



MOODY'S AFIRMA Y RETIRA LAS CALIFICACIONES DE CRÉDITO INMOBILIARIO

>> MOODY'S AFIRMA Y RETIRA LAS CALIFICACIONES DE CRÉDITO INMOBILIARIO NEW YORK, 14 DE AGOSTO DE 2012 -- MOODY'S DE MEXICO AFIRMÓ LAS SIGUIENTES CALIFICACIONES DE CRÉDITO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. ("CI") - CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL EN CAA3.MX (CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL EN (P)CAA3); CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO EN ESCALA NACIONAL EN MX-4 (CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL EN NOT PRIME); CALIFICACIÓN DE EMISOR EN ESCALA NACIONAL EN CAA3.MX (CALIFICACIÓN EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL EN CAA3). AL MISMO TIEMPO, MOODY'S ANUNCIÓ QUE RETIRARÁ LAS CALIFICACIONES DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

FUNDAMENTOS DE LAS CALIFICACIONES LAS ACCIONES DE CALIFICACIÓN RELACIONADAS CON LAS CALIFICACIONES DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA Y DE CORTO PLAZO REFLEJAN LA RESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA DE LA COMPAÑÍA CALIFICADA POR MOODY'S. LOS TENEDORES DE LA DEUDA RECIBIERON 65% DEL SALDO INSOLUTO EN EFECTIVO, DE ACUERDO CON EL PAGO EN EFECTIVO DE LA GARANTÍA OTORGADA POR SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL. EL PAGO DEL REMANENTE DE LA DEUDA SE RECIBIÓ CON LA APORTACIÓN DE ACTIVOS DE CI.

MOODY'S HA RETIRADO LA CALIFICACIÓN DE EMISOR DE CI POR RAZONES DE SU PROPIO NEGOCIO. FAVOR DE REFERIRSE A LAS POLÍTICAS DE RETIRO DE CALIFICACIONES DE MOODY'S EN MOODYS.COM.

LAS SIGUIENTES CALIFICACIONES FUERON AFIRMADAS Y CONCURRENTEMENTE RETIRADAS: CRÉDITO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. - CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL EN CAA3.MX (CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL EN (P)CAA3); CALIFICACIÓN DE EMISOR EN ESCALA NACIONAL EN CAA3.MX (CALIFICACIÓN EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL EN CAA3); CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO EN ESCALA NACIONAL EN MX-4 (CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL EN NOT PRIME).

LA ÚLTIMA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S RESPECTO DE CRÉDITO INMOBILIARIO FUE EL 09 DE MAYO DE 2012, CUANDO MOODY'S BAJÓ LAS SIGUIENTES CALIFICACIONES DE CRÉDITO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. ("CI") - CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL BAJADA A CAA3.MX, DE BAA1.MX (CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL BAJADA A (P)CAA3, DE (P)B1); CALIFICACIÓN DE EMISOR EN ESCALA NACIONAL BAJADA A CAA3.MX, DE BAA1.MX (CALIFICACIÓN EN ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL BAJADA A CAA3, DE B1); CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO EN ESCALA NACIONAL BAJADA A MX-4, DE MX-2. LA PERSPECTIVA DE LA CALIFICACIÓN CAMBIÓ A NEGATIVA.

CRÉDITO INMOBILIARIO ES UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA NO BANCARIA (COMPAÑÍA SOFOM HIPOTECARIA). FUE UNO DE LOS ORIGINADORES HIPOTECARIOS INDEPENDIENTES MÁS GRANDES DE SU TIPO EN MÉXICO Y SUS PRINCIPALES ACTIVIDADES CONSISTÍAN DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS FINANCIADOS CON RECURSOS DE SHF A PERSONAS FÍSICAS DE BAJOS INGRESOS Y EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PUENTE PARA DESARROLLADORES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. LA FIRMA REPORTÓ ACTIVOS TOTALES POR \$12,400 MILLONES DE PESOS Y UN CAPITAL CONTABLE DE \$800 MILLONES DE PESOS AL 31 DE MARZO DE 2012.

LAS CALIFICACIONES DE CRÉDITO INMOBILIARIO FUERON ASIGNADAS EVALUANDO FACTORES QUE CONSIDERAMOS RELEVANTES PARA EL PERFIL CREDITICIO DEL EMISOR, TALES COMO I) RIESGO DE NEGOCIO Y POSICIÓN COMPETITIVA DE LA COMPAÑÍA VERSUS 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 OTROS EMISORES DENTRO Y FUERA DE LA INDUSTRIA PRINCIPAL DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y CONSIDERAMOS QUE LAS CALIFICACIONES DE LA COMPAÑÍA SON COMPARABLES A LAS DE OTROS EMISORES CON RIESGO CREDITICIO SIMILAR.

LAS CALIFICACIONES EN ESCALA NACIONAL DE MOODY'S (NSRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) SON MEDIDAS RELATIVAS DE LA CALIDAD CREDITICIA ENTRE EMISIONES Y EMISORES DE DEUDA DENTRO DE UN PAÍS DETERMINADO, LO QUE PERMITE QUE LOS PARTICIPANTES DEL MERCADO HAGAN UNA MEJOR DIFERENCIACIÓN ENTRE RIESGOS RELATIVOS. LAS NSRS DIFIEREN DE LAS CALIFICACIONES EN LA ESCALA GLOBAL EN EL SENTIDO DE QUE NO SON GLOBALMENTE COMPARABLES CONTRA EL UNIVERSO DE ENTIDADES CALIFICADAS POR MOODY'S, SINO ÚNICAMENTE CONTRA OTRAS NSRS ASIGNADAS A OTRAS EMISIONES Y EMISORES DE DEUDA DENTRO DEL MISMO PAÍS. LAS NSRS ESTÁN IDENTIFICADAS POR UN MODIFICADOR DE PAÍS ".NN" QUE INDICA EL PAÍS AL QUE SE REFIEREN, COMO ".MX" EN EL CASO

DE MÉXICO. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE EL ENFOQUE DE MOODY'S RESPECTO DE LAS CALIFICACIONES EN ESCALA NACIONAL, FAVOR DE CONSULTAR LA GUÍA DE IMPLEMENTACIÓN DE CALIFICACIONES DE MOODY'S PUBLICADA EN MARZO DE 2011 Y TITULADA "CORRESPONDENCIA DE LAS CALIFICACIONES EN ESCALA NACIONAL A LAS CALIFICACIONES EN ESCALA GLOBAL DE MOODY'S".

REVELACIONES REGULATORIAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EN ESCALA GLOBAL CONTENIDAS EN ESTE COMUNICADO DE PRENSA, LAS CUALES SON EMITIDAS POR UNA AFILIADA DE MOODY'S FUERA DE LA UNIÓN EUROPEA, ESTÁN ENDOSADAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE LTD., ONE CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E 14 5FA, UK, DE ACUERDO CON EL PÁRRAFO 3 DEL ARTÍCULO 4 DE LA REGULACIÓN (CE) NO 1060/2009 RELATIVA A AGENCIAS CALIFICADORAS DE CRÉDITO. FAVOR DE CONSULTAR INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LA CONDICIÓN DE ENDOSO PARA LA UNIÓN EUROPEA Y LA OFICINA DE MOODY'S QUE EMITIÓ CADA CALIFICACIÓN CREDITICIA EN PARTICULAR EN WWW.MOODYS.COM.

CON RESPECTO A LAS CALIFICACIONES EMITIDAS EN UN PROGRAMA, SERIE O CATEGORÍA/ TIPO DE DEUDA, ESTE ANUNCIO PROPORCIONA ACLARACIONES REGULATORIAS RELEVANTES EN RELACIÓN A CADA CALIFICACIÓN DE UN BONO O NOTA DE LA MISMA SERIE O CATEGORÍA/CLASE DE DEUDA EMITIDA CON POSTERIORIDAD O CONFORME A UN PROGRAMA PARA EL CUAL LAS CALIFICACIONES SON DERIVADAS EXCLUSIVAMENTE DE CALIFICACIONES EXISTENTES, DE ACUERDO CON LAS PRÁCTICAS DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S. CON RESPECTO A LAS CALIFICACIONES EMITIDAS SOBRE UNA ENTIDAD PROVEEDORA DE SOPORTE, ESTE ANUNCIO PROPORCIONA ACLARACIONES REGULATORIAS RELEVANTES EN RELACIÓN A LA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN REFERENTE AL PROVEEDOR DE SOPORTE Y EN RELACIÓN A CADA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN PARTICULAR DE INSTRUMENTOS CUYAS CALIFICACIONES DERIVAN DE LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE LA ENTIDAD PROVEEDORA DE SOPORTE. CON RESPECTO A CALIFICACIONES PROVISIONALES, ESTE ANUNCIO PROPORCIONA ACLARACIONES REGULATORIAS RELEVANTES CON RELACIÓN A LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL ASIGNADA Y EN RELACIÓN A LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA QUE PODRÍA SER ASIGNADA CON POSTERIORIDAD A LA EMISIÓN FINAL DE DEUDA, EN CADA CASO EN EL QUE LA ESTRUCTURA Y TÉRMINOS DE LA TRANSACCIÓN NO HAYAN CAMBIADO ANTES DE LA ASIGNACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE MANERA TAL QUE HUBIERAN AFECTADO LA CALIFICACIÓN. PARA MAYOR INFORMACIÓN, FAVOR DE CONSULTAR LA PESTAÑA DE CALIFICACIONES EN LA PÁGINA DEL EMISOR/ENTIDAD CORRESPONDIENTE EN WWW.MOODYS.COM.

MOODY'S CONSIDERA QUE LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE SOBRE LA ENTIDAD, OBLIGACIÓN O CRÉDITO CALIFICADO ES SATISFACTORIA PARA EFECTOS DE EMITIR UNA CALIFICACIÓN. MOODY'S ADOPTA TODAS LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA QUE LA INFORMACIÓN QUE UTILIZA PARA ASIGNAR UNA CALIFICACIÓN SEA DE SUFICIENTE CALIDAD Y DE FUENTES QUE MOODY'S CONSIDERA CONFIABLES, INCLUYENDO, CUANDO CORRESPONDE, TERCEROS INDEPENDIENTES. SIN EMBARGO, MOODY'S NO ES UNA FIRMA DE AUDITORÍA Y NO PUEDE, EN TODA OCASIÓN, VERIFICAR O VALIDAR DE MANERA INDEPENDIENTE LA INFORMACIÓN QUE RECIBE EN SU PROCESO DE CALIFICACIÓN.

FAVOR DE CONSULTAR "MOODY'S RATING SYMBOLS AND DEFINITIONS" EN LA PESTAÑA DE "REVELACIONES" EN WWW.MOODYS.COM.MX PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE EL SIGNIFICADO DE CADA CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN Y LA DEFINICIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y RECUPERACIÓN.

FAVOR DE IR A LA PESTAÑA DE CALIFICACIONES EN LA PÁGINA DEL EMISOR/ENTIDAD EN WWW.MOODYS.COM.MX PARA CONSULTAR LA ÚLTIMA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN Y EL HISTORIAL DE CALIFICACIÓN. LA FECHA EN QUE FUERON PUBLICADAS POR PRIMERA VEZ ALGUNAS CALIFICACIONES DATA DE TIEMPOS ANTES DE QUE LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S FUERAN TOTALMENTE DIGITALIZADAS Y ES POSIBLE QUE NO EXISTA INFORMACIÓN EXACTA. CONSECUENTEMENTE, MOODY'S PROPORCIONA UNA FECHA QUE CONSIDERA QUE ES LA MÁS CONFIABLE Y EXACTA CON BASE EN LA INFORMACIÓN QUE TIENE DISPONIBLE. PARA MAYOR INFORMACIÓN, ENTRE A LA PESTAÑA DE "REVELACIONES" EN NUESTRO PORTAL WWW.MOODYS.COM.MX FAVOR DE ENTRAR A WWW.MOODYS.COM.MX PARA ACTUALIZACIÓN DE CAMBIOS DEL ANALISTA LÍDER DE CALIFICACIÓN Y DE LA ENTIDAD LEGAL DE MOODY'S QUE EMITIÓ LA CALIFICACIÓN.

NEW YORK PHILIP KIBEL SENIOR VICE PRESIDENT COMMERCIAL REAL ESTATE FINANCE MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC.

NEW YORK NICK LEVIDY MD - STRUCTURED FINANCE COMMERCIAL REAL ESTATE FINANCE MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC.

CONTACTA A MOODY'S DE MÉXICO: 55-1253-5700 WWW.MOODYS.COM.MX <<

NOTA: CONTENIDO Y FORMATO ORIGINAL DE LA EMISORA