

---

## Fitch califica 'B+/RR4' en la escala global emisión de Notas Senior de Grupo Posadas

---

**Monterrey, N.L. (Enero 5, 2010):** Fitch Ratings asignó la calificación de 'B+/RR4' en la escala global a una emisión propuesta de Notas Senior por un monto de US\$200 millones de dólares con vencimiento en 2015 de **Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.** (Posadas). Se espera que los recursos de la emisión sean utilizados para el refinanciamiento de deuda.

Actualmente Fitch mantiene las siguientes calificaciones de Posadas:

- Calificación Issuer Default Rating (IDR) en moneda extranjera en escala global en 'B+';
- Calificación IDR en moneda local en escala global en 'B+';
- Notas Senior con vencimiento en 2011 'B+/RR4'
- Calificación de Largo Plazo en escala nacional en 'BBB+(mex)';
- Calificación de emisión de Certificados Bursátiles 'BBB+(mex)'.

La perspectiva de las calificaciones es Estable

Las calificaciones otorgadas a Posadas reflejan la sólida posición de negocio de la compañía, su fuerte posicionamiento de marca y múltiples formatos de hoteles. La presencia de Posadas en la mayoría de las localidades urbanas y de playa en México, una consistente oferta de servicio y una imagen de calidad han resultado en niveles de ocupación superiores al promedio de la industria en México. El uso de múltiples formatos de hotel permite a la compañía atraer a clientes nacionales e internacionales de negocios, así como también a turistas. Las operaciones se ubican principalmente en México, lo que limita la diversificación geográfica. De igual forma, las calificaciones consideran la alta correlación de la industria a los ciclos económicos, lo cual pudiera afectar negativamente los indicadores operativos en caso de una contracción económica.

Las calificaciones también incorporan el deterioro en su desempeño operativo e indicadores financieros derivado del actual entorno económico adverso que se acentuó por los efectos negativos en viaje y turismo en México como resultado del surgimiento del virus A-H1N1. El cambio en la Perspectiva a Estable considera una esperada mejoría en los indicadores operativos y su perfil financiero en el 2010 a medida que los resultados de la compañía se estabilizan y comienzan a recuperarse de los eventos negativos del 2009.

Mientras que Fitch ya contemplaba un ambiente operativo negativo para Posadas en el 2009, reflejado en una tendencia a la baja en sus indicadores operativos durante los últimos doce meses, el surgimiento del virus A-H1N1 agravó aún más la situación de la compañía para el resto del año. Los resultados operativos del segundo trimestre reflejan el efecto negativo del brote del virus, con niveles de ocupación promedio bajando a 47% de 64% que se tuvieron en el mismo período de 2008 y una caída en la tarifa efectiva de 25% comparado con el año previo. Como resultado, el EBITDA disminuyó por encima de 30% durante el segundo trimestre a MXP253 millones y 18% para los primeros nueve meses del año a MXP627 millones mientras que los márgenes de EBITDA disminuyeron a 15.2% en el segundo trimestre desde 21% alcanzado en el mismo período del 2008 y a 18% al 30 de septiembre de 2009 en comparación a 22.3% en 2008. Aunque se ha dado una recuperación gradual del viaje en México, la condición prevaleciente de un entorno económico recesivo continuará presionando los resultados.

Posadas ha sido capaz de ajustar y adaptar sus operaciones exitosamente en crisis anteriores, aunque la combinación de eventos en el 2009 ha representado un reto más complicado para la empresa. Fitch espera mejores resultados en el 2010 en la medida que se beneficien de mejores indicadores operativos durante los meses de mayo, junio y julio, los cuales se vieron severamente afectados durante el 2009

debido al brote del virus A-H1N1. Adicionalmente, los niveles de ocupación deberán de mejorar ya que la devaluación del peso ha convertido a México en un destino turístico más atractivo para los extranjeros en términos de costo, mientras que los destinos internacionales para los mexicanos se han vuelto más caros.

El perfil financiero de la empresa también ha sido afectado negativamente por la depreciación del peso contra el dólar y menor generación de EBITDAR. Al 30 de Septiembre de 2009, la razón de deuda total ajustada a EBITDAR para los últimos doce meses fue de 4.4 veces (x), comparado con 3.6x que se tuvo durante el mismo período de 2008. Fitch espera que dicha razón se incremente en el rango de 4.5-4.7x para el cierre del año 2009 como resultado de una disminución en la generación de EBITDA y una expectativa de que los niveles de endeudamiento permanezcan relativamente estables durante el año. Los indicadores de protección crediticia deberán de mejorar a medida que la generación de EBITDA se recupere gradualmente.

Al 30 de Septiembre de 2009, la deuda en balance de la empresa llegó a US\$397 millones, con 76% de ésta denominada en dólares y el resto en pesos. La deuda de corto plazo representó solamente el 15% del pasivo con costo total. Adicionalmente, la empresa mantiene aproximadamente US\$136 millones de deuda fuera de balance, relacionada a arrendamientos operativos. La posición de liquidez de la empresa es manejable, con vencimientos de deuda en los próximos 15 meses de US\$88 millones y un saldo de efectivo disponible en caja de US\$44 millones y flujo generado por las operaciones (FFO) en promedio superior a US\$90 millones durante los últimos cinco años. Con la emisión propuesta la empresa mejorará el perfil de vencimientos y minimizará el riesgo de refinanciamiento, ya que el destino de los recursos será para refinanciar deuda.

Fitch cree que la posición en caja, excluyendo el efectivo requerido para las operaciones, le permite cubrir las llamadas de margen considerando la paridad actual del peso mexicano, y aunque la compañía ha sido capaz de cerrar algunas posiciones de instrumentos derivados aun cuenta con cierta exposición a la volatilidad de tipo de cambio lo cual podría traducirse en más llamadas de margen. Al 30 de Septiembre de 2009 la compañía tenía una posición de caja restringida de US\$34.7 millones como colateral relacionado a sus instrumentos derivados. Un nuevo movimiento de depreciación del tipo de cambio resultaría en presión adicional a la posición de liquidez y a los indicadores financieros.

Grupo Posadas es el operador de hoteles más grande de México, con 112 hoteles y 19,687 cuartos a través de México (85% del total de cuartos), Brasil (10%), Estados Unidos (3%), Argentina (1%) y Chile (1%). Aproximadamente 80% de los cuartos se encuentran en ubicaciones urbanas, con el 20% restante en destinos de playa. La compañía maneja diferentes formatos de hoteles (bajo la combinación de propiedades rentadas, administradas o propias) que incluye, Aqua, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Inn, One Hotels y Fiesta Americana Vacation Club en México, Caesar Park y Caesar Business en Brasil, Argentina y Chile. Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2008 Posadas obtuvo ingresos por US\$514 millones y EBITDA por US\$114 millones, al tipo de cambio de cierre del año.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.com>

**Contactos Fitch Ratings:**

Roberto Guerra Guajardo, Monterrey, México  
José Vertiz, Nueva York

+ 52 81 8399-9100  
+1 212-908-1641

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.