
Fitch baja calificación de **Crédito Inmobiliario** a 'BBB(mex)' por baja en calificación de CAM; el estatus es 'Observación Negativa'

Monterrey, N.L. (Abril 7, 2011): Fitch Ratings bajó un nivel las calificaciones domésticas de largo y corto plazo de Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., SOFOM ("CI") a 'BBB(mex)' y 'F3(mex)' desde 'BBB+(mex)' y 'F2(mex)' respectivamente; así como las de sus emisiones de instrumentos de deuda (ver listado al final de este comunicado). Actualmente, las calificaciones de CI reflejan el soporte implícito de tipo comercial, financiero y operativo provisto por su único accionista: la Caja de Ahorros del Mediterráneo ("CAM", calificada por Fitch en 'BB+'; 'B'; perspectiva crediticia 'Estable'). Las calificaciones de CI incorporan sólo en cierta medida el referido soporte ya que Fitch considera que la propensión de CAM para otorgarlo podría estar ahora más limitada ante un entorno regulatorio más exigente sobre CAM en virtud de su solicitud de recursos públicos para mejorar su posición de capital; así como ante el actual entorno económico en España. En este sentido, la baja en las calificaciones de CI es consecuencia de una acción similar sobre las calificaciones de CAM (ver comunicado con fecha Abril 1, 2011 titulado "*Fitch downgrades CAM to 'BB+'; Keeps Cajastur and Caja Extremadura on RWN*" en www.fitchratings.com), ya que bajo la perspectiva de Fitch las calificaciones actuales de CAM reflejan una menor propensión de brindar soporte. Las calificaciones de CI se encuentran bajo el estatus de 'Observación Negativa' y podrían ser degradadas por Fitch ante una menor habilidad y/o propensión de soporte por parte de CAM.

Desde el año 2009, fecha en que CAM adquirió a CI, el soporte financiero a través de diversas líneas de fondeo e inyecciones de capital ha sido consistente e importante para que CI inicie un proceso enfocado en mejorar su calidad de activos, aumentar su capacidad de absorción de pérdidas, robustecer la estructura interna de administración de riesgos y retomar actividades de originación de cartera crediticia. La mayoría de las capitalizaciones recibidas por CI han sido dirigidas a la reconstitución de reservas preventivas para riesgos crediticios, factor que ha sido positivo para restaurar su índice de capitalización (2010: capital contable / activos = 12.1%) hacia niveles superiores a los requeridos por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF") quien a su vez es el principal proveedor de fondeo de CI. Sin embargo, Fitch considera que el riesgo crédito de CI permanece elevado y su estructura de balance se muestra todavía rígida debido al consistente deterioro en morosidad de su portafolio de créditos. Los esfuerzos de la administración por reducir dicha rigidez se aprecian tangibles en forma de ventas de cartera morosa y activos grises; no obstante, al cierre del año 2010 el índice de cartera vencida se ubica en 22.1% (reservado al 107.1%) y los bienes adjudicados representan 1.5 veces su capital contable.

Tras haber realizado dos emisiones de deuda en el mercado internacional denominadas en euros por un monto aproximado de E110 millones, CI ha hecho prepagos parciales a sus emisiones de deuda domésticas y conserva una posición de recursos líquidos razonable para enfrentar vencimientos de deuda no-garantizados por SHF durante 2011. La conservación de la Garantía de Pago Oportuno ("GPO") provista por SHF (al 65% sobre el saldo insoluto de diversas emisiones de deuda) reduce parcialmente su exposición a riesgo refinanciamiento; sin embargo, dicha exposición podría incrementarse durante 2012-2013 en virtud de los vencimientos de su fondeo no-garantizado. Lo anterior, al mismo tiempo en que la reactivación en originación nueva de créditos y el proceso de estabilización en su estructura de ingresos se espera que tenga resultados positivos pero graduales en la recuperación de su rentabilidad operativa. El amplio volumen de activos grises en balance y moderada generación intrínseca de liquidez presionan la ajustada adecuación de capital de CI; no obstante, la administración ha mostrado ser proactiva para reducir su exposición patrimonial lo cual consideramos será un mecanismo recurrente durante 2011 para continuar con la recuperación de su calidad de activos.

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 (2010: ambos son equivalentes al 63.6% de sus activos totales en balance). Las acciones de calificación de CI son las siguientes:

- Calificación de Riesgo Contraparte de largo plazo modificada a 'BBB(mex)' desde 'BBB+(mex)'
- Calificación de Riesgo Contraparte de corto plazo modificada a 'F3(mex)' desde 'F2(mex)'
- Calificación de emisiones de deuda de largo plazo quirografarias modificadas a 'BBB(mex)' desde 'BBB+(mex)'
- Calificaciones de sus emisiones de deuda de largo y corto plazo que cuenten con GPO de SHF modificadas a 'BBB+(mex)' y 'F3(mex)' desde 'A(mex)' y 'F2(mex)', respectivamente
- Las calificaciones fueron colocadas en el estatus de 'Observación Negativa'

Contactos Fitch Ratings:

René Ibarra (Analista Líder)
Director
Fitch México S.A. de C.V.
+52 81 8399 9143
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

Alejandro Tapia (Analista Secundario)
Analista
+52 81 8399 9156

Alejandro García (Presidente del Comité de Calificación)
Director Senior
+52 81 8399 9146

Relación con los medios: Edna Gomez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, Nuevo León +52 81 8399 9100

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por CI y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de CI, visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

Las metodologías aplicables en la asignación de esta calificación se encuentran disponibles a través de nuestro sitio 'www.fitchratings.com' y son las siguientes:

- 'Global Financial Institutions Rating Criteria', (Agosto 16, 2010)
- 'Short-Term Ratings Criteria for Corporate Finance', (Noviembre 2, 2010)
- 'National Ratings Criteria', (Enero 19, 2011)
- 'Finance and Leasing Companies Criteria', (Agosto 16, 2010)
- 'Metodología de Calificación Bancos e Instituciones Financieras', (Enero 31, 2009)
- 'Criteria for Partial-Credit Guarantees in Emerging Markets', (Julio 2009)

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA 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.