FIX confirmó en ‘AAAsf(uy)’ las Notas de Crédito Hipotecarias del HSBC Bank (Uruguay); Perspectiva Estable

30 de abril de 2026

FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A. –en adelante FIX o la calificadora- confirmó la calificación ‘AAAsf(uy)/Estable’ de las Series de las Notas de Crédito Hipotecarias (NCH) emitidas por el HSBC Bank (Uruguay) S.A. bajo el primer y segundo programa de emisión por un total de Unidades Indexadas (UI) 1.628,7 millones. FIX opina que el Rating Watch Negativo (RWN) que posee la calificación del Banco no es trasladable a la calificación de las NCH debido a que, como se detalla en la sensibilidad de la calificación, la de las NCH podría estar hasta un escalón por arriba de la calificación de la entidad. Ello se debe a la condición de deuda preferente de las NCH, la calidad de los activos subyacentes, un nivel de cobertura de activos (CA) en línea con un estrés para el rango de ‘AAAsf(uy)’ y un factor de discontinuidad (Factor-D) muy alto.

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN

Cambio de accionista: El 28.07.2025, HSBC Bank (Uruguay) S.A. anunció la firma de un convenio para la venta de la entidad a BTG Pactual S.A. La venta, que se encuentra sujeta a la aprobación de las respectivas autoridades regulatorias de Uruguay y Brasil, se estima que se concretará hacia mediados de 2026. A partir de ese momento BTG será el accionista controlante, con un perfil crediticio diferente al de HSBC Holdings plc. En esa instancia, FIX decidirá si evalúa a la entidad por sus propias fortalezas financieras o por la calidad del soporte de su accionista, lo que resulte superior. BTG Pactual S.A., calificado en escala internacional ‘BB’ con Perspectiva Positiva por Fitch Ratings.

Buena calidad de la cartera de Préstamos Hipotecarios Especiales (PHE): Al 31.03.2026, el 94,2% 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 65,9% considerado medio. El valor residual de las NCH al 31.03.2026 era de UI 1.177,9 millones, frente a una cartera de activos de cobertura de UI 1.606,6 millones de UI exhibiendo un ratio de CA (NCH/PHE) del 73,3%, 21,7% puntos porcentuales por debajo del ratio regulatorio del 95%, lo que resulta muy holgado.

Comportamiento: La cartera muestra un muy buen comportamiento, al 31.03.2026, la cartera clasificada como 2A (entre 10 y 30 días de atraso) era del 1,42% lo que demuestra los adecuados márgenes de seguridad de CA, la buena calidad y características de la cartera.

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). FIX opina que el ingreso de un administrador sustituto, sobre todo en un escenario de estrés, le llevará un mayor tiempo para la evaluación de la situación de la cartera y la normalización de la administración que a uno que ya estaba designado de antemano.

Falta de antecedentes con 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 con 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.

Series NCH: Los pagos a las series se vienen haciendo de acuerdo con lo estimado; se debe recordar que los pagos serán pari-passu.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

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.

Contactos

Analista Principal
Cintia Defranceschi
Director
cintia.defranceschi@fixscr.com
+54 11 5235-8143

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

Responsable del sector
Mauro Chiarini
Senior Director
mauro.chiarini@fixscr.com
+54 11 5235-8140

Relación con los Medios
Diego Elespe
Head Comercial y de Desarrollo de Negocios
diego.elespe@fixscr.com
+5411 5235-8100/10

INFORMES RELACIONADOS Y METODOLOGÍA APLICABLE
HSBC Bank (Uruguay) S.A.;
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
HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie III, Diciembre 27, 2019
HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie I Programa II, Noviembre 20, 2021
HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie II Programa II, Diciembre 28, 2021
HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie III Programa II, Abril 28, 2023
HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie IV Programa II, Julio 7, 2024
HSBC Bank (Uruguay) S.A. – Notas de Crédito Hipotecarias Serie V Programa II, Diciembre 2, 2025
Fix utilizó el Manual de Procedimientos de Calificación de Finanzas Estructuradas de Diciembre 2014 registrado ante el Banco Central del Uruguay (disponible en www.bcu.gub.uy)

El informe correspondiente se encuentra disponible en nuestra web "www.fixscr.com".

Las clasificaciones 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. –en adelante la calificadora-, ha recibido 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.