

Rating Action: Credito Inmobiliario, S.A. de C.V.

Moody's coloca las calificaciones de Credito Inmobiliario en revisión para posible alza

Mexico City, April 06, 2009 -- Moody's de México colocó la calificación de emisor en escala nacional de Baa1.mx y la calificación de emisor en escala global, moneda local de B1 de Credito Inmobiliario, S.A. de C.V. ("CI") en revisión para posible alza. Al mismo tiempo, Moody's afirmó la calificación de corto plazo en escala global, moneda local de No Prime y la calificación de corto plazo en escala nacional de México de MX-2 de Crédito Inmobiliario.

Según Moody's, esta acción de calificación resulta del anuncio que hizo Caja Mediterráneo, el cuarto banco de ahorros más grande de España, de que ha acordado comprar el 100% de las acciones de Crédito Inmobiliario en una transacción valuada en €145 millones de euros. El precio de compra incluye €83 millones de euros a ser utilizados para la compra del 100% de las acciones de CI y €62 millones de euros como inyección de capital para asegurar la autonomía financiera de Crédito Inmobiliario. Actualmente Crédito Inmobiliario está en proceso de renovar su papel comercial a términos de hasta 3 años con una garantía de 60% que otorga Sociedad Hipotecaria Federal. Caja Mediterráneo, que planea mantener el actual equipo directivo que tiene la compañía mexicana, actualmente tiene calificación de A2/Negativa. El Banco Central de España ha autorizado la fusión, la cual se espera quede cerrada en las próximas cuatro a seis semanas.

Las calificaciones de B1 en escala global, moneda local y de Baa1.mx en escala nacional de México de Crédito Inmobiliario reflejan su posición como la cuarta Sofom (institución financiera no bancaria) más grande de México en términos del tamaño total de la cartera de créditos. Las calificaciones también incorporan el experimentado equipo directivo de la compañía, sus buenos márgenes operativos, procesamiento de créditos y eficiencias de servicio, y sistemas de tecnología, así como su buena infraestructura corporativa, la cual incluye la segregación de tareas de las distintas funciones de negocio.

Como parte de su revisión, Moody's evaluará la posición final de Crédito Inmobiliario dentro de la estructura legal y operativa de Caja Mediterráneo, así como las oportunidades estratégicas y de sinergia tanto para Crédito Inmobiliario como para Caja Mediterráneo. Adicionalmente, Moody's evaluará e incorporará a las calificaciones de Crédito Inmobiliario, cualquier soporte financiero y de otro tipo proveniente del banco que pudiera tener un efecto en el perfil financiero de la Sofom en términos de capitalización, liquidez y calidad de los activos.

Las siguientes calificaciones fueron colocadas en revisión para posible alza:

Credito Inmobiliario, S.A.B. de C.V. -- calificación de deuda senior quirografaria en escala nacional de Baa1.mx (calificación de B1 en escala global, moneda local); calificación de emisor en escala nacional de Baa1.mx (calificación de B1 en escala global, moneda local)

Las siguientes calificaciones fueron afirmadas:

Crédito Inmobiliario, S.A.B. de C.V. -- calificación de corto plazo en escala nacional de México de MX-2 (calificación de No Prime en escala global, moneda local)

La última acción de calificación de Moody's con respecto a Crédito Inmobiliario fue con fecha 8 de septiembre de 2008, cuando Moody's asignó la calificación de deuda senior quirografaria de largo plazo de B1 en escala global, moneda local (calificación de deuda en escala nacional de México de Baa1.mx) y calificación de corto plazo en escala nacional de México de MX-2 (calificación de No Prime en escala global, moneda local) al programa dual por \$6,000 millones de pesos de Crédito Inmobiliario. La calificación de emisor en escala nacional de Baa1.mx y la calificación de emisor en escala global, moneda local de B1 de la compañía también fueron afirmadas. La perspectiva estaba estable.

Crédito Inmobiliario es una institución financiera no bancaria (Compañía Sofom Hipotecaria). Es el cuarto originador independiente de hipotecas de este tipo más grande de México y sus principales actividades son el otorgamiento de créditos hipotecarios financiados con recursos de FOVI/SHF a personas de bajos ingresos y proporcionar financiamiento para construcción (créditos puente) a desarrolladores de vivienda de interés social. La firma reportó activos totales por \$18,500 millones de pesos y un capital contable total de \$1,700 millones de pesos al 31 de diciembre de 2008.

Las calificaciones de Crédito Inmobiliario fueron asignadas evaluando factores que consideramos relevantes para el perfil crediticio del emisor, tales como i) el riesgo de negocio y posición competitiva de la compañía en relación a otros dentro de su industria, ii) la estructura de capital y riesgo financiero de la compañía, iii) el desempeño proyectado de la compañía en el corto a mediano plazo, y iv) los antecedentes y tolerancia de riesgo del equipo directivo. Estos atributos fueron comparados contra los de otros emisores dentro y fuera de la industria principal de Crédito Inmobiliario y consideramos que las calificaciones de la compañía son comparables contra las de otros emisores con riesgo crediticio similar.

Otras metodologías y factores que probablemente fueron considerados en el proceso para calificar a Crédito Inmobiliario también se encuentran disponibles en www.moody.com en el directorio de Credit Policy & Methodologies, bajo el subdirectorío de Ratings Methodology.

New York
Philip Kibel
Senior Vice President
Commercial Real Estate Finance
Moody's Investors Service
JOURNALISTS: 212-553-0376
SUBSCRIBERS: 212-553-1653

New York
Griselda Bisono
Associate Analyst
Commercial Real Estate Finance
Moody's Investors Service
JOURNALISTS: 212-553-0376
SUBSCRIBERS: 212-553-1653

CREDIT RATINGS ARE MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC.'S (MIS) CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES. MIS DEFINES CREDIT RISK AS THE RISK THAT AN ENTITY MAY NOT MEET ITS CONTRACTUAL, FINANCIAL OBLIGATIONS AS THEY COME DUE AND ANY ESTIMATED FINANCIAL LOSS IN THE EVENT OF DEFAULT. CREDIT RATINGS DO NOT ADDRESS ANY OTHER RISK, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. CREDIT RATINGS ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. CREDIT RATINGS DO NOT CONSTITUTE INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE, AND CREDIT RATINGS ARE NOT RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES. CREDIT RATINGS DO NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. MIS ISSUES ITS CREDIT RATINGS WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

© Copyright 2009, Moody's Investors Service, Inc. and/or its licensors including Moody's Assurance Company, Inc. (together, "MOODY'S"). All rights reserved.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY COPYRIGHT LAW AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT. All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, such information is provided "as is" without warranty of any kind and MOODY'S, in particular, makes no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability or fitness for any particular purpose of any such information. Under no circumstances shall MOODY'S have any liability to any person or entity for (a) any loss or damage in whole or in part caused by, resulting from, or relating to, any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of MOODY'S or any of its directors, officers, employees or agents in connection with the procurement, collection, compilation, analysis, interpretation, communication, publication or delivery of any such information, or (b) any direct, indirect, special, consequential, compensatory or incidental damages whatsoever (including without limitation, lost profits), even if MOODY'S is advised in advance of the possibility of such damages, resulting from the use of or inability to use, any such information. The credit ratings and financial reporting analysis observations, if any, constituting part of the information contained herein are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact or recommendations to purchase, sell or hold any securities. NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY SUCH RATING OR OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER. Each rating or other opinion must be weighed solely as one factor in any investment decision made by or on behalf of any user of the information contained herein, and each such user must accordingly make its own study and evaluation of each security and of each issuer and guarantor of, and each provider of credit support for, each security that it may consider purchasing, holding or selling.

MOODY'S hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MOODY'S have, prior to assignment of any rating, agreed to pay to MOODY'S for appraisal and rating services rendered by it fees ranging from \$1,500 to approximately \$2,400,000. Moody's Corporation (MCO) and its wholly-owned credit rating agency subsidiary, Moody's Investors Service (MIS), also maintain policies and procedures to address the independence of MIS's ratings and rating processes. Information regarding certain affiliations that may exist between directors of MCO and rated entities, and between entities who hold ratings from MIS and have also publicly reported to the SEC an ownership interest in MCO of more than 5%, is posted annually on Moody's website at www.moody.com under the heading "Shareholder Relations - Corporate Governance - Director and Shareholder Affiliation Policy."