



GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Torre A, piso 9,
Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa,
Ciudad de México, 05348
www.posadas.com

Clave de Cotización: “POSADAS A”

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE OPERACIÓN RELEVANTE

29 de enero de 2026

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (“Posadas” o la “Sociedad”) informa a sus accionistas y al público inversionista sobre la posible celebración de un Contrato de Crédito y Garantía (*Credit and Guaranty Agreement*) por un monto de hasta EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), así como los documentos de garantía correspondientes, cuyos recursos serán utilizados para (i) refinanciar las Notas Garantizadas Preferentes (*Senior Secured Notes*) con tasa de interés vigente del 8.000% anual y vencimiento en 2027 (las “Notas Existentes”), emitidas por la Sociedad de conformidad con el acta de emisión (*indenture*) de fecha 15 de diciembre de 2021, con un saldo insoluto de principal al 30 de septiembre de 2025 de EUA\$370,009,778.00 (trescientos setenta millones nueve mil setecientos setenta y ocho dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y (ii) pagar las comisiones y gastos relacionados con las operaciones contempladas en el citado Contrato de Crédito y Garantía correspondiente (la “Operación” o el “Refinanciamiento”). Esta declaración de información se adjunta a la convocatoria a la asamblea general ordinaria de accionistas de Posadas, convocada para celebrarse el próximo 17 de febrero de 2026, en la que se someterá a consideración de los accionistas de Posadas la celebración de la Operación.

Breve Resumen de la Operación

Con el objetivo de optimizar su estructura de capital y reducir sus costos de financiamiento, Posadas se encuentra negociando un refinanciamiento de las Notas Existentes. Como parte del proceso de refinanciamiento, la Sociedad está negociando la celebración de cierto Contrato de Crédito y Garantía (*Credit and Guaranty Agreement*) por un monto de hasta EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), con la participación de instituciones financieras como acreditantes, (el “Contrato de Crédito”). Con el propósito de estar en posición de celebrarlo y de otorgar las garantías correspondientes, Posadas ha preparado el presente documento, para hacerlo disponible a sus accionistas y que los mismos estén en posición de considerar y, en su caso, aprobar la celebración del Contrato de Crédito y otorgar las garantías correspondientes por los apoderados de la Sociedad.

Los recursos del Refinanciamiento serán utilizados para (i) refinanciar en su totalidad las Notas Existentes, y (ii) pagar las comisiones y gastos relacionados con las operaciones contempladas en dicho Contrato de Crédito. Es posible la Sociedad use recursos en caja para el pago de las Notas Existentes. Como parte del Refinanciamiento, los documentos de garantía existentes que garantizan las Notas Existentes serán modificados y reexpresados a efecto de

sustituir a los tenedores de Notas Existentes por las Acreditantes conforme al Contrato de Crédito como beneficiarios de primer lugar o partes garantizadas al amparo de dichas garantías.

Al ser una reestructuración financiera, los actos que se detallan en este documento no tendrán efecto alguno respecto de las acciones de Posadas en su valor contable ni sobre los derechos inherentes de las mismas. Tampoco afectarán los productos y servicios que Posadas ofrece a sus clientes, ni modificarán los activos de los que ésta es propietaria. No obstante lo anterior, por tratarse de un refinanciamiento, la Operación tendrá efectos en el monto y términos de los pasivos de la Sociedad.

Las acciones representativas del capital social de Posadas están inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y cotizan en la BMV desde 1992 con la clave de pizarra “POSADAS A”.

Copias de este documento están a disposición de los accionistas de Posadas que así lo requieran en las oficinas de Posadas ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Torre A, piso 9, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, México, a la dirección de correo electrónico gerardo.deprevoisin@posadas.com, a la atención del Lic. Gerardo de Prevoisin Romero de Terreros o al teléfono +52 55 5326-6757. La versión electrónica de este documento podrá ser consultada en la página de internet de Posadas en la siguiente dirección: www.posadas.com y en la página de internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

ESTIMACIONES FUTURAS.....	4
PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN	5
1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	6
2. RESUMEN EJECUTIVO	7
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN	11
3.1. Descripción Detallada de la Operación.....	11
3.2. Objetivo de la Operación.	12
3.3. Gastos derivados de la Operación.	13
3.4. Fecha de Aprobación de la Operación.....	13
3.5. Tratamiento Contable de la Operación.	13
3.6. Consecuencias Fiscales de la Operación.	13
4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LAS OPERACIÓN.....	14
4.1. Información Relacionada con Posadas.	14
4.1.1. Nombre.	14
4.1.2. Descripción del Negocio.	14
4.1.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.	14
4.1.4. Estructura de Capital.	14
4.1.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual.....	14
4.2. Información relacionada con las Acreditantes.....	14
4.3. Información relacionada con las sociedades subsidiarias garantes.	15
5. FACTORES DE RIESGO.....	16
5.1. Factores de Riesgo Relacionados con Posadas.	16

ESTIMACIONES FUTURAS

Este documento puede contener estimaciones y análisis subjetivos, así como aseveraciones, estimaciones y proyecciones. Cierta información contenida en el presente deriva de fuentes preparadas por terceros. Si bien se considera que dicha información es confiable para efectos del presente, ni Posadas ni sus respectivos consejeros, directivos, funcionarios, empleados, socios, accionistas, representantes o asesores se pronuncian sobre, ni garantizan o asumen obligación expresa o implícita alguna con respecto a, la suficiencia, precisión o fiabilidad de dicha información, ni de las aseveraciones, estimaciones y proyecciones contenidas en el mismo; por otro lado, nada de lo contenido en esta declaración de información sobre reestructuración societaria deberá ser considerado como una expectativa, promesa o pronunciamiento respecto de un desempeño pasado, presente o futuro. Este documento puede contener “estimaciones futuras”. No obstante someter a consideración de los accionistas la celebración de la Operación, la misma podría no celebrarse, o celebrarse en términos distintos a los señalados; por ello, se solicitará a los accionistas que otorguen a los apoderados de Posadas la flexibilidad necesaria para celebrar la Operación en los términos que consideren más adecuados.

Las estimaciones futuras pueden consistir en información relacionada con resultados de operación potenciales o proyectados o respecto de los posibles términos y condiciones conforme a los cuales se tiene la intención de celebrar la Operación. Dichas estimaciones futuras se identifican por el uso de palabras tales como “puede”, “podría”, “podrá”, “debe”, “debería”, “deberá”, “espera”, “planea”, “anticipa”, “cree”, “estima”, “proyecta”, “predice”, “pretende”, “futuro”, “potencial”, “sugerido”, “objetivo”, “pronóstico”, “continuo”, y otras expresiones similares. Las estimaciones a futuro no son hechos históricos, y se basan en las expectativas, creencias, estimaciones, proyecciones actuales, así como en varias suposiciones de Posadas, los cuales inherentemente por su naturaleza son inciertos y están fuera de su control. Dichas expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones se expresan sobre una base de buena fe y sobre la base de que Posadas considera que existe un sustento razonable para los mismos. Sin embargo, Posadas no puede asegurar que sus expectativas, creencias, estimaciones y proyecciones se realizarán, por lo que los resultados reales podrían diferir materialmente de lo que se expresa o se indica a manera de estimaciones futuras. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían provocar que el desempeño o resultado reales difieran materialmente de aquellos que se expresan a manera de estimaciones futuras. Las estimaciones futuras se limitan a la fecha en las que se pronuncian. Ni Posadas, ni sus respectivos consejeros, directivos, funcionarios, empleados, socios, accionistas, representantes o asesores asumen obligación alguna de celebrar la Operación, celebrarla en los términos planteados, o actualizar estimaciones futuras para reflejar resultados reales, acontecimientos o circunstancias subsecuentes u otros cambios que afecten la información expresada en estimaciones futuras, salvo que y en la medida en que dicha actualización sea requerida en términos de la ley aplicable. Las estimaciones futuras en este documento podrán incluir, por ejemplo, declaraciones hipotéticas sobre la Operación, los beneficios de dicha Operación, el desempeño financiero de Posadas con posterioridad a la Operación y cambios en los resultados operativos de Posadas.

Ni la CNBV, ni cualquier otra autoridad gubernamental han aprobado o desaprobado la información contenida en este documento, así como su veracidad y suficiencia.

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

Estados Financieros

De conformidad con la normatividad aplicable a las emisoras de valores, Posadas está en cumplimiento con la publicación de la información periódica, que comprende información financiera y comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera. Dicha información ha sido presentada a la BMV y puede consultarse en www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com.

Descripción de Contratos

La presente declaración de información incluye un resumen de las disposiciones más relevantes de diversos contratos y otros documentos en relación con la Operación. Dichas descripciones no son ni pretenden ser completas o exhaustivas.

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, todas las referencias a los siguientes términos contenidas en esta declaración de información, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos:

“**Acreditantes**” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.1 de este documento.

“**BMV**” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**CNBV**” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“**Contrato de Crédito**” significa el Contrato de Crédito y Garantía (Credit and Guaranty Agreement) que actualmente la Sociedad se encuentra negociando, por un monto de hasta EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), con la participación de instituciones financieras como acreditantes.

“**LMV**” significa la Ley del Mercado de Valores.

“**Notas Existentes**” significa las Notas Garantizadas Preferentes (*Senior Secured Notes*) con tasa de interés vigente del 8.000% anual y vencimiento en 2027, emitidas por la Sociedad de conformidad con el acta de emisión (*indenture*) de fecha 15 de diciembre de 2021, con un saldo insoluto de principal al 30 de septiembre de 2025 de EUA\$370,009,778.00 (trescientos setenta millones nueve mil setecientos setenta y ocho dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).

“**Operación**” o la “**Refinanciamiento**” significa la posible celebración del Contrato de Crédito y documentación relacionada (como documentos de garantía, incluyendo fideicomisos y prendas sin transmisión de posesión), cuyos recursos serán utilizados para (i) el refinanciamiento de las Notas Existentes, y (ii) pagar las comisiones y gastos relacionados con las operaciones contempladas en el Contrato de Crédito.

“**Posadas**” o la “**Sociedad**” significa Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

“**Reporte Anual**” significa el reporte anual de Posadas correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado a la BMV el día 30 de abril de 2025, mismo que podrá consultarse en la página de internet www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com.

“**SOFR**” significa una tasa igual a la tasa de financiamiento garantizado intradía administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, Estados Unidos de América, por un período comparable al período de interés que corresponda (de aproximadamente 90 días), que se publique aproximadamente 2 días hábiles antes del inicio del período de interés que corresponda.

“**TIE**” significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo, por un período de 91 días, que determine Banco de México, con base en las operaciones de mayoreo realizadas por la banca y casas de bolsa a través de operaciones de reporto a plazo de un día hábil bancario con títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal, el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario y el Banco de México, que hayan sido liquidadas en el sistema de entrega contra pago del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., publicada por Banco de México en su sitio oficial (<https://www.banxico.org.mx>), alrededor de las 5:00 p.m. del día hábil en México que ocurra aproximadamente 2 días hábiles antes del período de interés que corresponda, expresada en puntos porcentuales y redondeada a 4 decimales.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una breve descripción de los participantes y de los aspectos más relevantes de la operación y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre las mismas.

Breve Descripción de Posadas

Posadas es el operador más grande de hoteles en México con respecto a número de hoteles y número de cuartos.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad contaba con 200 hoteles y resorts operados y/o franquiciados bajo las marcas de Posadas, representando un total de 30,457 cuartos en México y el Caribe, distribuidos en un 86% en destinos de ciudad y el restante 14% en destinos de playa, sirviendo a una amplia base de viajeros turísticos y de negocios.

Durante la mayor parte del 2025, de los 200 hoteles, la Sociedad tenía una participación mayoritaria en 12 hoteles, operando 146, franquiciando 26, arrendando 15 y 1 bajo el esquema de *fee for service*. Adicionalmente cuenta con 4 productos de Lealtad, construyendo relaciones de mayor plazo con huéspedes, socios y usuarios.

La Sociedad se ha expandido a través del fuerte posicionamiento y desarrollo de sus marcas, que aseguran la consistencia en el servicio y el reconocimiento del cliente. La Sociedad opera sus hoteles principalmente en México a través de las marcas propiedad de Posadas: Live Aqua (Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Beach Resorts, Live Aqua Boutique Resort, Live Aqua Residence Club, Devossion by Live Aqua, Grand Fiesta Americana (GFA), Curamoria Collection, Fiesta Americana (FA), Sunvivia by Fiesta Americana, The Exploreal, Fiesta Americana Vacation Villas, IOH, Fiesta Inn (Fiesta Inn Express, Fiesta Inn LOFT), Gamma, One Hoteles y Funeeq, así como de sus marcas de productos vacacionales descritas más adelante. Adicionalmente está por lanzar al mercado nuevas marcas como Dayforia.

La Sociedad genera sus ingresos principalmente a través de tres grandes segmentos: (i) hoteles propios y arrendados; (ii) contratos de operación hotelera, licencia de marcas y franquicia; y (iii) productos vacacionales y de lealtad.

Las principales marcas de la Sociedad son:

Live Aqua, es una marca de hoteles, resorts y residencias de lujo que generan una atmósfera de deleite. Se tiene la intención que estos hoteles conjuguen buen gusto, servicio cálido, estilo y confort; en ellos, el arte, música, gastronomía, arquitectura, mixología y el diseño se decantan en expresiones pluriculturales alineadas a las tendencias más vibrantes. Esta marca bajo la clasificación de SECTUR, es de 5 estrellas.

Durante los últimos años hemos consolidado la oferta de servicios y estándares de lujo de nivel internacional, así como la excelencia en la experiencia icónica de la marca. Nuestros huéspedes más exigentes pueden encontrar un ambiente sofisticado pero relajado, diseño de vanguardia y gastronomía internacional, para satisfacer todas sus necesidades.

Devossion by Live Aqua, es una marca de hoteles 5 estrellas diseñados exclusivamente para adultos bajo el concepto todo incluido.

Live Aqua Residence Club (LARC), es una membresía vacacional de tiempo compartido de la familia Live Aqua, con una selecta opción de residencias vacacionales y hoteles de lujo, y de servicios de viajes para que temporada tras temporada los socios puedan viajar con distinción y atención personalizada. Al adquirir este producto compran un derecho de uso por 40

años representado por puntos anuales, respecto de un desarrollo concreto. Adicionalmente, los puntos pueden ser intercambiados en otros desarrollos residenciales bajo la marca LARC (ubicados en Puerto Vallarta, Los Cabos y Huatulco), o bien en los complejos de los hoteles de la familia Fiesta Americana. Así mismo, los miembros tienen acceso a la alianza con Resorts Condominium International (RCI), Hilton Grand Vacations, Vail y the Registry Collection en los que el socio puede hacer intercambio de sus puntos para hospedarse en alguno de los destinos dentro del acuerdo, en diferentes partes del mundo.

Grand Fiesta Americana, es una marca de hoteles 5 estrellas donde la sofisticación de nuestras propiedades está cuidadosamente diseñada para satisfacer las más altas expectativas de los viajeros que buscan una experiencia exclusiva y personalizada. Nuestras habitaciones combinan detalles sublimes con una arquitectura mexicana contemporánea, pensada en cautivar y llenar de amenidades. Los sabores se suman a la innovadora cocina regional y de autor, que junto con un servicio enfocado la convierte en una marca emblemática.

Curamoria Collection, agrupa hoteles de 5 estrellas o sin clasificación que operan bajo franquicia. Es una colección de hoteles boutique icónicos, diseñados para vivir experiencias irrepetibles, auténticas y diferentes en cada visita, con el servicio y hospitalidad que caracteriza a Posadas. Nuestros huéspedes se reconocen como una generación de viajeros que disfrutan de ubicaciones auténticas, valoran lo local, agradecen los espacios de diseño genuino, la facilidad de conexión y viven una tendencia *slow travel*, donde comparten lo que han vivido para dejar huella.

Fiesta Americana, es la cadena de hoteles 5 estrellas, que crean, recrean y viven viajes únicos, siempre con la calidez y pasión por el servicio que nos caracteriza. La arquitectura contemporánea, gastronomía de autor, espacios de bienestar (*wellness*) y cada uno de nuestros rincones, ofrecen un ambiente con lo mejor de México.

Como parte de esta familia se encuentra **Fiesta Americana Vacation Club (FAVC)**, que es nuestra membresía vacacional familiar con propiedades en los principales destinos de playa de nuestro país. Es un club vacacional de tiempo compartido con el cual los socios compran un “derecho de uso por 40 años” representado por puntos anuales respecto de un desarrollo en concreto. Adicionalmente, los puntos FAVC pueden ser intercambiados por estancias en los siete complejos ubicados en Los Cabos (Villas y Resort), Baja California Sur, Acapulco, Cancún, Cozumel (dos complejos), Kohunlich (Chetumal) y Puerto Vallarta, así como en cualquiera de los hoteles que opera la Sociedad. De forma adicional, los socios de FAVC pueden intercambiar sus puntos para uso de los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacation Club o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. FAVC opera desde hace más de 25 años.

También como parte de la familia Fiesta Americana, a partir de 2023 lanzamos Fiesta Americana Vacation Club 25th Edition, una membresía especial que conjuga aspectos de nuestra tradicional membresía FAVC y nuestros programas de lealtad.

Sunvivia by Fiesta Americana, Una marca versátil que permite la integración de diversas configuraciones hoteleras y diversos propósitos de viaje, que conecta con una amplia gama de públicos tanto en México como a nivel internacional. La marca busca conectar el deseo de diversión y alegría con una sensación de cercanía y tranquilidad, con la certeza de que se puede encontrar en múltiples experiencias y destinos de playa.

The Exploreal, es la marca de resorts de 4 estrellas creada para viajeros que quieren descubrir experiencias únicas en entornos naturales espectaculares. The Exploreal es un emocionante viaje a través de lugares mágicos, actividades al aire libre y paraísos naturales excepcionales.

Fiesta Inn, es la marca de categoría 4 estrellas con 30 años de experiencia. Fiesta Inn es pionero del concepto *business class* en México. Una marca que tiene la capacidad de entender al viajero de trabajo, brindando solución de problemas con eficiencia y rapidez, buscando hacer la diferencia en sus más de 76 plazas ubicadas estratégicamente a lo largo de la República Mexicana. Como parte integral de esta marca, se encuentran las extensiones **Fiesta Inn Suites, Fiesta Inn Loft y Fiesta Inn Express**, todas orientadas al viajero de negocios. Estas opciones están diseñadas para ofrecer una estancia cómoda y productiva, garantizando una experiencia reconfortante a través de la funcionalidad de cada espacio y la agilidad en su servicio.

Gamma, es una colección de hoteles de 3 y 4 estrellas, en la que, principalmente a través de un modelo de franquicia, cada hotel conserva su estilo y personalidad única en arquitectura, decoración y diseño. Su historia, está escrita en cada una de las propiedades que conforman esta colección, cada uno con su propia esencia y en los destinos más entrañables. Gamma es para los de espíritu curioso, para quienes prefieren un hospedaje auténtico, sin estándares preestablecidos, porque es así como ellos suman su propia experiencia.

One Hoteles, es la marca de hoteles de 3 estrellas, que tienen como característica ser cómodos y prácticos, con las mejores ubicaciones y que hacen posible cualquier propósito de viaje, no solo por su precio justo, sino por ofrecer soluciones, seguridad y comodidad para tomar un descanso y cumplir los objetivos de quienes los visitan. One es una marca de hotel para quienes gustan del autoservicio.

IOH, es la marca de hoteles de 4 estrellas que fusiona espacios para satisfacer a los viajeros que buscan flexibilidad en sus viajes multipropósito, a la vez que impera en ellos el diseño y las soluciones digitales. El propósito de esta marca son espacios que se adapten a las necesidades y gustos de sus huéspedes.

Access Fiesta Rewards (antes “Fiesta Americana Vacation Club Access”), es un producto vacacional consiste en una membresía a un club de descuentos y otros beneficios exclusivos, dentro del cual nuestros clientes pueden elegir viajar en el momento que lo deseen, en destinos en México o en el extranjero, a precios muy atractivos. Durante el año 2025 este producto representó aproximadamente un 50% de participación en ventas netas de todos los productos vacacionales de la Sociedad.

Viaja Plus, es un producto vacacional consistente en una plataforma de suscripción en línea que en alianza con Travel & Leisure Group, ofrece al mercado mexicano una suscripción anual de viajes anuales, que permite viajar en México y en el extranjero con descuentos en tarifas de hasta el 40% en más de 600,000 hoteles.

Fiesta Rewards, es nuestro programa de lealtad. Es el programa de lealtad en la industria turística nacional más atractivo del mercado, con aproximadamente 500,000 socios activos al cierre del 2025. El programa tiene alianza con Banco Santander, S.A. a través de la emisión que éste hace de la tarjeta de crédito marca compartida Santander Fiesta Rewards. Derivados de este programa se encuentran los programas de lealtad Motiva y Apreciare.

La Operación

La Operación se tiene la intención que consista en un refinanciamiento de las Notas Existentes. Como parte del proceso de refinanciamiento, la Sociedad está negociando la celebración de cierto Contrato de Crédito y Garantía (*Credit and Guaranty Agreement*) por un monto de hasta EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América con la participación de instituciones financieras como acreditantes. Junto con el Contrato de Crédito, la Sociedad otorgará ciertas garantías para beneficio de las Acreditantes.

Los recursos del Refinanciamiento serán utilizados para (i) refinanciar en su totalidad las Notas Existentes, y (ii) pagar las comisiones y gastos relacionados con las operaciones contempladas en dicho Contrato de Crédito. Es posible que la Sociedad use recursos en caja para el pago de las Notas Existentes. Como parte del Refinanciamiento, los documentos de garantía de las Notas Existentes serán modificados y reexpresados a efecto de sustituir como acreedores garantizados a los tenedores de Notas Existentes por las Acreditantes conforme al Contrato de Crédito.

Para estar en posición de concluir la Operación, la Sociedad solicita su aprobación a la asamblea general ordinaria de accionistas a ser celebrada con fecha 17 de febrero de 2026 en términos de las disposiciones contenidas en los estatutos de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

3.1. Descripción Detallada de la Operación

De ser aprobada la Operación por la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad y concluida en los términos que aprueben los apoderados de la Sociedad, Posadas celebrará con instituciones financieras, como acreditantes (las “Acreditantes”), cierto Contrato de Crédito y Garantía (*Credit and Guaranty Agreement*), mediante el cual las Acreditantes otorgarán a Posadas un crédito garantizado por un monto de hasta EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), o su equivalente en pesos, estructurado en dos tramos: (a) un tramo denominado en Dólares, con una tasa de interés inicialmente acordada de SOFR más un margen aplicable del 3.50% anual, y (b) un tramo denominado en pesos, con una tasa de interés inicialmente acordada de TIIE más un margen aplicable del 3.25% anual. El crédito tiene un vencimiento final inicialmente acordado en 2031 y contempla amortizaciones programadas del 2% en 2027, 4% en cada uno de los años 2028, 2029 y 2030, y el 86% restante al vencimiento.

Los recursos del crédito serán utilizados para (i) refinanciar las Notas Existentes, y (ii) pagar las comisiones y gastos relacionados con las operaciones contempladas en el Contrato de Crédito. Es posible que la Sociedad use recursos en caja para el pago de las Notas Existentes.

Para Posadas, el Refinanciamiento obedece a su estrategia de optimizar su estructura de capital y reducir sus costos de financiamiento, aprovechando las condiciones favorables del mercado de crédito bancario y fortaleciendo su relación con instituciones financieras de primer nivel.

Al amparo del Contrato de Crédito:

- (a) Posadas y sus subsidiarias garantes (*guarantors*), inicialmente acordadas como Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V., Kohunlich Adventures, S.A. de C.V., Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V., Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V., Desarrollo Arcano, S.A. de C.V., Posadas USA Inc., Dirección Estratégica Posadas, S.C. y PSDS Operadora del Caribe, S.R.L., otorgarán a las Acreditantes declaraciones usuales para este tipo de operaciones relacionadas, entre otros, con aspectos de existencia corporativa, capacidad, autorizaciones, situación financiera, ausencia de litigios relevantes, ausencia de incumplimientos, solvencia y aspectos contractuales, laborales, medioambientales, regulatorios, fiscales, anti-corrupción, lavado de dinero y sanciones;
- (b) se espera que se convengan diversas condiciones usuales para este tipo de operaciones para que el Contrato de Crédito surta efectos, incluyendo (i) la veracidad de las declaraciones de cada una de las partes, (ii) el cumplimiento de las respectivas obligaciones de cada una de las partes, (iii) la modificación y reexpresión de los documentos de garantía existentes a efecto de sustituir a los tenedores de las Notas Existentes por las Acreditantes, como beneficiarios de primer lugar de las garantías, (iv) la entrega de evidencia de que se han realizado los arreglos necesarios para aplicar los recursos del crédito al pago de las Notas Existentes, y (v) la no existencia de cualquier incumplimiento o efecto adverso significativo;
- (c) el crédito estará garantizado con, entre otros, (i) gravámenes en primer grado de prelación sobre sustancialmente todos los bienes inmuebles propiedad de Posadas (excluyendo, entre otros, el inmueble en el que se opera el hotel Fiesta Americana Mérida), (ii) gravámenes en primer grado de prelación sobre los derechos de cobro derivados del negocio de club vacacional de la Sociedad, (iii) gravámenes en primer grado de prelación sobre cuentas de reserva para servicio de deuda y para prepagos

obligatorios, y (iv) gravámenes en primer grado de prelación sobre ciertos bienes futuros. Los documentos de garantía existentes serán modificados y reexpresados mediante la celebración de convenios modificatorios y de reexpresión de un contrato de fideicomiso de garantía, un contrato de prenda sin transmisión de posesión, y un contrato de prestación de servicios de cobranza;

- (d) Posadas y las subsidiarias garantes estarán sujetas a diversas obligaciones de hacer (*affirmative covenants*), incluyendo (i) entregar estados financieros anuales auditados, (ii) entregar estados financieros trimestrales no auditados, (iii) preservar su existencia corporativa y mantener licencias y permisos necesarios, (iv) mantener seguros, (v) pagar obligaciones fiscales y otras obligaciones, (vi) cumplir con leyes aplicables, incluyendo leyes anti-corrupción, sanciones y anti-lavado de dinero, y (vii) mantener el balance acordado en la cuenta de reserva para servicio de deuda;
- (e) Posadas y las subsidiarias garantes estarán sujetas a diversas obligaciones de no hacer (*negative covenants*), incluyendo restricciones a (i) la contratación de deuda adicional, sujeto a diversas excepciones, (ii) la constitución de gravámenes, sujeto a diversas excepciones, (iii) fusiones, escisiones u otros cambios fundamentales, (iv) la venta de activos, sujeto a diversas excepciones, (v) el pago de dividendos y otras distribuciones, sujeto a diversas excepciones, (vi) inversiones, sujeto a diversas excepciones, y (vii) operaciones con partes relacionadas, sujeto a diversas excepciones;
- (f) Posadas estará sujeta al cumplimiento de diversos compromisos financieros como (i) mantener una razón de apalancamiento neto consolidado, (ii) mantener una razón de cobertura del servicio de deuda, (iii) mantener cierto capital contable consolidado, y (iv) mantener una liquidez mínima;
- (g) constituirán eventos de incumplimiento, entre otros, (i) la falta de pago de principal al vencimiento, (ii) la falta de pago de intereses o comisiones, (iii) que cualquier declaración resulte falsa o incorrecta en cualquier aspecto relevante, (iv) el incumplimiento de compromisos financieros u otras obligaciones, (v) el incumplimiento cruzado respecto de deuda, (vi) procedimientos de concurso mercantil (etapa de conciliación o de quiebra), insolvencia o similares, (vii) sentencias o resoluciones firmes que excedan de ciertos montos, y (viii) violaciones a leyes anti-corrupción, sanciones o anti-lavado de dinero.
- (h) Posadas y las subsidiarias garantes estarán obligadas a realizar prepagos obligatorios en relación con la venta de ciertos de sus activos, en particular los activos otorgados en garantía;
- (i) Posadas tendrá el derecho de realizar prepagos voluntarios;
- (j) Posadas estará obligada a celebrar contratos de cobertura respecto de un porcentaje del monto total de los créditos vigentes hasta la fecha de vencimiento; y
- (k) las partes se espera que convengan como legislación aplicable al Contrato de Crédito las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, y como jurisdicción para la resolución de controversias los tribunales del Estado de Nueva York.

3.2. Objetivo de la Operación.

Para Posadas, el Refinanciamiento obedece a su estrategia de optimizar su estructura de capital y reducir sus costos de financiamiento, aprovechando las condiciones favorables del

mercado de crédito bancario y fortaleciendo su relación con instituciones financieras de primer nivel.

3.3. Gastos derivados de la Operación.

Los gastos derivados de la Operación serán aquellos relacionados con la celebración del Contrato de Crédito, la modificación de la estructura existente de garantías, honorarios de asesores legales de Posadas y de las Acreditantes y comisiones de las Acreditantes, los cuales serán incurridos en términos de mercado. Los gastos derivados de la Operación correrán a cargo de Posadas.

3.4. Fecha de Aprobación de la Operación.

El consejo de administración de Posadas, en sesión de fecha 22 de octubre de 2025, considerando la situación financiera de la Sociedad, autorizó proceder con un potencial refinanciamiento de las Notas Existentes.

Respecto de la Operación, se propone su aprobación a la asamblea general ordinaria de accionistas a ser celebrada con fecha 17 de febrero de 2026 en términos de las disposiciones contenidas en los estatutos de la Sociedad y en la legislación aplicable.

3.5. Tratamiento Contable de la Operación.

La Operación se tratará, contablemente, como contratación de pasivo.

3.6. Consecuencias Fiscales de la Operación.

La Operación será tratada fiscalmente como habitualmente lo realiza la Sociedad tratándose de créditos contratados con instituciones financieras extranjeras y mexicanas.

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LAS OPERACIÓN

4.1. Información Relacionada con Posadas.

4.1.1. Nombre.

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., participa en la Operación, como acreditada, y sus subsidiarias Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V., Kohunlich Adventures, S.A. de C.V., Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V., Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V., Desarrollo Arcano, S.A. de C.V., Posadas USA Inc., Dirección Estratégica Posadas, S.C. y PSDS Operadora del Caribe, S.R.L., tendrán el carácter de garantes.

4.1.2. Descripción del Negocio.

La información correspondiente a la descripción del negocio de Sociedad se incorpora por referencia de la sección “2) La Compañía – b) Descripción del Negocio” del reporte anual de Posadas correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado a la BMV el día 30 de abril de 2025, mismo que puede consultarse en la página de internet www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com.

4.1.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.

La información correspondiente a la evolución que ha tenido Posadas así como los acontecimientos recientes relacionados con Posadas se incorporan por referencia de la sección “2) La Compañía – Historia y desarrollo de la Compañía” del reporte anual de Posadas correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado a la BMV el día 30 de abril de 2025, mismo que puede consultarse en la página de internet www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com. También se incorpora por referencia el reporte trimestral del tercer trimestre de Posadas presentado a la BMV el 23 de octubre de 2025, que puede consultarse en la página de internet www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com.

4.1.4. Estructura de Capital.

La información correspondiente a la estructura de capital de Posadas se incorpora por referencia de la sección “2) La Compañía – ix. Estructura Corporativa” del reporte anual de Posadas correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado a la BMV el día 30 de abril de 2025, mismo que puede consultarse en la página de internet www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com.

4.1.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual.

Posadas considera que a la fecha de este documento, no han habido cambios significativos en sus estados financieros anuales consolidados auditados, desde la publicación del reporte anual de Posadas correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado a la BMV el día 30 de abril de 2025.

4.2. Información relacionada con las Acreditantes.

Se espera que como una vez aprobada la Operación se celebre el Contrato de Crédito y la documentación de garantía relacionada con las Acreditantes.

4.3. Información relacionada con las sociedades subsidiarias garantes.

Las siguientes subsidiarias de Posadas participarán en la Operación como garantes de las obligaciones de Posadas: Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V., Kohunlich Adventures, S.A. de C.V., Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V., Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V., Desarrollo Arcano, S.A. de C.V., Posadas USA Inc., Dirección Estratégica Posadas, S.C. y PSDS Operadora del Caribe, S.R.L.

Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V., es una sociedad constituida conforme a las leyes de México mediante escritura pública 49,990 de fecha 12 de diciembre de 1997, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Yfarraguerri y Villarreal, titular de la notaría pública número 28 de la Ciudad de México.

Kohunlich Adventures, S.A. de C.V., es una sociedad constituida conforme a las leyes de México mediante escritura pública 19,394 de fecha 16 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría pública número 67 de la Ciudad de México.

Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V., es una sociedad constituida conforme a las leyes de México mediante escritura pública 20,286 de fecha 13 de diciembre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría pública número 67 de la Ciudad de México.

Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V., es una sociedad constituida conforme a las leyes de México mediante escritura pública 12,515 de fecha 9 de noviembre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría pública número 67 de la Ciudad de México.

Desarrollo Arcano, S.A. de C.V., es una sociedad constituida conforme a las leyes de México mediante escritura pública 77,479 de fecha 9 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría pública número 67 de la Ciudad de México.

Posadas USA Inc., es una sociedad constituida conforme las Leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, con fecha 27 de noviembre de 1984.

Dirección Estratégica Posadas, S.C., es una sociedad civil constituida conforme a las leyes de México mediante escritura pública 30,494 de fecha 23 de diciembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Barragán Abascal, titular de la notaría pública número 17 de la Ciudad de México.

PSDS Operadora del Caribe, S.R.L. es una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Dominicana mediante asamblea general constitutiva de fecha 4 de diciembre de 2019.

5. FACTORES DE RIESGO

Posadas ha identificado los factores de riesgo descritos a continuación como aquellos que actualmente Posadas considera pudieran, de materializarse, afectar a Posadas (y sus accionistas y acreedores) adversamente, en relación con el Refinanciamiento. Es posible que existan riesgos adicionales que no han sido identificados por Posadas o que en la actualidad no se consideran relevantes y que, de actualizarse, podrían afectar las operaciones, situación financiera o resultados de operación de Posadas (y a sus accionistas y acreedores).

5.1. Factores de Riesgo Relacionados con Posadas.

La información correspondiente a los factores de riesgo aplicables a Posadas se incorporan por referencia de la sección “1) Información General – c) Factores de Riesgo” del reporte anual de Posadas correspondiente al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado a la BMV el día 30 de abril de 2025, mismo que podrá consultarse en la página de internet www.bmv.com.mx, así como en la página de Posadas www.posadas.com.