
Fitch Ratings toma acción de calificaciones en bonos respaldados por hipotecas de HSBC

Monterrey, N.L. (Mayo 13, 2011): Fitch tomó acciones de calificación sobre bonos respaldados por créditos hipotecarios de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Las acciones de calificación se muestran a continuación:

HSBCCB07-3 – se modificó a la baja la calificación a A-(mex) desde AA-(mex); de igual forma se retira la observación negativa y se asigna perspectiva crediticia negativa.

HSBCCB07-4 – se modificó a la baja la calificación a B-(mex) desde BB-(mex); de igual forma se retira la observación negativa y se asigna perspectiva crediticia negativa.

HSBCCB 07- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

HSBCCB 072- se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

HSBCCB 08- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

HSBCCB 082- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

HSBCCB073 _ 074

La calificación contempla el desempeño de la cartera, así como los problemas de liquidez a los que se enfrenta esta transacción. Es importante mencionar que la compresión de los flujos para el pago de intereses se ve afectada por la estructura de la transacción, la cual presenta una cascada dual en donde la cobranza por concepto de intereses es destinada al pago de interés de los certificados bursátiles, una vez pagados los gastos mensuales. La cobranza por concepto de principal es destinada a la amortización de los bonos cumpliendo con la prelación de pagos establecida en la documentación legal. La perspectiva negativa asignada a la calificación de la transacción refleja el deterioro que ha sufrido la estructura por lo que Fitch continuará monitoreando la evolución de las coberturas de liquidez, recuperaciones de inmuebles y niveles de morosidad.

La liquidez de la serie preferente puede verse beneficiada con la entrada de ingresos percibidos por concepto de la venta de inmuebles que se encuentran en inventario; sin embargo, esto depende de la velocidad con que dichos inmuebles sean enajenados, ya que de presentarse ventas de inmuebles recuperados en el corto plazo, se reduciría el riesgo de liquidez para el pago de intereses a los tenedores de la serie preferente. Asimismo, la implementación del programa de productos solución a los créditos vencidos que respaldan esta transacción podría generar flujos adicionales a la estructura.

Al momento de la originación los créditos contaban con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta 25%. Los acreditados que componían la cartera que respalda esta transacción eran asalariados en el sector formal de la economía. La cartera, que es administrada por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, se encontraba concentrada en el Distrito Federal (20.58%), Estado de México (9.37%) y Jalisco (8.05%).

El aforo inicial de esta transacción era de 1%. Al 20 de Abril 2011 contaba con un aforo de -11.40%, mientras que al 20 de Octubre 2010 se contaba con un aforo de -8.38%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 11.16% al 30 de Septiembre de 2010 a 12.39% al 31 de Marzo de 2011 ; mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 8.44% a 9.96%. Los niveles de cobertura de

interés más bajos para la serie preferente (1.16 veces) se presentaron durante Octubre, Noviembre y Diciembre de 2010, mientras que para la serie subordinada, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC tuvo que intervenir disminuyendo sus percepciones como administrador en Noviembre de 2010 (\$590,000) y en Enero de 2011 (\$1,050,000). Cabe señalar, que aunque de continuar con estos niveles de cobertura, al presentarse un incremento en gastos mensuales o una disminución en la cobranza por concepto de intereses, el saldo disponible para pagos de intereses de la serie subordinada podría verse comprometido, damos crédito a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, calificado AAA(mex) por Fitch, por las intervenciones ya mencionadas, como mitigador de riesgo de liquidez.

HSBCCB07 _ 072

La transacción también presenta una cascada dual, pero a diferencia de la transacción anterior los índices de cobertura de interés no se han visto significativamente afectados. El nivel de cobertura más bajo presentado por la serie preferente fue de 1.32 en febrero del presente año; mientras que para la serie subordinada la cobertura más baja fue de 2.14 en el mismo periodo.

Al 20 de Mayo de 2010 esta transacción contaba con un aforo de 0.8%, mientras que para el 20 de Abril de 2011 éste se deterioro a 0.23%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 7.20% al 1° de Mayo de 2010 a 9.44% al 1° de Abril 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 5.50% a 7.53% durante el mismo periodo. Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Distrito Federal (23.78%), Estado de México (9.6%) y Nuevo León (9.15%). Asimismo, en la fecha de emisión los créditos que respaldan este bono contaban con un seguro de vivienda provisto por Genworth de hasta 20%.

HSBCCB08 _ 082

A diferencia de las transacciones anteriores este bono cuenta con dos series preferentes. La estructura cuenta con un enaltecedor crediticio en forma de garantía parcial provista por SHF equivalente al 16% del saldo del bono que a la fecha no ha sido usada. En contraste con las transacciones anteriores, ésta transacción cuenta con una cascada de pagos única lo que implica que antes escenarios de estrés, el riesgo de liquidez es menor.

Al 20 de Mayo de 2010 esta transacción contaba con un aforo de 8.28%, mientras que para el 20 de Abril de 2011 éste se deterioro a 7.22%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 4.18% al 1° de Mayo de 2010 a 6.48% al 1° de Abril 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 2.46% a 4.43% durante el mismo periodo. Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Distrito Federal (18.08%), Estado de México (14.66%) y Jalisco (10.04%). También al momento de la emisión, los créditos que respaldan este bono contaban con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta 8.72%.

Fitch realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepago, créditos en proceso judicial, recuperaciones,

niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

El modelo de flujo de efectivo incorpora todas las mejoras crediticias de cada una de las emisiones, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecida en el contrato de fideicomiso. El modelo de flujo de efectivo incorpora además el total del inventario de propiedades recuperadas, así como el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, morosidad (esto es, flujo de cobranza diferido producto de atrasos en los pagos por parte de los deudores), margen financiero y recuperación de seguros de crédito a la vivienda.

Contactos Fitch Ratings

Fernando Padilla (Analista Líder)
Director
+ 52 (55) 5202.7302
Blvd. Manuel Ávila Camacho 88 Piso 3
Edificio Picasso, Lomas De Chapultepec, 11950
Ciudad De México, Distrito Federal, México

Juan Pablo Gil (Analista Secundario)
Director
+ 56 (2) 499.3306

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director
+ 1 312 368.2052

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, N.L +52 81 8399 9100.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utilizo las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina, Marzo 17, 2011.
- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México, Marzo 17, 2011.
- Global Structured Finance Rating Criteria, August 16 2010.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA 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.