



>>MÉXICO, D.F. 17/07/2012<<

>> STANDARD & POOR'S COLOCA CALIFICACIONES DE GRUPO POSADAS EN REVISIÓN ESPECIAL CON IMPLICACIONES POSITIVAS <<

>> RESUMEN * GRUPO POSADAS ANUNCIÓ QUE ALCANZÓ UN ACUERDO PARA VENDER SU NEGOCIO HOTELERO DE SUDAMÉRICA POR US\$275 MILLONES.

* COLOCAMOS LAS CALIFICACIONES DE RIESGO CREDITICIO Y DE DEUDA EN ESCALA GLOBAL DE 'CCC+' Y EN ESCALA NACIONAL DE 'MXB+' EN REVISIÓN ESPECIAL (CREDITWATCH) CON IMPLICACIONES POSITIVAS.

* ESPERAMOS QUE LA COMPAÑÍA USE LA MAYOR PARTE DE LOS RECURSOS DE LA VENTA PARA REDUCIR SUS NIVELES DE DEUDA.

ACCIÓN DE CALIFICACIÓN MÉXICO, D.F., 17 DE JULIO DE 2012.- STANDARD & POOR'S RATINGS SERVICES COLOCÓ HOY SUS CALIFICACIONES DE RIESGO CREDITICIO Y DE DEUDA DE LARGO PLAZO EN ESCALA GLOBAL DE 'CCC+' Y EN ESCALA NACIONAL -CAVAL- DE 'MXB+' DEL OPERADOR HOTELERO MEXICANO, GRUPO POSADAS S.A.B. DE C.V.

(POSADAS) EN EL LISTADO DE REVISIÓN ESPECIAL (CREDITWATCH) CON IMPLICACIONES POSITIVAS.

FUNDAMENTO EL 16 DE JULIO DE 2012, POSADAS ANUNCIÓ UN ACUERDO PARA VENDER SUS OPERACIONES DE SUDAMÉRICA A ACCOR (BBB-/ESTABLE/A-3) POR UN MONTO TOTAL DE US\$275 MILLONES (EN 2011, ESTA DIVISIÓN REPRESENTÓ APROXIMADAMENTE 15% DEL TOTAL DE LOS INGRESOS DE POSADAS Y 17% DEL EBITDA TOTAL). ACCOR ADQUIRIRÁ TODOS LOS ACTIVOS DE POSADAS DE LA REGIÓN, QUE INCLUYEN LOS HOTELES PROPIOS, ARRENDADOS Y ADMINISTRADOS. EN NUESTRA OPINIÓN, ESTO REFORZARÁ LA POSICIÓN DE LIQUIDEZ DE LA COMPAÑÍA PARA CUBRIR SUS PAGOS DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA EN 2012, 2013 Y 2014.

LA COLOCACIÓN EN REVISIÓN ESPECIAL CON IMPLICACIONES POSITIVAS REFLEJA NUESTRAS EXPECTATIVAS DE QUE POSADAS USARÍA LOS RECURSOS DE LA VENTA -LA CUAL PREVEMOS QUE SE CONCRETARÁ DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2012, SUJETA A CONDICIONES DE CIERRE HABITUALES- PARA REDUCIR SUS NIVELES DE DEUDA. LA COMPAÑÍA PODRÍA AMORTIZAR TODA LA DEUDA QUE VENCE EN 2012 (APROXIMADAMENTE US\$27 MILLONES AL 31 DE MARZO DE 2012), 2013 (APROXIMADAMENTE US\$228 MILLONES, INCLUYENDO CEBURES) Y 2014 (APROXIMADAMENTE US\$13.6 MILLONES). DESPUÉS DE REALIZAR TALES PAGOS, Y CONSIDERANDO EL PAGO DEL CRÉDITO BANCARIO DE LA COMPAÑÍA EN BRASIL POR APROXIMADAMENTE US\$8 MILLONES, LA DEUDA REMANENTE ESTARÍA VINCULADA PRINCIPALMENTE CON LAS NOTAS POR US\$200 MILLONES QUE VENCEN EN 2015. POR LO TANTO, ESPERAMOS QUE LAS CALIFICACIONES DE LA COMPAÑÍA MEJOREN AL MENOS UN NIVEL (NOTCH), YA QUE EL RIESGO DE UN INCUMPLIMIENTO POTENCIAL EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES BAJARÍA DE MANERA SIGNIFICATIVA.

SI LA TRANSACCIÓN SE CONCRETA PARA EL CIERRE DE 2012, ESPERAMOS QUE LOS ÍNDICES DE DEUDA A EBITDA, FONDOS PROVENIENTES DE LA OPERACIÓN (FFO, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) A DEUDA Y COBERTURA DE INTERESES CON EBITDA DE 4.3 VECES (X), 13.1% Y 2.2X, RESPECTIVAMENTE, DE 7.9X, 3.6% Y 1.7X, RESPECTIVAMENTE, AL 31 DE MARZO DE 2012.

REVISIÓN ESPECIAL (CREDITWATCH) RESOLVEREMOS EL ESTATUS DE REVISIÓN ESPECIAL (CREDITWATCH) UNA VEZ QUE LA TRANSACCIÓN SE CONCRETE Y LA COMPAÑÍA PAGUE SU DEUDA BANCARIA CON VENCIMIENTO EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2012 Y 2013, Y SUS CEBURES QUE VENCEN EN ABRIL DE 2013. ASIMISMO, ANALIZAREMOS LAS IMPLICACIONES DE LA DESINVERSIÓN EN SUDAMÉRICA EN EL PERFIL FINANCIERO Y DE NEGOCIO DE LA COMPAÑÍA EN EL FUTURO.

CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS * DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN CREDITICIA, 25 DE MARZO DE 2011.

* PRINCIPIOS DE LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, 4 DE ABRIL DE 2011.

* ESCALA NACIONAL (CAVAL) - DEFINICIONES DE CALIFICACIONES, 28 DE MAYO DE 2012.

* CRITERIOS: CALIFICACIONES CORPORATIVAS (MÉXICO), 18 DE JUNIO DE 2012.

* METODOLOGÍA Y SUPUESTOS: DESCRIPTORES DE LIQUIDEZ PARA EMISORES CORPORATIVOS, 18 DE JUNIO DE 2012.

* CRITERIOS: USO DEL LISTADO DE REVISIÓN ESPECIAL (CREDITWATCH) Y PERSPECTIVAS, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

* STANDARD & POOR'S CONFIRMA CALIFICACIONES DE GRUPO POSADAS; LA PERSPECTIVA SE MANTIENE NEGATIVA POR PREOCUPACIONES RELATIVAS A UN VENCIMIENTO DE DEUDA, 15 DE MARZO DE 2012.

* HOW STANDARD & POOR'S USES ITS 'CCC' RATING, 12 DE DICIEMBRE DE 2008.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL 1) INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2012.

2) LA CALIFICACIÓN SE BASA EN INFORMACIÓN PROPORCIONADA A STANDARD & POOR'S POR EL EMISOR Y/O SUS AGENTES Y ASESORES. TAL INFORMACIÓN PUEDE INCLUIR, ENTRE OTRAS, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSACCIÓN, VALOR O ENTIDAD CALIFICADOS, LA SIGUIENTE: TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN, PROSPECTO DE COLOCACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS Y TRIMESTRALES, ESTADÍSTICAS OPERATIVAS -EN SU CASO, INCLUYENDO TAMBIÉN AQUELLAS DE LAS COMPAÑÍAS CONTROLADORAS-, INFORMACIÓN PROSPECTIVA -POR EJEMPLO, PROYECCIONES FINANCIERAS-, INFORMES ANUALES, INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO, INFORMACIÓN LEGAL RELACIONADA, INFORMACIÓN PROVENIENTE DE LAS ENTREVISTAS CON LA DIRECCIÓN E INFORMACIÓN DE OTRAS FUENTES EXTERNAS, POR EJEMPLO, CNBV, BOLSA MEXICANA DE VALORES.

LA CALIFICACIÓN SE BASA EN INFORMACIÓN PROPORCIONADA CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE ESTE COMUNICADO DE PRENSA; CONSECUENTEMENTE, CUALQUIER CAMBIO EN TAL INFORMACIÓN O INFORMACIÓN ADICIONAL, PODRÍA RESULTAR EN UNA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN CITADA.

CONTACTOS ANALÍTICOS: SANDRA TINOCO, MÉXICO (52) 55-5081-4473;
SANDRA_TINOCO@STANDARDANDPOORS.COM DARIÓ LÓPEZ, BUENOS AIRES (54) 114-891-2142;
DARIO_LOPEZ@STANDARDANDPOORS.COM <<

NOTA: CONTENIDO Y FORMATO ORIGINAL DE LA EMISORA