de mecánica de pagos se mantienen sin cambios y continúan siendo consistentes con las calificaciones actuales.

Con base en los reportes del administrador, la cartera vencida de la transacción (morosidad mayor a 90 días, medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio) disminuyó a 3.45% a junio de 2019, desde 4.73% observado en nuestra acción de calificación previa, en octubre de 2017.

El aforo de la transacción (calculada como: 1- [pasivo / activo vigente]) continuó disminuyendo y se ubicó en -107.29% en junio de 2019, desde -60.60% en nuestra acción de calificación previa. Sin embargo, la protección crediticia de la clase preferente HSBCCB 07-3 (considerando el aforo más el porcentaje de subordinación disponible) se incrementó a 72.9% desde 21.1% en octubre de 2017, debido a las amortizaciones de principal de la clase preferente, por lo que la subordinación disponible para esta clase representa una mayor proporción de los activos vigentes.

En nuestra opinión, a pesar de la mayor protección crediticia de la clase preferente, la transacción continúa enfrentando presiones de liquidez derivadas del desbalance entre activos vigentes y los pasivos, así como por el limitado margen financiero que ha tenido desde su emisión y a la cascada de pagos dual de la transacción.

FECHA: 16/08/2019

Las recuperaciones de la transacción continúan aumentando, aunque, en nuestra opinión, estas no han sido suficientes para revertir la tendencia en el aforo de la transacción. Durante los últimos doce meses, se registraron 12 propiedades adjudicadas y 13 ventas.

Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda (DSCR, por sus siglas en inglés para debt service coverage ratio) continúa estable. El promedio de dicho índice, durante los últimos 12 meses, fue de 1.06x (veces), es decir, que, en promedio, la cobranza de intereses y principal, neta de gastos, ha sido ligeramente mayor a la obligación de deuda en esta magnitud.

**TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA**

Serie Cartera Vencida (%) (i) Cartera Vencida

(% (ii) Protección Crediticia Total (%) (iii)

HSBCCB 07-3 43.77 3.45 72.9

HSBCCB 07-4 43.77 3.45 -107.29

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como  $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}] + \text{porcentaje de subordinación}$ , en su caso. § S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de 90 días y mayor. La cartera vencida se muestra de acuerdo con cifras a junio de 2019, mientras que los cálculos de protección crediticia se realizaron con cifras del último reporte de distribución disponible.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR para reflejar la aplicación de nuestro nuevo criterio "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales", publicado el 25 de enero de 2019. Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento son los bajos niveles de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés), la relativamente alta proporción de créditos en morosidad y la relativamente alta madurez de los créditos en comparación con los descritos en nuestros criterios. Además, realizamos un ajuste adicional por originador de 1.15x para reflejar nuestra opinión sobre la calidad crediticia, así como el desempeño histórico que ha mostrado el portafolio bursatilizado, relativo a otras transacciones que calificamos.

**TABLA 2 - FRECUENCIA DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA MODELADOS**

Serie Nivel de Calificación FI (%) SP (%) SPPI (%)

HSBCCB 07-3 mxBBB (sf) 3.6 10.7 10.7

FI- Frecuencia de Incumplimiento. SP - Severidad de la pérdida SPPI - Severidad de la pérdida del portafolio en incumplimiento.

El resultado de nuestro análisis crediticio, incluyendo la frecuencia de incumplimiento, así como la tasa de recuperación promedio ponderada (1- severidad de la pérdida), representan los supuestos para nuestro análisis de flujo de efectivo. Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de pago de intereses y de repago del principal en la fecha de vencimiento final bajo los escenarios de estrés proyectados consistentes con su calificación actual. Estresamos los flujos de efectivo, incorporando, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago. También asumimos un período 48 meses para la recuperación de los activos adjudicados. Con base en nuestro análisis de flujo de efectivo, consideramos que el nivel de sobrecolateralización disponible de la transacción es suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados consistentes con su nivel de calificación actual. Continuaremos monitoreando el desempeño del portafolio bursatilizado, así como el desempeño de HSBC México como administrador de la transacción. Consideramos que la calificación de la clase preferente podría verse afectada en caso de que los niveles de sobrecolateralización disminuyan, o ante cambios en los supuestos utilizados para variables tales como el nivel de posibles pérdidas adicionales, el margen financiero de las transacciones y el nivel, el tiempo y la magnitud en el que se presenten ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles adjudicados.

**DETALLE DE LAS CALIFICACIONES**

HSBC - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie Tipo Calificación Actual Calificación Anterior Fecha de Vencimiento Saldo Insoluto (millones)

HSBCCB 07-3 Preferente mxBBB (sf) mxBBB- (sf) / UCO 1 de abril de 2025 MXN42.6

HSBCCB 07-4 Subordinada D (sf) D (sf) 1 de abril de 2025 MXN283.1

Saldo al 30 de junio de 2019

Criterios y Artículos Relacionados

FECHA: 16/08/2019

### Criterios

- \* Puntualidad de los pagos: Periodos de gracia, garantías y uso de las calificaciones "D" y "SD", 24 de octubre de 2013.
- \* Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.
- \* Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.
- \* Metodología para evaluar seguros hipotecarios y garantías y respaldos similares en financiamiento estructurado y del sector público y en bonos cubiertos (covered bonds), 7 de diciembre de 2014.
- \* Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- \* Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- \* Marco global para el análisis del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- \* Criterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones, 12 de julio de 2012.
- \* Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- \* Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.
- \* Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's, 3 de junio de 2009.
- \* Metodología: Criterios de estabilidad crediticia, 3 de mayo de 2010.

### Modelos

- \* Evaluador de Flujo de Efectivo.
- \* LEVELR.

### Artículos Relacionados

- \* Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- \* MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- \* Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.
- \* Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales, 28 de octubre de 2015.
- \* Credit Conditions Latin America: Optimism Fades Despite Fed's Pause, 27 de junio de 2019.
- \* S&P Global Ratings baja a 'D (sf)' calificación de los certificados bursátiles HSBCCB 07-4 tras incumplimiento en el pago de intereses, 24 de septiembre de 2018.
- \* S&P Global Ratings sube calificaciones de dos clases de RMBS de HSBC México; confirma otras tres, 25 de octubre de 2017.

### INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 30 de junio de 2019.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulización calificada.

5) Durante el año fiscal inmediato anterior S&P Global Ratings recibió ingresos de HSBC México S.A. por concepto de servicios diferentes a los de calificación y tales ingresos representan un 16.7% de los percibidos por servicios de calificación durante ese mismo año.

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/08/2019

---

6) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

### Contactos

Leonardo G. Vargas, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4433; [leonardo.vargas@spglobal.com](mailto:leonardo.vargas@spglobal.com)

Antonio Zellek, CFA , Ciudad de México, 52 (55) 5081-4484; [antonio.zellek@spglobal.com](mailto:antonio.zellek@spglobal.com)

### MERCADO EXTERIOR