
Fitch ratifica la calificación de **Crédito Inmobiliario** en 'BBB+(mex)'; Perspectiva Estable

Monterrey, N.L. (Agosto 5, 2010): Fitch Ratings ratificó las calificaciones domésticas 'BBB+(mex)' [Triple B Más] y 'F2(mex)' [Dos] de riesgo contraparte de largo y corto plazo respectivamente de Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., SOFOM ("CI") así como las de sus emisiones de instrumentos de deuda dentro de balance (ver listado al final de este comunicado). La perspectiva crediticia es 'Estable' para las calificaciones de largo plazo. Las calificaciones de CI reflejan el soporte implícito de tipo comercial, financiero y operativo de su accionista: la caja española Caja de Ahorros del Mediterráneo ("CAM", calificada por Fitch en 'BBB+'; 'F2'; perspectiva crediticia 'Negativa'). Las calificaciones de CI, derivadas íntegramente del soporte de CAM, incorporan sólo en cierta medida el referido soporte, ya que éste podría estar condicionado bajo el actual entorno económico y regulatorio en España, por lo que reflejan una limitada propensión de soporte externo. Por ser derivadas de soporte, las calificaciones de CI y su perspectiva no se ven afectadas por su deterioro financiero que se describe más adelante, aunque eventualmente podrían verse presionadas a la baja si llegara a ocurrir un deterioro de varias categorías en la calificación internacional de CAM o si la propensión y/o flexibilidad de esta última de continuar soportando a CI disminuyera en forma significativa. Por el contrario, las calificaciones de CI podrían mejorar ante una mayor flexibilización en la capacidad y disponibilidad de CAM de proveer soporte a CI.

Tras su adquisición por CAM durante el año 2009, CI se encuentra actualmente en un proceso transitorio emprendido por el nuevo equipo directivo y enfocado en mejorar calidad de activos, aumentar su capacidad de absorción de pérdidas y robustecer la estructura interna de administración de riesgos. La capitalización de CAM hacia CI por \$3,353 millones hecha en el pasado reciente fue dirigida en su mayoría a la reconstitución de reservas preventivas para riesgos crediticios, lo cual incrementó el índice de cobertura de cartera vencida hasta 98.2%, factor que Fitch considera positivo para restaurar gradualmente su estructura financiera. Sin embargo, percibimos aún un riesgo crédito relativamente elevado debido al consistente deterioro en morosidad del portafolio de préstamos de CI (2T10: +31.2% en cartera vencida de créditos individuales y +204.5% en cartera vencida de créditos a la construcción de vivienda en los últimos doce meses) que mantendrá presionada la adecuación de su capital. Al cierre del 2T10, el índice de cartera vencida se ubica en 20.5% y el crecimiento de bienes adjudicados (2T10: 1.3 veces el capital contable) mantiene rígida, bajo nuestra perspectiva, la estructura de balance de CI. La exposición a riesgo mercado es baja.

El fondeo bursátil de CI representa 34.7% del total de sus fuentes de financiamiento actuales, lo cual la expone a ciertos retos de refinanciamiento y liquidez en aquellas emisiones de deuda de largo plazo que están próximas a vencerse y no están incluidas en el convenio firmado por Sofoles/Sofomes Hipotecarias y la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF") en el cual la SHF otorga una garantía de pago oportuno ("GPO") por 65% del saldo insoluto de cada emisión. Dichas emisiones representan \$1,584 millones y se espera sean refinanciadas próximamente. La SHF continúa siendo la principal fuente de fondeo de CI (1T10: 59.1% del fondeo total) y Fitch espera que este factor contribuya a reactivar su velocidad de originación y estabilizar su estructura de ingresos recurrentes. Fitch también espera que CI continúe reduciendo gastos no financieros para recuperar su rentabilidad operativa. El nivel de capitalización de CI es todavía débil en nuestra perspectiva. Ante un bajo desempeño financiero y alta proporción de activos grises en balance, la fortaleza patrimonial depende de inyecciones de recursos de CAM.

CI es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple. En el mes de Mayo 2009 fue totalmente adquirida por CAM. Enfoca sus actividades crediticias al otorgamiento de créditos hipotecarios individuales y créditos a la construcción de vivienda (2T10: 51.6% y 48.4% de los préstamos totales en balance).

Las acciones de calificación de CI son las siguientes:

- Calificación de Riesgo Contraparte de largo plazo ratificada en 'BBB+(mex)'
- Calificación de Riesgo Contraparte de corto plazo ratificada en 'F2(mex)'
- Calificación de emisiones de deuda de largo plazo quirografarias ratificadas en 'BBB+(mex)'
- Calificaciones de sus emisiones de deuda de largo y corto plazo que cuenten con GPO de SHF ratificadas en 'A(mex)' y 'F2(mex)', respectivamente
- Calificación de la emisión CINMOBI 07-3 (garantizada parcialmente por un tercero) ratificada en 'A(mex)'
- La perspectiva crediticia permanece 'Estable'

Las metodologías de calificación utilizadas por Fitch Ratings para la asignación de estas calificaciones son:

- Global Financial Institutions Rating Criteria (Diciembre 2009)
- National Ratings Methodology Updated (Diciembre 2006)
- Finance and Leasing Companies Criteria (Diciembre 2009)
- Metodología de Calificación Bancos e Instituciones Financieras (Enero 2009)
- Criteria for Partial-Credit Guarantees in Emerging Markets (Julio 2009)

Para mayor información sobre CI y CAM visite nuestra página www.fitchratings.com

Contactos Fitch Ratings:

René Ibarra, Aurelio Cavazos, José Pablo Zuñiga – Monterrey, México

+52 81 8399-9100