



REPORTE DE RESULTADOS 2T25

Fibra EXI (BMV: FEXI21)



MENSAJE DEL DIRECTOR DE FINANZAS

Estimados Inversionistas:

Me complace compartir con ustedes los resultados obtenidos por FEXI21 durante el primer semestre de 2025.

Antes abordar los resultados del semestre, me complace informar que el pasado 13 de junio de 2025, en alianza con otra Fibra E, formalizamos la adquisición del 81.31% del capital social de Concesionaria de Infraestructura del Bajío, S.A. de C.V. (CIBSA), entidad encargada de la operación de la autopista Salamanca-León, ubicada en el estado de Guanajuato, un corredor estratégico para la conectividad regional del Bajío. La operación fue estructurada con una participación del 51% por parte de FEXI21 y 49% por parte del Socio. Esta adquisición representa un avance estratégico en la expansión y consolidación del portafolio de la Fibra, y refuerza nuestro compromiso con inversiones en infraestructura carretera de alta calidad que generen valor sostenible y de largo plazo para nuestros inversionistas.

En cuanto al desempeño operativo, durante el primer semestre de 2025, los Activos Carreteros registraron un Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) de 38,357 vehículos, lo que representa una disminución marginal de 0.6% frente a los 38,584 vehículos observados en el mismo periodo de 2024. Esta ligera contracción refleja, en parte, un proceso de normalización en los niveles de tráfico, tras periodos atípicos. Cabe destacar el desempeño positivo de AQSA y Río Verde, que al cierre de junio de 2025 reportaron un crecimiento en su TPDA de 4.5% y 4.1%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior.

En el primer semestre de 2025, los ingresos consolidados por concepto de peaje de FEXI21 alcanzaron los \$2,097 millones de pesos, lo que representa un incremento del 5.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento obedece, principalmente, a los ajustes tarifarios aplicados en los cuatro Activos Carreteros con Concesión Federal, autorizados por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), así como al ajuste aprobado por la Secretaría de Finanzas del Estado de Guerrero para el activo con Concesión Estatal.

Por otra parte, al cierre del primer semestre de 2025, FEXI21 se posicionó en el puesto 72 del Índice de Bursatilidad publicado por la BMV. De esta manera, la FIBRA se identifica como la tercera FIBRA E en el sector con mayor bursatilidad dentro del mercado mexicano.

Adicionalmente, como parte de la generación de valor para nuestros inversionistas, en marzo de 2025 FEXI21 realizó una distribución de recursos por un monto total de \$160

millones de pesos, equivalente a \$0.138 pesos por certificado, lo que representó un Dividend Yield de 0.72% para el periodo. Considerando esta distribución, así como la realizada en agosto de 2024 por \$140 millones de pesos, FEXI21 acumuló distribuciones totales por \$300 millones de pesos correspondientes al ejercicio 2024.

Como se informó previamente, el 28 de abril de 2025 se formalizó un contrato de compraventa de notas de deuda privadas ("NPA", por sus siglas en inglés, o el "Private Placement") por hasta \$2,800 millones de pesos, adquirido en su totalidad por PGIM, INC. y subsidiarias (en conjunto "Prudential"). Los recursos obtenidos fueron destinados al pago del saldo insoluto del Tramo A del Crédito Sindicado suscrito en junio de 2023 con BBVA, Santander, Banorte y Multiva, así como a la cobertura de los gastos relacionados con la transacción. La liquidación del crédito se realizó el mismo día de la formalización del NPA, por un monto de \$2,646 millones de pesos.

Este refinanciamiento busca optimizar la estructura de deuda de la Compañía, mejorando la eficiencia financiera y la capacidad de distribución a inversionistas. Con esta operación, FEXI21 se posiciona como la primera Fibra E en México en realizar una colocación de notas de deuda privadas con un inversionista internacional.

En resumen, FEXI21 ha logrado un desempeño sólido durante el primer semestre de 2025. En este sentido, se prevé que durante el segundo semestre del año los esfuerzos se concentrarán principalmente en: (i) concluir satisfactoriamente el proceso de adquisición de la autopista Salamanca-León y (ii) continuar con la implementación y consolidación de estrategias orientadas a fortalecer el tráfico en los Activos Carreteros, con el objetivo de impulsar el desempeño operativo y generar valor sostenible para nuestros inversionistas.

Raúl Martínez, *Director de Finanzas, Fibra EXI*

FIBRA EXI REPORTE DE RESULTADOS 2T25

Ciudad de México a 28 de julio del 2025 – Fibra EXI (BMV: FEXI21), ("FEXI21" o "la Compañía") FIBRA E cuyo principal objetivo es invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles de Infraestructura y distribuir los montos generados de los Tenedores de los Certificados, anunció hoy sus resultados para el segundo trimestre del 2025 finalizado el 30 de junio del 2025.

FEXI21 es un Fideicomiso Administrado por MIP F1, S.A.P.I de C.V., una empresa perteneciente al grupo Mexico Infrastructure Partners (Grupo MIP). La Compañía inició operaciones el 22 de julio de 2021.

FEXI21 ofrece un portafolio diversificado de 5 autopistas, integradas por más de 520 kilómetros y con presencia en 7 estados de la República Mexicana. La Compañía tiene 4 títulos de concesión del Gobierno Federal y 1 Estatal, los cuales tienen una vida remanente promedio de 26 años. FEXI21 maneja 4 proyectos de demanda real y 1 proyecto mixto de demanda real y PPS (pago por disponibilidad), con un aforo de más de 39,000 vehículos al año.

VIDEOCONFERENCIA: miércoles 30 de julio de 2025, 10:00 am (Hora CDMX).
Enlace: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_Umi8bWBrRjCD6qAGM3_Blg

RESULTADOS DESTACADOS DEL 2T25

- Durante el 2T25, el **TPDA disminuyó un 0.3%** en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un TPDA de **37,847 vehículos**.
- En el transcurso del 2T25, se registraron ingresos totales por peaje por un monto de **\$1,053 millones de pesos**.
- En el **acumulado del año 2025 (1S25)**, el **TPDA** disminuyó un **0.6%**, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos totales por peaje se incrementaron un 5.7%, alcanzando un total de **\$2,097 millones de pesos**, mientras que se generó un margen **EBITDA consolidado del 77.5%**.
- Tras la distribución más reciente en marzo, al finalizar el 2T25, la cantidad total distribuida desde la emisión de la Fibra asciende a un monto total de **\$2,419 millones de pesos**, equivalente a un *Dividend Yield Acumulado* de 11.0%.

PRINCIPALES ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS DEL 2T25

- A la fecha, FEXI21 ocupa el lugar **72 en el Índice de Bursatilidad** de la BMV. De esta manera, la FIBRA se identificó como la tercera FIBRA E con mayor bursatilidad dentro del mercado mexicano.
- Se lograron las siguientes actividades **estratégicas en los Activos**:
 - El 13 de junio de 2025 se acordó, junto con otra Fibra E, la **adquisición del 81.31% del capital social de CIBSA**, entidad titular de la concesión de la autopista Salamanca-León. La transacción, estructurada con participaciones de 51% por parte de FEXI21 y 49% por parte del Socio, contempla activos adicionales vinculados al corredor vial del Bajío. Esta operación, sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, incluyendo autorizaciones regulatorias, representa un avance estratégico en la consolidación de nuestro portafolio y se alinea con nuestra visión de crecimiento sostenido en infraestructura carretera.
 - El 28 de abril de 2025, FEXI21 **celebró un contrato de compraventa de notas de deuda privadas** (Private Placement) por hasta **\$2,800 millones de pesos** con PGIM, INC. ("Prudential"), y dispuso de la totalidad de los recursos ese mismo día. Los fondos **se utilizaron para liquidar el Tramo A del Crédito Sindicado** celebrado en junio de 2023, cuyo saldo era de \$2,646 millones de pesos, y el remanente se destinó a cubrir gastos de la transacción. Esta operación permitió **refinanciar en condiciones más eficientes, con un perfil de amortización más favorable y priorizando las distribuciones a inversionistas**. FEXI21 se convierte así en la primera Fibra E en México en colocar notas privadas con un inversionista internacional.

RESULTADOS DEL 2T25

Aforo (TPDA)

Durante el 2T25, el TPDA alcanzó los **37,847 vehículos**, lo que representa una **leve disminución del 0.3%** en comparación con el TPDA del 2T24, que fue de 37,967 vehículos.

En la siguiente tabla, se muestra el TPDA de los 5 activos correspondientes al 2T25, en comparación con el mismo período del año anterior. Además, se presenta el TPDA acumulado de los primeros seis meses de cada ejercicio.

AFORO TPDA						
CONCESIONES	2T24*	2T25*	Δ %	1S24	1S25	Δ %
AQSA.	14,915	15,484	3.8%	14,814	15,481	4.5%
MAYAB	4,481	4,711	5.2%	4,672	4,785	2.4%
RÍO VERDE	3,383	3,865	14.2%	3,537	3,682	4.1%
LIPSA	6,927	6,291	-9.2%	6,987	6,387	-8.6%
TUCA	8,261	7,496	-9.2%	8,574	8,022	-6.4%
TOTAL	37,967	37,847	-0.3%	38,584	38,357	-0.6%

*Los datos equivalen al periodo del 1 de abril al 30 de junio del 2024 y del 1 de abril al 30 de junio del 2025

En el 2T25, AQSA registró un incremento de 3.8% en su TPDA respecto al mismo periodo de 2024, impulsado por un aumento de 7.8% en el tránsito de vehículos Clase A (automóviles) y por el desempeño del Entronque Coroneo, cuyo TPDA alcanzó aproximadamente 2,094 vehículos durante el trimestre, equivalentes a \$12.6 millones de pesos.

En cuanto a MAYAB, durante el 2T25 se registró un aumento de 5.2% en su TPDA frente al mismo periodo del año anterior, atribuible principalmente a la liberación de los tramos que intersectaban con las obras del Tren Maya, ya concluidas, lo que permitió una mayor afluencia de vehículos ligeros, reflejando un incremento de 7.7% en el tránsito de automóviles.

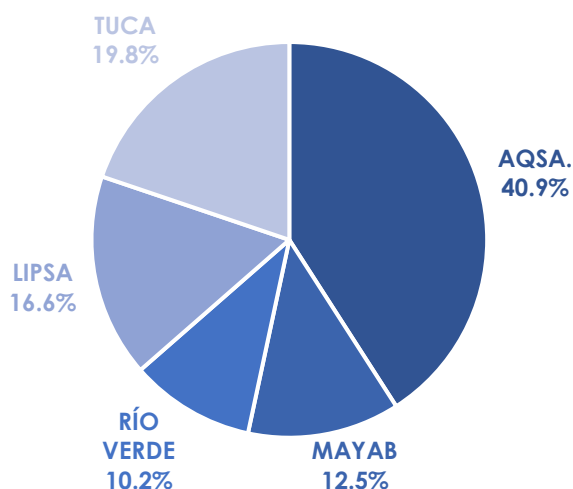
Durante el mismo período, Río Verde registró un incremento significativo de 14.2% en su TPDA, impulsado principalmente por un alza considerable en el tránsito de vehículos particulares y de Clase B (autobuses). Este comportamiento se vio favorecido por una mayor afluencia turística asociada al periodo vacacional de Semana Santa, el cual, a diferencia de 2024, se concentró en el segundo trimestre del año.

Por otro lado, LIPSA registró una disminución del 9.2%, en su TPDA durante el 2T25 en comparación con el mismo periodo de 2024. Esta contracción se explica —como se ha reportado previamente— por la conclusión de las obras en el centro de La Piedad y la apertura de una nueva vía alterna de libre acceso, desarrollada por RCO. En este contexto, y en línea con lo dispuesto en el Título de Concesión, se prevé presentar ante la SICT una solicitud formal de medidas compensatorias por la afectación en los ingresos derivada de dichas obras.

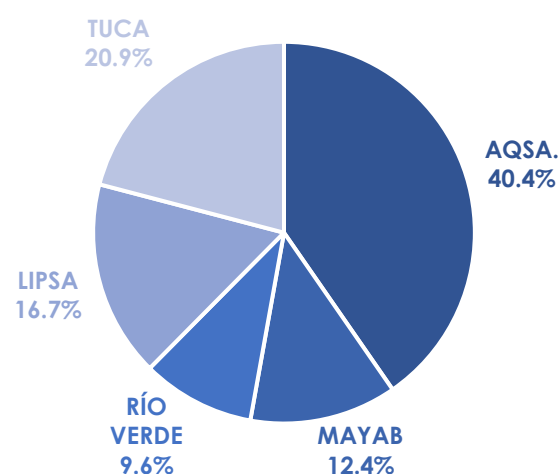
En cuanto a TUCA, la disminución del 9.2% obedece, en parte, a una base comparativa elevada en 2024, derivada de las acciones implementadas tras el impacto del huracán Otis para facilitar el tránsito de vehículos residentes y no residentes, lo que impulsó de forma atípica los volúmenes durante ese periodo. En 2025, el tráfico ha tendido a normalizarse, pero se mantiene por encima de los niveles registrados en 2023, previos al huracán. Si bien se observó un aumento en el tránsito de autobuses, este fue contrarrestado por una menor afluencia de vehículos particulares.

Durante el 1S25, el TPDA total registró una disminución marginal de 0.6% en comparación con el mismo periodo de 2024, ubicándose en 38,357 vehículos. En este contexto, algunas concesiones presentaron incrementos moderados, destacando AQSA y Río Verde, con crecimientos de 4.5% y 4.1%, respectivamente.

TPDA POR CONCESIÓN 2T25



TPDA POR CONCESIÓN 1S25



Ingresos

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos por peaje generados por cada una de las Concesiones durante el 2T25, junto con los ingresos del mismo periodo en 2024, y los ingresos acumulados durante el primer semestre de los años correspondientes.

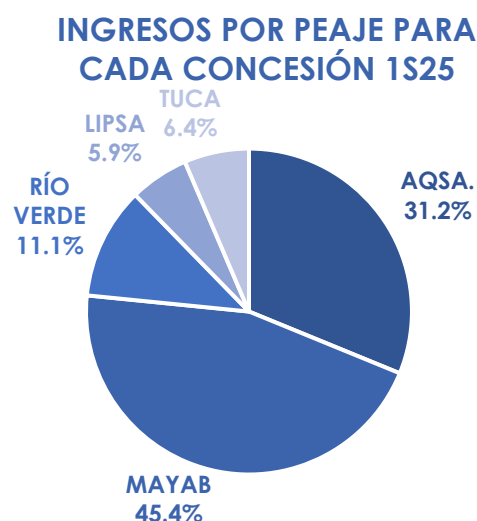
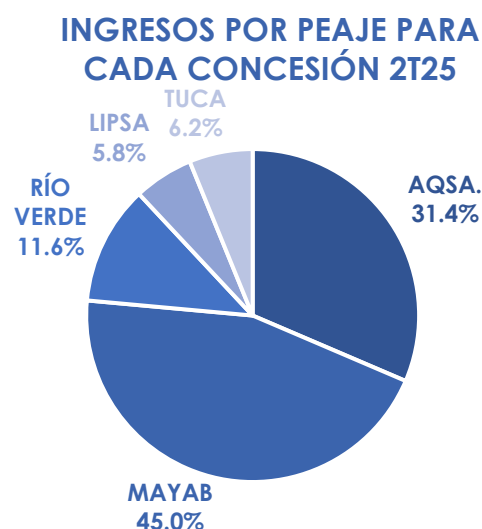
INGRESOS POR PEAJE*						
CONCESIONES	2T24	2T25	Δ %	1S24	1S25	Δ %
AQSA.	\$307	\$331	7.7%	\$600	\$654	9.0%
MAYAB	\$441	\$474	7.5%	\$911	\$952	4.5%
RÍO VERDE	\$101	\$122	20.2%	\$224	\$233	4.1%
LIPSA	\$65	\$61	-6.1%	\$129	\$123	-4.7%
TUCA	\$65	\$65	0.3%	\$119**	\$135	13.5%
TOTAL	\$979	\$1,053	7.5%	\$1,983	\$2,097	5.7%

*Total ingresos de peaje. Cifras en millones de pesos.

** Los datos equivalen al periodo del 22 de enero al 30 de junio de 2024, fecha tras la cual TUCA reinició el cobro por peaje, después del impacto del huracán "Otis".

Durante el 2T25, los ingresos por peaje ascendieron a **\$1,053 millones de pesos**, lo que representa un **incremento de 7.5%** en comparación con el mismo periodo de 2024. Este resultado se atribuye principalmente a los ajustes tarifarios implementados en los cuatro Activos Carreteros con Concesión Federal y en la Concesión Estatal, así como al cambio en el calendario vacacional de Semana Santa, que en 2025 se registró durante el segundo trimestre, mientras que en 2024 ocurrió en el primer trimestre.

En cuanto al **1S25**, los **ingresos totales por peaje** experimentaron un aumento del **5.7%**, pasando de \$1,983 millones de pesos en los primeros seis meses de 2024 a **\$2,097 millones de pesos** en el mismo periodo de este año.



INFORMACIÓN POR CARRETERA

AQSA

Tras la apertura del Entronque Coroneo durante la segunda mitad de 2024, y en línea con la implementación de las tarifas autorizadas por la SICT, esta incorporación ha contribuido de manera favorable al desempeño de AQSA. El Macrolibramiento se ha posicionado como una opción estratégica, segura y eficiente para el acceso al sur del estado de Querétaro a través de la Carretera 413, mitigando la congestión vehicular en el tramo San Juan del Río–Querétaro de la Carretera Federal 57. Se anticipa que el Entronque continúe generando impactos positivos en los resultados operativos de la Concesión en los próximos periodos.

En el 2T25, el Margen EBITDA registró una contracción del 2.6% respecto al mismo periodo de 2024, atribuible principalmente al gasto en mantenimiento mayor aplicado durante este periodo, así como a un incremento en los gastos de personal.



En línea con nuestro compromiso con la seguridad operativa en AQSA, se concluyó la instalación de tecnología inteligente de transporte (ITS), que incluye cámaras, sensores y radares. Adicionalmente, se lanzó una aplicación móvil gratuita que permite a los usuarios solicitar asistencia vial en tiempo real, la cual ya se encuentra disponible para descarga.

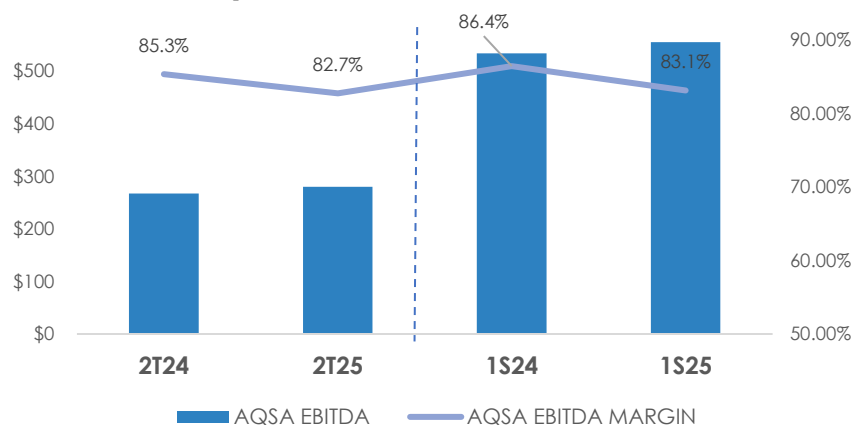
Asimismo, se continúa fortaleciendo la oferta comercial del Parador Humilpan mediante la incorporación de nuevos espacios y servicios.

AQSA				
PERIODO	INGRESOS TOTALES*	EBITDA**	EBITDA MARGIN	TPDA
2T24	\$313	\$267	85.3%	14,915
2T25	\$338	\$280	82.7%	15,484
1S24	\$617	\$534	86.4%	14,814
1S25	\$668	\$555	83.1%	15,481

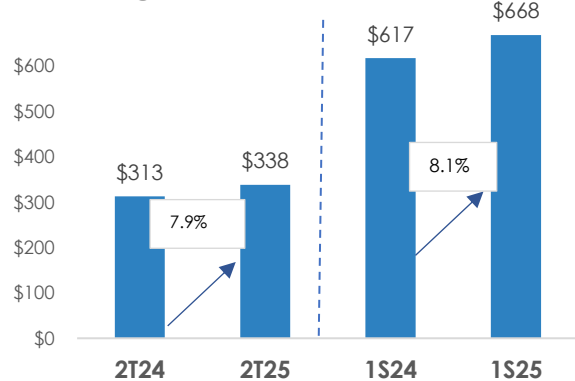
*No incluye los Ingresos por Construcción. Cifras en millones de pesos.

** No incluye los Ingresos y Gastos por Construcción. Cifras en millones de pesos.

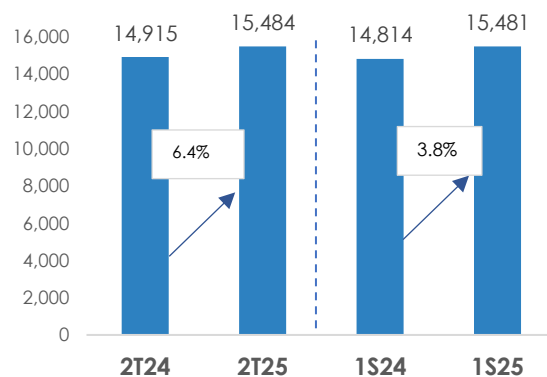
AQSA EBITDA & EBITDA MARGIN



Ingresos Totales de AQSA



TPDA de AQSA



MAYAB

El proyecto se encuentra entre los Estados de Yucatán y Quintana Roo, con una longitud de 304 km y cuenta con más de 30 años de operación e historial de tráfico. A raíz de la construcción del Tren Maya, se ha llevado a cabo la reconstrucción de la Autopista MAYAB. En este sentido, FONATUR y la SICT continúan realizando las revisiones técnicas y administrativas necesarias para validar que las condiciones de la nueva construcción del MAYAB cumplen con los requisitos mínimos establecidos por la Autoridad y que dicho tramo carretero es equivalente al previo.



MAYAB				
PERIODO	INGRESOS TOTALES*	EBITDA*	EBITDA MARGIN	TPDA
2T24	\$446	\$383	85.8%	4,481
2T25	\$482	\$404	83.7%	4,711
1S24	\$920	\$805	87.4%	4,672
1S25	\$967	\$813	84.0%	4,785

*Cifras en millones de pesos.

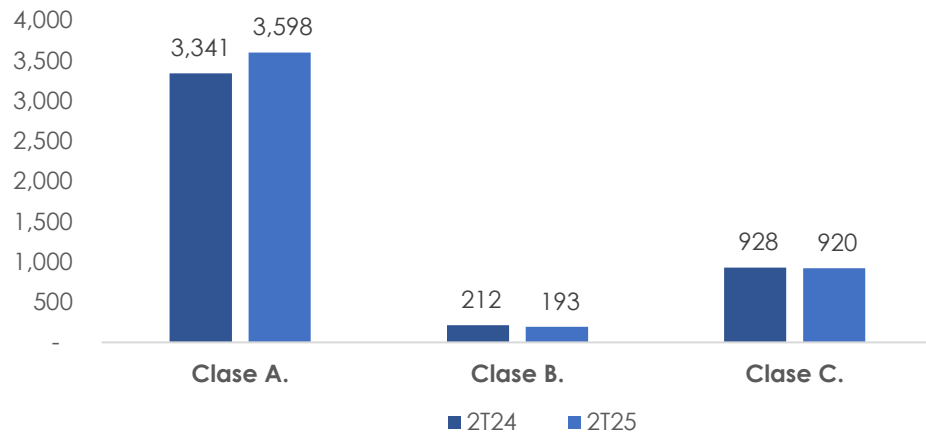
La construcción de los tramos del Tren Maya se encuentra terminada. Es importante mencionar, que dadas las características finales con las cuales fue construido el tren, no se identifica que éste sea un sustituto o alternativa para los usuarios que actualmente utilizan el MAYAB.

En los últimos años, el tráfico de camiones ha experimentado un crecimiento notable, impulsado por el desarrollo del Tren Maya. No obstante, tras la conclusión de las obras, los vehículos Clase C (camiones) han mostrado una desaceleración del 0.9%, en comparación con el 2T24. A pesar de lo anterior, se identificó un aumento del 7.7% de cruces de vehículos Clase A respecto al mismo período del año anterior, lo que ha compensado parcialmente la desaceleración en el tránsito de camiones y autobuses.

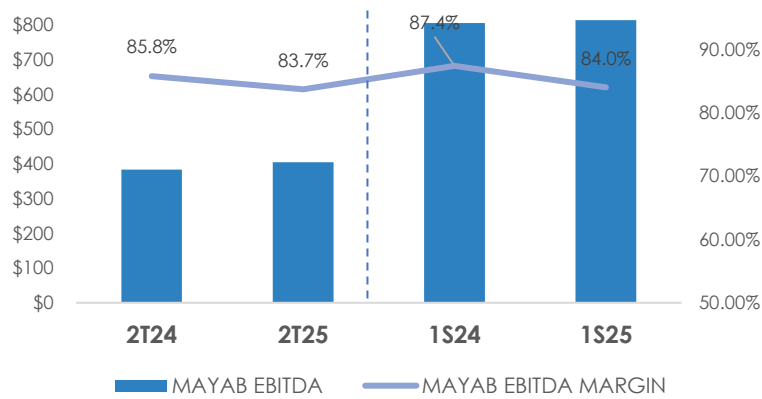
Complementariamente, se está trabajando en ampliar la oferta comercial actual del Activo.

En la siguiente gráfica se presenta la composición del tráfico por clase del MAYAB:

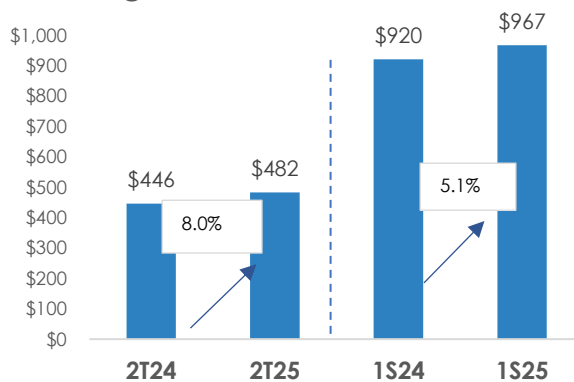
MAYAB TPDA POR CLASE



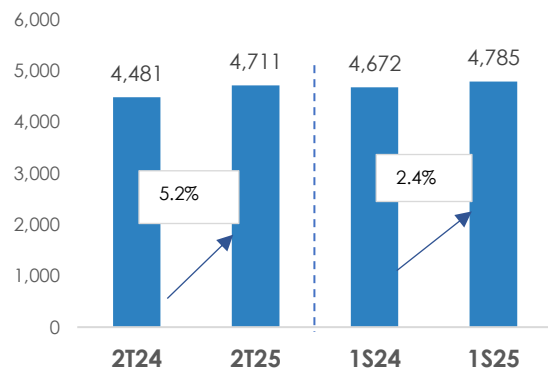
MAYAB EBITDA & EBITDA MARGIN



Ingresos Totales de MAYAB



TPDA de MAYAB



RÍO VERDE

Durante el 2T25, se ha mantenido el cumplimiento de la restricción de paso de camiones articulados (CA I y CA II) por la concesión libre, lo cual ha obligado a los camiones de carga a transitar por la Autopista Río Verde-Ciudad Valles.

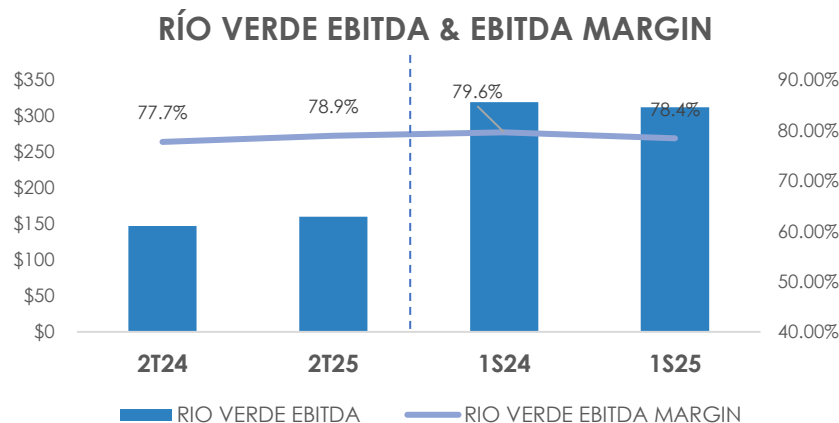
En este periodo, el tráfico total del activo aumentó de forma considerable, impulsado por un crecimiento de 21.6% en el tránsito de vehículos particulares y 21.9% en autobuses, asociado al periodo vacacional de Semana Santa. Si bien persisten niveles moderados de actividad en el sector automotriz regional, estos no tuvieron un impacto relevante en el desempeño operativo del activo en el 2T25. Asimismo, se continúa fortaleciendo la estrategia de seguridad vial con el objetivo de seguir impulsando el TPDA y los ingresos asociados.



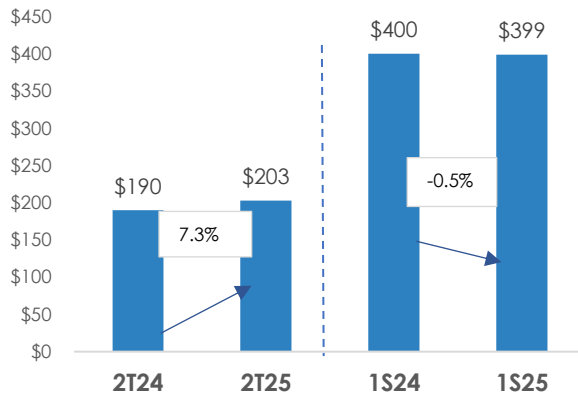
RÍO VERDE				
PERIODO	INGRESOS TOTALES*	EBITDA*	EBITDA MARGIN	TPDA
2T24	\$190	\$147	77.7%	3,383
2T25	\$203	\$160	78.9%	3,865
1S24	\$400	\$319	79.6%	3,537
1S25	\$399	\$312	78.4%	3,682

*Cifras en millones de pesos.

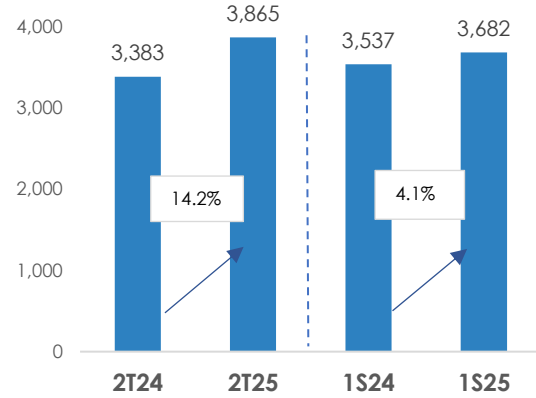
Como resultado del incremento en los ingresos por peaje, derivado tanto del aumento en el TPDA como de los ajustes tarifarios implementados en el 1T25, el Margen EBITDA incrementó 1.2% durante el 2T25 en comparación con el mismo periodo de 2024.



Ingresos Totales de RÍO VERDE



TPDA de RÍO VERDE



LIPSA

A finales de 2024 se renovó, por un periodo adicional de tres años, el convenio de restricción vehicular con el Gobierno Municipal de La Piedad, con el objetivo de preservar los niveles de tráfico tras la conclusión de las obras en el centro urbano ocurridas a finales de 2023. Sin embargo, durante el 1S25, entró en operación una nueva vía de acceso libre La Piedad-Ecuandureo, habilitada por RCO, que ha desviado parte del tránsito del corredor, afectando el TPDA e ingresos por peaje del activo.

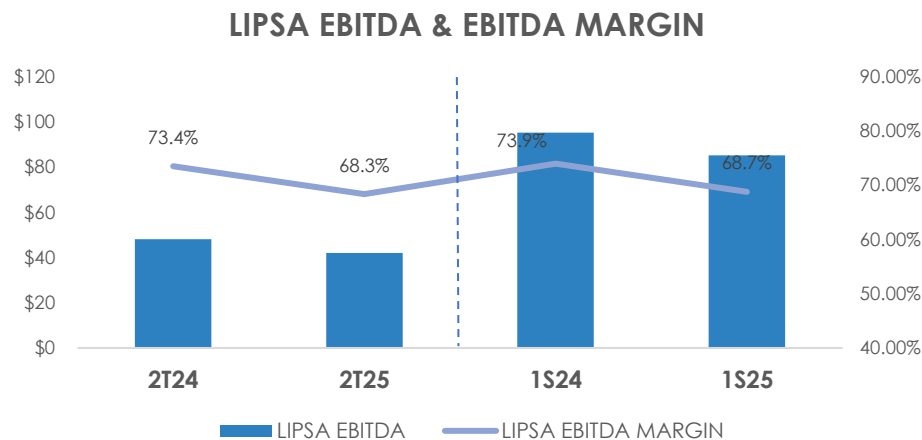
Como resultado, el margen EBITDA del 2T25 presentó una contracción de 5.1% en comparación con el mismo periodo de 2024. Actualmente se llevan a cabo

las gestiones correspondientes ante la SICT para solicitar el reequilibrio económico del título concesionado, en atención al impacto causado por esta nueva vía alterna.

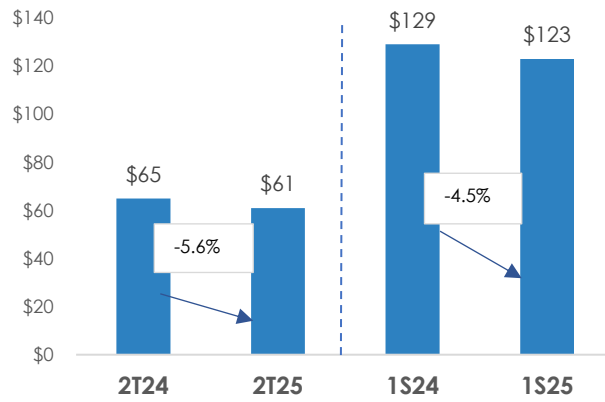


LIPSA				
PERIODO	INGRESOS TOTALES*	EBITDA*	EBITDA MARGIN	TPDA
2T24	\$65	\$48	73.4%	6,927
2T25	\$61	\$42	68.3%	6,291
1S24	\$129	\$95	73.9%	6,987
1S25	\$123	\$85	68.7%	6,387

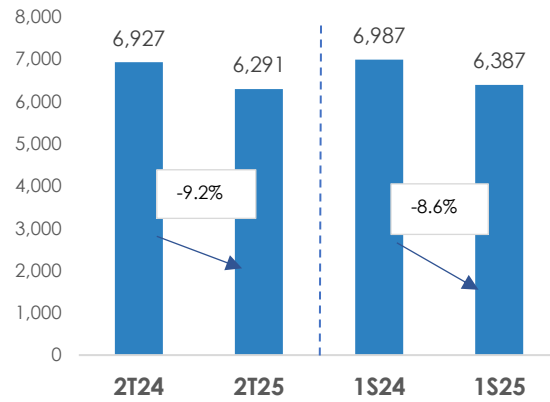
*Cifras en millones de pesos.



Ingresos Totales de LIPSA



TPDA de LIPSA



TUCA

Durante el 2T25, el TPDA de TUCA reflejó una normalización en los patrones de tránsito tras el comportamiento atípico observado en 2023 y 2024, cuando se implementaron medidas extraordinarias para favorecer la movilidad tras el paso de los huracanes Otis y John. Si bien el volumen total disminuyó frente a la base comparativa elevada del año anterior, el tránsito se mantuvo por encima de los niveles registrados en 2023. El periodo vacacional de Semana Santa impulsó un crecimiento de 27.8% en el tránsito de autobuses, que compensó parcialmente la menor afluencia de vehículos particulares.

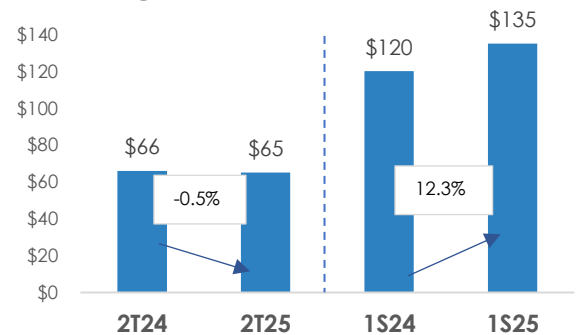
Como resultado de esta recomposición en la mezcla vehicular, junto con el ajuste tarifario vigente desde el 10 de enero de 2025, los ingresos por peaje del Túnel mostraron un incremento de 0.3% en comparación con el 2T24, y un aumento acumulado de 13.5% en el primer semestre.



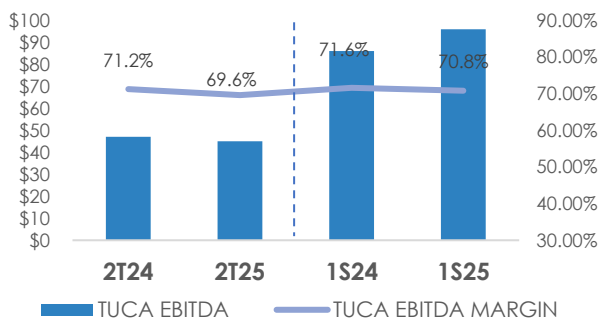
TUCA				
PERIODO	INGRESOS TOTALES*	EBITDA*	EBITDA MARGIN	TPDA
2T24	\$66	\$47	71.2%	8,261
2T25	\$65	\$45	69.6%	7,496
1S24	\$120	\$86	71.6%	8,574
1S25	\$135	\$96	70.8%	8,022

*Cifras en millones de pesos.

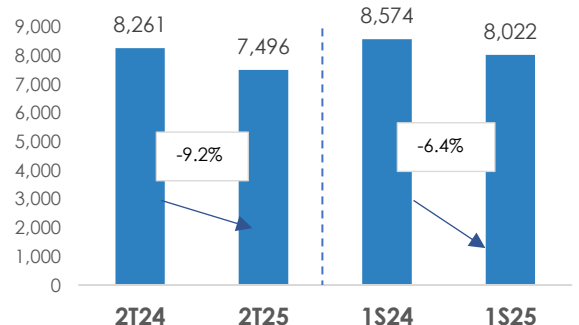
Ingresos Totales de TUCA



TUCA EBITDA & EBITDA MARGIN



TPDA de TUCA



COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Recomendación	Contacto
Miranda Global Research	Martín Lara	Comprar	martin.lara@miranda-gr.com

DETALLES DE LA LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha y Hora: miércoles 30 de julio del 2025, a las 10:00 am (Hora CDMX).

Enlace: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_Umi8bWBrRjCD6qAGM3_Blg

EVENTOS RELEVANTES

- **06 de enero 2025:** Ratificación del Auditor
- **07 de marzo 2025:** Pago de Distribuciones
- **28 de abril 2025:** FEXI21 anuncia contratación de deuda para refinanciamiento
- **13 de junio 2025:** FEXI21 firma acuerdo para compraventa de acciones

ACERCA DE FEXI21

Fibra EXI (BMV: FEXI21) es una FIBRA E cuyo principal objetivo es invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles de Infraestructura y energía y distribuir los montos generados de los Tenedores de los Certificados. Es administrada por MIP F.1., S.A. de C.V., Empresa miembro de Mexico Infrastructure Partners (MIP), líder administrador de Fondos de Inversión en Infraestructura y Energía. MIP está formado por un equipo con amplia experiencia regional e internacional en administración de activos, una larga trayectoria en estructurar y levantar fondos de inversión y fuertes relaciones con jugadores clave del sector.

ACERCA DE MEXICO INFRASTRUCTURE PARTNERS

Mexico Infrastructure Partners (Grupo MIP) es el líder administrador de Fondos de Inversión en Infraestructura y Energía en América Latina. Sus fondos incluyen: EXI 1, EXI 2, EXI AL, CIEF, EXI 3, FEXI21 y FSocial. Está formado por un equipo con experiencia regional e internacional que cuenta con una larga trayectoria en estructurar y levantar fondos de inversión, fuertes relaciones con jugadores clave del sector y extensa experiencia en administración de activos. El objetivo de MIP es invertir en proyectos productivos a largo plazo que generen rendimientos atractivos para sus inversionistas.

AVISO LEGAL

Este reporte ha sido preparado por el Administrador únicamente para fines informativos. La información contenida en el presente documento se presenta de manera resumida y no tiene la intención de ser completa. De igual forma, este reporte no otorga y no deberá de ser interpretado como otorgar una recomendación de inversión. No se otorga ninguna declaración o garantía, ya sea de manera expresa o implícita, en relación con la veracidad, suficiencia o confiabilidad de la información contenida en la presente. Cualquiera de las opiniones incluidas en este reporte, están sujetas a cambios sin previo aviso y el Administrador no asume ninguna obligación para actualizar la información presentada. El Administrador, FIBRA EXI y sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados no asumen ningún tipo de responsabilidad en relación con cualquier daño o perjuicio que surja o pudiera surgir en relación con el uso que se haga (ya sea de manera parcial o total) el reporte y la información contenida en el reporte.

ESTADOS FINANCIEROS

Estado consolidado de resultados

Del 1 de abril al 30 de junio del 2024 y del 1 de abril al 30 de junio del 2025

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	2T24	2T25
<u>Ingresos:</u>		
Servicios de peaje	\$ 978,962	\$ 1,052,343
Ingresos por financiamiento	\$ 86,456	\$ 80,697
Subvención	\$ 1,107	\$ 1,153
Otros ingresos	\$ 13,324	\$ 16,392
Total Ingresos	\$ 1,079,849	\$ 1,150,585
<u>Costos y gastos por:</u>		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 443,182	\$ 407,395
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 187,746	\$ 219,382
Gastos de administración y generales	\$ 35,337	\$ 36,847
Otros gastos	\$ (4)	\$ 70
Gastos por intereses	\$ 400,766	\$ 595,521
Ingresos por intereses	\$ (81,775)	\$ (78,123)
Total de costos y gastos	\$ 985,252	\$ 1,181,092
Utilidad (Pérdida) neta consolidada del periodo	\$ 94,597	\$ (30,507)
Utilidad (Pérdida) atribuible a:		
% de participación controladora		
Participación de la controladora	\$ 31,430	\$ (83,793)
Participación no controladora	\$ 63,167	\$ 53,286

Estado consolidado de resultados

Del 1 de enero al 30 de junio del 2024 y del 1 de enero al 30 de junio del 2025

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	1S24	1S25
<u>Ingresos:</u>		
Servicios de peaje	\$ 1,983,062	\$ 2,096,804
Ingresos por financiamiento	\$ 173,920	\$ 163,519
Subvención	\$ 2,214	\$ 2,306
Otros ingresos	\$ 28,981	\$ 29,311
Total Ingresos	\$ 2,188,177	\$ 2,291,940
<u>Costos y gastos por:</u>		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 886,365	\$ 814,788
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 349,388	\$ 431,631
Gastos de administración y generales	\$ 71,663	\$ 85,152
Otros gastos	\$ 9	\$ 71
Gastos por intereses	\$ 1,097,693	\$ 1,240,084
Ingresos por intereses	\$ (176,679)	\$ (148,351)
Total de costos y gastos	\$ 2,228,439	\$ 2,423,375
(Pérdida) neta consolidada del periodo	\$ (40,262)	\$ (131,435)
(Pérdida) utilidad atribuible a:		
% de participación controladora		
Participación de la controladora	\$ (146,696)	\$ (240,939)
Participación no controladora	\$ 106,434	\$ 109,504

Estado consolidado de posición financiera

Al 31 de diciembre del 2024 y al 30 de junio del 2025

(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	Dic 31, 2024	Jun 30, 2025	PASIVO Y PATRIMONIO	Dic 31, 2024	Jun 30, 2025
Activo circulante			Pasivo a corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,112,759	\$1,428,690	Deuda de corto plazo	\$1,449,530	\$1,225,082
Efectivo restringido	\$1,655,076	\$1,531,058	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo incluyendo intereses	\$475,276	\$451,397
Cuentas por cobrar	\$316,999	\$52,204	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	\$1,924,806	\$1,676,479
Impuestos por recuperar y otras	\$219,875	\$243,634	Pasivo a largo plazo		
Activo financiero de concesión	\$621,601	\$621,415	Deuda a largo plazo	\$19,564,071	\$19,490,793
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	\$3,926,310	\$3,877,001	Subvenciones Gubernamentales	\$170,979	\$168,673
Activo no circulante			Provisiones de mantenimiento mayor	\$17,958	\$30,037
Efectivo Restringido	\$344,764	\$631,784	Otros pasivos a Largo Plazo	\$46,172	\$41,345
Activo Financiero de concesión NC	\$2,233,757	\$2,087,167	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	\$19,799,180	\$19,730,848
Activo intangible por concesión	\$40,057,533	\$39,242,745	TOTAL PASIVO	\$21,723,986	\$21,407,327
Activo fijo	\$74,623	\$70,199	Patrimonio		
TOTAL ACTIVO N.C.	\$42,710,677	\$42,031,895	Participación controladora	\$18,141,111	\$17,731,510
TOTAL ACTIVO	\$46,636,987	\$45,908,896	Participación no controladora	\$6,771,890	\$6,770,059
			TOTAL PATRIMONIO	\$24,913,001	\$24,501,569
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$46,636,987	\$45,908,896



Contacto

Tel. +52 55-5292-4772