



FITCH MANTIENE LA OBSERVACIÓN NEGATIVA SOBRE POSADAS HASTA QUE SE COMPLETE LA VENTA DE ACTIVOS

>> MONTERREY (AGOSTO 28, 2012): FITCH RATINGS MANTIENE LAS CALIFICACIONES DE GRUPO POSADAS S.A.B. DE C.V. (POSADAS) EN OBSERVACIÓN NEGATIVA, EN ESPERA DE QUE SE COMPLETE LA VENTA ANUNCIADA DE SU NEGOCIO HOTELERO EN SUDAMÉRICA.

COMO SE MENCIONÓ PREVIAMENTE EL 19 DE JULIO DE 2012, FITCH CONSIDERA QUE LA VENTA ANUNCIADA DE SUS ACTIVOS EN SUDAMÉRICA BENEFICIARÁ SU CALIDAD CREDITICIA. POSADAS ESPERA UTILIZAR LOS INGRESOS NETOS DE LA OPERACIÓN POR USD\$ 245 MILLONES, PARA LLEVAR A CABO INICIATIVAS PARA FORTALECER SU POSICIÓN FINANCIERA Y PERFIL DE VENCIMIENTOS DE DEUDA. LA OBSERVACIÓN NEGATIVA SOBRE LAS CALIFICACIONES DE POSADAS SERÁ PROBABLEMENTE RESUELTA UNA VEZ QUE LA TRANSACCIÓN HAYA CONCLUIDO Y LOS INGRESOS HAYAN SIDO RECIBIDOS.

FITCH ENTONCES EVALUARÁ LAS CALIFICACIONES PARA REFLEJAR LA NUEVA ESTRUCTURA DE CAPITAL Y LAS EXPECTATIVAS SOBRE EL RESULTADO DE INICIATIVAS PARA FORTALECER EL PERFIL FINANCIERO DE LA COMPAÑÍA.

DE MANERA PRO FORMA, UTILIZANDO CIFRAS PARA LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (UDM) A JUNIO 30, 2012, LAS RAZONES DE APALANCAMIENTO DE POSADAS DEBEN MEJORAR. EL INDICADOR DEUDA AJUSTADA A EBITDA DEBERÁ APROXIMARSE A 5.0 VECES (X), DESDE 7.1X, Y EL DE DEUDA TOTAL A EBITDA ACERCARSE A 4.1X, DESDE 7.1X. SI LOS CARGOS EXTRAORDINARIOS RELACIONADOS CON EL CLUB VACACIONAL Y AMPERSAND DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2011 NO SON TOMADOS EN CUENTA; LA DEUDA AJUSTADA A EBITDA MEJORA A 4.0X, CIFRA SIMILAR A NIVELES HISTÓRICOS.

LA VENTA DE ACTIVOS AUMENTARÁ LA LIQUIDEZ PERO TAMBIÉN RESULTARÁ EN LA PÉRDIDA DE CIERTA DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA. ESTOS ACTIVOS HAN GENERADO HISTÓRICAMENTE CERCA DE 14% DE LAS VENTAS Y EBITDA, PERO DURANTE EL 2011, EL EBITDA SUDAMERICANO FUE DE 19% DEL EBITDA CONSOLIDADO, DEBIDO A LOS CARGOS EXTRAORDINARIOS MENCIONADOS PREVIAMENTE. EN JULIO 16, POSADAS ANUNCIO QUE HABÍA ALCANZADO UN ACUERDO CON ACCOR S.A. PARA VENDER SUS OPERACIONES SUDAMERICANAS POR USD\$ 275 MILLONES. ESTOS ACTIVOS INCLUYEN 15 HOTELES OPERANDO BAJO LAS MARCAS CAESARS PARK Y CAESARS BUSINESS. SE ESPERA QUE LA TRANSACCIÓN SEA FINALIZADA A FINAL DE AÑO.

LAS CALIFICACIONES DE POSADAS ESTÁN SOPORTADAS EN LA SOLIDA POSICIÓN DE NEGOCIO DE LA COMPAÑÍA, FUERTE VALOR DE MARCA Y MÚLTIPLES FORMATOS DE HOTEL. ASIMISMO, LAS CALIFICACIONES SE VEN LIMITADAS POR EL MAYOR APALANCAMIENTO, EXPOSICIÓN A FLUCTUACIONES CAMBIARIAS QUE PUEDEN PRESIONAR LA LIQUIDEZ, ASÍ COMO CICLICIDAD DE LA INDUSTRIA. LA PRESENCIA DE POSADAS EN TODOS LOS PRINCIPALES DESTINOS URBANOS Y DE PLAYA DE MÉXICO, OFERTA CONSISTENTE DE SERVICIO E IMAGEN DE CALIDAD, HAN RESULTADO EN NIVELES DE OCUPACIÓN POR ENCIMA DE LA MEDIA NACIONAL. EL USO DE MÚLTIPLES FORMATOS DE HOTELES LE PERMITE A LA COMPAÑÍA A ENFOCAR SU OFERTA A VIAJEROS DE NEGOCIOS NACIONALES E INTERNACIONALES DE DIFERENTES NIVELES DE INGRESO, ASÍ COMO A TURISTAS, DIVERSIFICANDO SU BASE DE INGRESOS.

LAS SIGUIENTES CALIFICACIONES SE MANTIENEN BAJO OBSERVACIÓN NEGATIVA: --CALIFICACIÓN DE LARGO PLAZO EN ESCALA NACIONAL B+(MEX); --ISSUER DEFAULT RATING (IDR) EN ESCALA INTERNACIONAL PARA MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA B-; --EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSATILES POSADAS08 POR \$ 2,250 MILLONES DE PESOS B+(MEX); --EMISIÓN DE SENIOR NOTES POR USD\$ 200 MILLONES CON VENCIMIENTO EN 2015 B-/RR4; CONTACTOS FITCH RATINGS: MIGUEL GUZMÁN BETANCOURT (ANALISTA LÍDER) DIRECTOR ASOCIADO FITCH MÉXICO S.A. DE C.V.

PROL. ALFONSO REYES 2612, MONTERREY, N.L. MÉXICO.

SERGIO RODRÍGUEZ, CFA (ANALISTA SECUNDARIO) SENIOR DIRECTOR ALBERTO MORENO (PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN) SENIOR DIRECTOR RELACIÓN CON MEDIOS: DENISE BICHARA, DENISE.BICHARA@FITCHRATINGS.COM, MONTERREY, N.L.

LAS CALIFICACIONES ANTES SEÑALADAS FUERON SOLICITADAS POR EL EMISOR, O EN SU NOMBRE, Y POR LO TANTO, FITCH HA RECIBIDO LOS HONORARIOS CORRESPONDIENTES POR LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS DE CALIFICACIÓN.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA CONSIDERADA PARA LA CALIFICACIÓN INCLUYE HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2012.

LAS CALIFICACIONES MENCIONADAS ANTERIORMENTE, CONSTITUYEN UNA OPINIÓN RELATIVA SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMPRESA Y SU CAPACIDAD PARA ADMINISTRAR ACTIVOS FINANCIEROS, EN BASE AL ANÁLISIS DE SU TRAYECTORIA Y DE SU ESTRUCTURA ECONÓMICA Y FINANCIERA SIN QUE ESTA OPINIÓN SEA UNA RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER CUALQUIER INSTRUMENTO COLOCADO EN EL MERCADO DE VALORES.

LA INFORMACIÓN UTILIZADA EN EL ANÁLISIS DE ESTA CALIFICACIÓN FUE PROPORCIONADA POR GRUPO POSADAS S.A.B. DE C.V. Y/O OBTENIDA DE FUENTES DE INFORMACIÓN PÚBLICA. EL PROCESO DE CALIFICACIÓN TAMBIÉN PUEDE INCORPORAR INFORMACIÓN DE OTRAS FUENTES DE INFORMACIÓN EXTERNAS, TALES COMO LAS ESTADÍSTICAS COMPARATIVAS, LOS ANÁLISIS SECTORIALES Y REGULATORIOS Y LOS SUPUESTOS PROSPECTIVOS PARA EL EMISOR O LA INDUSTRIA. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE LAS CALIFICACIONES DE GRUPO POSADAS, ASÍ COMO PARA CONOCER EL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN ASIGNADA, LOS PROCEDIMIENTOS PARA DAR SEGUIMIENTO A LA CALIFICACIÓN, LA PERIODICIDAD DE LAS REVISIONES, Y LOS CRITERIOS PARA EL RETIRO DE LA CALIFICACIÓN, PUEDE VISITAR NUESTRAS PÁGINAS WWW.FITCHMEXICO.COM Y WWW.FITCHRATINGS.COM LA CALIFICACIÓN OTORGADA ES UNA OPINIÓN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA, NO CONSTITUYE UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDE ESTAR SUJETA A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE ESTA INSTITUCIÓN CALIFICADORA.

LA INFORMACIÓN Y LAS CIFRAS UTILIZADAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ESTAS CALIFICACIONES, DE NINGUNA MANERA SON AUDITADAS POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V., POR LO QUE SU VERACIDAD Y AUTENTICIDAD SON RESPONSABILIDAD DE LA EMISORA Y/O DE LA FUENTE QUE LAS EMITE.

LAS METODOLOGÍAS UTILIZADAS POR FITCH RATINGS PARA ASIGNAR ESTA CALIFICACIÓN SON: -METODOLOGÍA DE CALIFICACIÓN DE EMPRESAS NO FINANCIERAS. AGOSTO 12, 2011 TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHMEXICO.COM/](http://WWW.FITCHMEXICO.COM/). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHMEXICO.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.