

Fecha de Publicación: 3 de abril de 2009

Comunicado de Prensa

Standard & Poor's coloca calificaciones de 'mxBBB+' y 'mxA-2' de Crédito Inmobiliario en Revisión Especial con implicaciones en desarrollo

Contactos analíticos: Arturo Sánchez, México (55) 5081-4468, arturo_sanchez@standardandpoors.com
José Pérez-Gorozpe, México (55) 5081-4442, jose_perez-gorozpe@standardandpoors.com

Acción:	Colocación de las calificaciones en el listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones en desarrollo
Calificaciones:	Escala Nacional (CaVal) Largo Plazo mxBBB+ Corto Plazo mxA-2

México, D.F. 3 de abril de 2009.- Standard & Poor's colocó hoy sus calificaciones de crédito contraparte en escala nacional –CaVal– de largo plazo de 'mxBBB+' y de corto plazo de 'mxA-2' de Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (CI) en el listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones en desarrollo. Esto implica que las calificaciones pueden subir, confirmarse o bajar. Esta acción de calificación también afecta a las emisiones de deuda de la empresa en el mercado local.

La acción de calificación se da tras el anuncio del 2 de abril de 2009 de que Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM; no calificada) llegó a un acuerdo con los accionistas de CI para la adquisición del 100% de las acciones de la compañía mexicana. La operación ya fue aceptada por el Banco de España e inicia el proceso de autorización por parte de las autoridades correspondientes en México.

Si la operación se completa de forma exitosa, Standard & Poor's se reunirá con la administración de CI para conocer cuál será la dirección estratégica para la compañía en términos de crecimiento, capital, liquidez y calidad de activos bajo su nueva estructura accionaria. Esperamos que una vez que concluya la operación, CAM aporte recursos importantes en forma de capital adicional, lo que ayudará a la compañía en México a mejorar sus niveles de capitalización ajustada, así como sus indicadores de cobertura de reservas a cartera vencida. Además, si después de que realicemos nuestro análisis concluimos que habrá mejoras significativas, en los aspectos antes mencionados, las calificaciones podrían subir, incluso en más de un escalón.

Es importante mencionar que de no cerrarse la transacción, Standard & Poor's reevaluará el perfil financiero y crediticio de CI ante un entorno de mercado más difícil, con crecientes niveles de activos emproblemados (NPAs, por sus siglas en inglés) y presiones negativas sobre la rentabilidad. Como resultado de lo anterior, las calificaciones de la empresa podrían bajar o haber una revisión en la perspectiva de su calificación de largo plazo.

Las actuales calificaciones de CI reflejan la adecuada presencia de ingresos recurrentes, su adecuada eficiencia operativa y la calidad de sus utilidades. Balanceando estos factores resaltan el deterioro en la calidad de los activos de la empresa, el bajo nivel de cobertura de reservas a NPAs, su todavía alta dependencia en fuentes de fondeo volátiles y el descalce en su balance, lo que mantiene alto el riesgo de refinanciamiento.

Los ingresos recurrentes provenientes de la cartera de créditos individuales (57% de la cartera promedio durante los últimos tres años) se han mantenido estables y permiten cubrir los gastos operativos en poco más de 2.0 veces (x). De igual forma, la eficiencia operativa se mantiene en niveles adecuados de 51.6% que se compara favorablemente con el promedio de las hipotecarias que califica Standard & Poor's en México. Además de la flexibilidad para cubrir gastos, resalta la calidad de las utilidades de la empresa, las cuales no están sobreestimadas por efectos de valuaciones asociadas a los residuales o por ganancias no recurrentes provenientes de bursatilizaciones de cartera.

El deterioro en la calidad de activos de CI ha comenzado a ejercer presión en su desempeño financiero. Al cierre de diciembre de 2008, el monto de NPAs representó 8.3% del total de la cartera administrada, de un promedio de 5.4% en los últimos tres años. Este deterioro ha sido consecuencia del aumento significativo en bienes adjudicados, así como del actual entorno económico, con crecientes niveles de desempleo y endeudamiento en los hogares. Como resultado de lo anterior, los requerimientos de provisiones han aumentado. Durante 2008, las provisiones consumieron 40.2% del total de ingresos de un promedio de 14.2% en años anteriores. Como consecuencia, el nivel de cobertura de NPAs mejoró a 35.1%, nivel que, sin embargo, seguimos considerando bajo. Durante 2009, esperamos que la presión en rentabilidad persista producto del incremento en sus costos de fondeo y de un posible mayor deterioro en los NPAs, aspectos que podrían comenzar a deteriorar la generación interna de capital. No obstante, lo anterior pudiera atenuarse de forma significativa si hay una inyección de capital por parte de su posible nuevo accionista.

Aunque la dependencia de CI en fuentes de fondeo volátiles ha disminuido, consideramos que ésta aún se mantiene elevada. El 21% del total de pasivos con costo de CI está concentrado en deuda de mercado de corto plazo. En este sentido, y dado el descalce que aún existe en el balance de la empresa, el riesgo de refinanciamiento persiste. Derivado del actual entorno de mercado, esperamos que la relación de fondeo con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; mxAAA/Estable/mxA-1+) se incremente y esto ayude a mejorar el descalce en el balance de la empresa. Aunque consideramos que la compañía podrá hacer frente a sus vencimientos de deuda en los próximos meses, en nuestra opinión, la empresa sigue manteniendo el reto de mejorar de forma estructural el descalce en su balance y su perfil de vencimientos.

Resolveremos la Revisión Especial una vez que concluya la compra por parte de CAM y que nos hayamos reunido con la administración para analizar los posibles cambios y mejoras que pudieran darse en el perfil financiero y crediticio de CI. Como mencionamos anteriormente, de no concluir la transacción, Standard & Poor's reevaluará dichos perfiles para analizar la posición financiera de la compañía ante el actual entorno de mercado más negativo.

Publicado por Standard & Poor's, una subsidiaria de The McGraw-Hill Companies, Inc. Oficinas Corporativas: 1221 Avenue of the Americas, Nueva York, NY 10020. Oficinas Editoriales: 55 Water Street, Nueva York, NY 10041. Suscripciones: (1) 212-438-7280. Copyright 2009, por The McGraw-Hill Companies, Inc.

Prohibida su reproducción total o parcial, excepto con autorización. Todos los derechos reservados. La información ha sido obtenida por Standard & Poor's de fuentes consideradas confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano y/o mecánico de nuestras fuentes, Standard & Poor's no garantiza la exactitud, adecuación o integralidad de cualquier información, y no se hace responsable por cualesquiera errores, omisiones, o por los resultados derivados del uso de dicha información.

Los servicios analíticos que provee Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") se realizan de manera independiente con el fin de conservar la imparcialidad y objetividad de las opiniones de calificación. Las calificaciones crediticias de Rating Services solamente son opiniones, y no constituyen declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno, o para tomar cualesquiera otras decisiones de inversión. Las calificaciones están basadas en información recibida por Ratings Services. Otras divisiones de Standard & Poor's pueden tener información que no está disponible para Ratings Services. Standard & Poor's ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida durante el proceso de calificación.

Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación. Tal compensación es pagada normalmente por los emisores de los títulos o por terceras partes que participan en la consiguiente colocación de los mismos. Sin perjuicio de que Standard & Poor's se reserva el derecho de difundir la calificación, no recibe ningún honorario o comisión por hacerlo, excepto los casos de suscripciones a sus publicaciones. Información adicional sobre nuestros honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.