
Fitch Ratings baja calificaciones de Grupo Posadas, a 'A-(mex)'; Perspectiva continúa Negativa

Monterrey, N.L. (Febrero 5, 2009): Fitch Ratings baja la calificación de **Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.** (Posadas) en escala nacional a 'A-(mex)' (A menos) de 'A+(mex)' (A más), incluyendo las emisiones de Certificados Bursátiles Posadas 03 y 08. Asimismo bajó las calificaciones de IDR (Issuer Default Rating) en escala global en moneda extranjera y local a 'BB-' de 'BB' incluyendo la emisión de Notas Senior con vencimiento en el 2011. La Perspectiva de todas las calificaciones continúa Negativa.

La acción de calificación refleja la expectativa de un incremento en el nivel de apalancamiento de la compañía de Deuda Ajustada a EBITDAR a niveles de alrededor de 4.3(x) veces, como resultado tanto de la depreciación experimentada por el peso en relación al dólar americano como por mayor deuda asociada a obtener liquidez para cubrir llamadas de margen sobre instrumentos derivados. La Perspectiva Negativa incorpora la expectativa de que el actual entorno económico adverso pudiera presionar el desempeño operativo y los resultados financieros de la empresa. Asimismo, toma en cuenta la volatilidad observada en el tipo de cambio lo cual pudiera afectar negativamente la posición financiera y de liquidez de la compañía, como resultado de la estrategia seguida por la administración de Posadas de mantener abiertas sus posiciones con instrumentos financieros derivados conforme a su plan de largo plazo al tener casi la totalidad de su deuda denominada en dólares americanos (después de considerar instrumentos derivados) ya que aproximadamente 40% de sus ingresos y la mayoría del EBITDA se encuentran ligados a esta moneda.

Considerando el actual tipo de cambio, Fitch estima que Posadas mantiene recursos en caja excluyendo caja operativa, que le permiten a este nivel cubrir requerimientos de llamadas de margen, sin embargo continúa expuesta a la volatilidad en el mismo, lo cual pudiera significar nuevas llamadas de margen. Movimientos adicionales de depreciación del tipo de cambio pudieran detonar una acción de calificación negativa al resultar en un debilitamiento en la posición de liquidez e indicadores financieros.

Para el 2009, el desarrollo del sector hotelero deberá mostrarse presionado como consecuencia una de menor actividad económica que pudiera impactar negativamente el desempeño de hoteles urbanos y en menor medida los de playa ya que estos se podrían ver beneficiados por un mayor turismo extranjero. Por otra parte, el crecimiento en el rubro de Club Vacacional, el cual en años previos ha sido de más del 30% deberá verse afectado, pues estimamos que este segmento se encuentra más expuesto ante ajustes en la economía que las operaciones de hoteles tradicionales. Durante el 2007 este segmento contribuyó con el 17% de los ingresos.

Grupo Posadas es el operador de hoteles más grande de México, con 107 hoteles y 19,357 cuartos a través de México (85% del total de cuartos), Brasil (10%), Estados Unidos (3%), Argentina (1%) y Chile (1%). Aproximadamente 78% de los cuartos se encuentran en ubicaciones urbanas, con el 22% 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 2007 Posadas obtuvo ingresos por US\$548 millones y EBITDA por US\$134 millones.

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

Contactos Fitch Ratings:

Roberto Guerra Guajardo o Sergio Rodríguez, CFA +52 81 8399-9100,

Monterrey, México.

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadoradora '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.