
Fitch Ratings coloca en 'Observación Positiva' las calificaciones de Crédito Inmobiliario

Monterrey, N.L. (Abril 6, 2009): Fitch Ratings colocó en el estatus de 'Observación Positiva' las calificaciones domésticas 'BBB+(mex)' [Triple B Más] y 'F2(mex)' [Dos] de riesgo contraparte de largo y corto plazo de Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., SOFOM ("CI") así como las de sus emisiones de instrumentos de deuda dentro de balance. Esta acción es consecuencia del anuncio público sobre el acuerdo de adquisición del 100% de las acciones representativas de capital social de CI por la Caja de Ahorros del Mediterráneo ("CAM"). CAM cuenta con *Issuer Default Ratings* en 'A-' [A menos] de largo plazo y 'F2' [Dos] de corto plazo por parte de Fitch Ratings; con perspectiva crediticia 'Estable'.

De concretarse esta adquisición entre CAM y CI, las calificaciones de CI serían mejoradas. Fitch espera resolver el estatus de 'Observación Positiva' durante los próximos meses tras la obtención de aprobaciones respectivas por parte de los reguladores locales y el análisis de la información adicional proporcionada sobre la capacidad y flexibilidad de soporte comercial, operativo, financiero, entre otros factores de CAM hacia CI. En caso que la probabilidad de soporte de CAM hacia CI sea limitada, las calificaciones no necesariamente serían mejoradas. Por el contrario, si esta transacción no se materializa, Fitch revisará las calificaciones de CI con base a su desempeño y perspectivas financieras intrínsecas, lo cual pudiera resultar incluso en calificaciones inferiores a las actuales en virtud del actual ciclo económico y exposición al sector inmobiliario.

A pesar del fuerte crecimiento en créditos (2005-2008: 12.2% por año), el desempeño financiero de CI es débil debido a decrementos en margen financiero (2008: NIM 2.8%) y una amplia necesidad de provisiones (82.9% de la utilidad antes de impuestos y reservas). El deterioro de activos ha resultado en un índice de cartera vencida en créditos hipotecarios individuales en 6.5% y 5.4% en créditos a la construcción de vivienda (64.1% en cobertura conjunta por reservas) que continúan concentrados. CI ha sido capaz de diversificar su estructura de fondeo; sin embargo su dependencia de la Sociedad Hipotecaria S.N.C. es ahora mayor en virtud de la estrategia implementada para enfrentar el refinanciamiento de pasivos bursátiles de corto plazo, los cuales posicionan su liquidez en condiciones más estrechas que otros años. Fitch considera que la capitalización de CI es ajustada. El índice de capital libre a activos totales se ha reducido por inversiones en valores mantenidas a vencimiento y crecientes bienes adjudicados. Al cierre de 2008, la razón de capital a activos se ubicó en 9.2%.

CI es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple. Creada en 1994, se ha posicionado como una de las principales entidades no-bancarias en financiamiento de vivienda (créditos para adquisición y construcción). Por su parte CAM es una de las principales cajas de ahorro de España con operaciones distribuidas mayormente en Alicante y Murcia.

Para mayor información sobre CI y CAM favor de consultar www.fitchratings.com

Contactos Fitch Ratings: René Ibarra, Aurelio Cavazos – Monterrey, México