



REPORTE DE RESULTADOS 1S26

Fibra EXI (BMV: FEXI21)

mip
mexico
infrastructure
partners
Empresa del grupo Mexico
Infrastructure Partners

<https://fibraexi.com/>

MENSAJE DEL DIRECTOR DE FINANZAS

Estimados Inversionistas:

Me complace compartir con ustedes los resultados de FEXI21 correspondientes al primer semestre de 2026, un periodo caracterizado por la incorporación de un nuevo activo al portafolio y el fortalecimiento de la estructura de capital, acciones que respaldan la estrategia de crecimiento y creación de valor para los inversionistas.

El 16 de abril de 2026, se incorporó la autopista Salamanca-León (CIBSA) al portafolio. Con lo anterior, FEXI21 consolida, en conjunto con AQSA y LIPSA, una presencia relevante en el Bajío; una de las regiones industriales y logísticas más dinámicas del país, lo que diversifica el portafolio y amplía su capacidad de generación de flujo. Para financiar esta adquisición se contrató un crédito con Goldman Sachs Bank USA por \$5,100 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron íntegramente a la operación.

Asimismo, el 26 de mayo de 2026, se llevó a cabo una distribución hacia los Tenedores por \$489 millones de pesos, equivalente a \$0.4217 pesos por Certificado, correspondiente en su totalidad a reembolso de capital. Este pago representó un *Dividend Yield* de 2.22%.

El 6 de junio de 2026, FEXI21 concluyó exitosamente la liquidación de su primera emisión subsecuente de CBFes, realizada al amparo del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). La colocación se llevó a cabo de manera simultánea en México y mercados internacionales mediante una oferta privada conforme a la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos.

La oferta comprendió 277,344,350 CBFes a un precio de MXN \$15.50 por certificado, lo que permitió captar recursos brutos por aproximadamente \$4,300 millones de pesos. Como resultado de esta operación, el total de CBFes en circulación de FEXI21 asciende a 1,443,604,803 certificados, lo que implicó un incremento del 23.8% respecto de 1,166,260,453 de certificados emitidos originalmente.

Los recursos obtenidos se destinaron al prepago del financiamiento contratado con Goldman Sachs Bank USA para la adquisición de la autopista Salamanca-León, sustituyendo deuda por capital. Esta operación fortaleció la estructura de capital de FEXI21, redujo su apalancamiento y amplió su flexibilidad financiera para continuar ejecutando su estrategia de crecimiento y creación de valor para sus inversionistas.

En el ámbito operativo, el desempeño del portafolio durante el segundo trimestre se vio fortalecido por la incorporación de CIBSA, reflejándose en un crecimiento tanto del aforo como de los ingresos. El Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) aumentó 43.9% respecto al mismo periodo del año anterior, para ubicarse en 55,193 vehículos, mientras que los ingresos contables por peaje ascendieron a \$2,502 millones de pesos, lo que representa

un incremento de 19.3%. Estos resultados obedecen principalmente a la consolidación de CIBSA, efectiva a partir del 16 de abril de 2026, así como a la actualización de tarifas por inflación aplicada en abril en los Activos con Concesión Federal.

En materia de mercado, al cierre del segundo trimestre de 2026, FEXI21 se ubicó en la posición 69 del Índice de Bursatilidad de la Bolsa Mexicana de Valores, manteniéndose como una de las FIBRA E con mayor liquidez del mercado. En materia de sostenibilidad, presentamos nuestro Informe de Sostenibilidad y Clima correspondiente al ejercicio 2025, conforme a los estándares S1 y S2.

La primera mitad de 2026 refleja avances importantes de FEXI21. Ampliamos nuestra red de carreteras con la incorporación de Salamanca-León, realizamos una emisión histórica en el mercado de FIBRAS E y fortalecimos nuestra estructura financiera para continuar generando valor sostenible para nuestros inversionistas.

Raúl Martínez, *Director de Finanzas, Fibra EXI*

FIBRA EXI REPORTE DE RESULTADOS 2T26

Ciudad de México a 30 de julio de 2026 – 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 de 2026 finalizado el 30 de junio de 2026.

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.

Al cierre del 2T26, FEXI21 cuenta con un portafolio diversificado de 6 autopistas que, en conjunto, suman más de 611 kilómetros y presencia en 8 estados de la República Mexicana. La Fibra cuenta con 5 títulos de concesión del Gobierno Federal y 1 Estatal, los cuales tienen una vida remanente media ponderada de 26 años. FEXI21 maneja 5 proyectos de demanda real y 1 proyecto mixto de demanda real y PPS (pago por disponibilidad), con un TPDA de más de 55,000 vehículos.

Es importante mencionar, que toda la información mostrada en el presente reporte es consistente con la información contable preparada y reportada por FEXI y cada una de sus concesiones de acuerdo con IFRS y los Activos Carreteros. Complementariamente, para consultar el detalle de los flujos de efectivo, así como su origen y aplicación, se recomienda revisar las cascadas de flujo de efectivo que se presentan en el apartado de cada uno de los Activos Carreteros.

VIDEOCONFERENCIA: viernes 31 de julio de 2026, a las 10:00 am (Hora CDMX).
Regístrate aquí: https://zoom.us/webinar/register/WN_P2A4P_SbQuKyhU_Zjs_hpA

RESULTADOS DESTACADOS DEL 1S26

- Durante el primer semestre de 2026, **el TPDA del portafolio registró un crecimiento de 2.3%** respecto al mismo periodo del año anterior, excluyendo el efecto de la incorporación de CIBSA, para ubicarse en **39,239 vehículos**. Al considerar CIBSA, cuyo desempeño se incorporó a los resultados del portafolio a partir del 16 de abril 2026, **el TPDA aumentó 43.9%**, alcanzando **un TPDA de 55,193 vehículos**.

- Durante el primer semestre de 2026, los ingresos contables por peaje del portafolio **ascendieron a \$2,173 millones de pesos**, lo que representa **un crecimiento de 3.7%** respecto al mismo periodo del año anterior, excluyendo el efecto de la incorporación de CIBSA. Al considerar la consolidación de CIBSA, cuyos resultados se integraron al portafolio a partir del 16 de abril de 2026, los ingresos contables por peaje totalizaron **\$2,502 millones de pesos**, equivalente a **un incremento de 19.3%**, en comparación con el mismo semestre del año anterior.
- Durante el 1S26, se generó **un margen EBITDA contable consolidado del 76.8%**, en comparación con el 77.5% obtenido en el 1S25.
- Al cierre del 1S26, el monto total distribuido desde la emisión de la Fibra asciende a **\$2,908 millones de pesos**, lo que representa un *Dividend Yield* Acumulado de 13.15%.

PRINCIPALES ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS DEL 1S26

- Como parte de la estrategia de crecimiento de FEXI21, el 16 de abril de 2026 se **concretó la adquisición del 41.3% del capital social de Concesionaria de Infraestructura del Bajío, S.A. de C.V. (CIBSA), titular de la concesión de la autopista Salamanca-León**, ubicada en el estado de Guanajuato. A pesar de lo anterior, desde la fecha de adquisición, FEXI21, tiene derecho a recibir el 51% de los flujos de la concesionaria y operar y controlar la misma. La incorporación de este activo fortalece la diversificación del portafolio y amplía la exposición del Fideicomiso a corredores estratégicos con amplio potencial de generación de flujo.
- El 13 de abril de 2026, se **celebró un contrato de crédito con Goldman Sachs Bank USA por un monto de hasta \$5,100 millones de pesos**. Los recursos provenientes de este financiamiento **se destinaron a la adquisición de la autopista Salamanca-León**, así como al pago de los gastos relacionados con dicha transacción.
- El 6 de junio de 2026, FEXI21 llevó a cabo la **primera oferta global subsecuente** de Certificados FEXI21 (**Follow-On**) por un monto de **\$4,300 millones de pesos**, a un precio de colocación de \$15.50 por Certificado. La oferta se colocó principalmente entre inversionistas nacionales y mediante una oferta privada en el extranjero. **Los recursos obtenidos se destinaron al prepago del financiamiento contratado para la adquisición de la autopista Salamanca-León**. Con esta transacción, el Fideicomiso fortaleció su estructura de capital y su capacidad de apalancamiento para nuevas adquisiciones.

- El 22 de junio de 2026, se llevó a cabo un **prepago al crédito contratado con Goldman Sachs Bank USA por un monto de \$4,547 millones de pesos**, aplicando los recursos derivados de la oferta global subsecuente. Como consecuencia de lo anterior, a la fecha, el crédito con Goldman Sachs presenta un saldo insoluto aproximado de \$760 millones de pesos, mismos que representa sólo el 15% del monto original del financiamiento.
- Al 30 de junio de 2026, FEXI21 ocupó el lugar **69 en el Índice de Bursatilidad** de la BMV. De esta manera, la FIBRA se identificó, en promedio, como la tercera FIBRA E con mayor bursatilidad en el mercado mexicano.

RESULTADOS DEL 1S26

i) Aforo (TPDA)

Durante el 1S26, el TPDA se ubicó en **55,193 vehículos**, lo que representa un incremento de 43.9% en comparación con el TPDA del mismo periodo del año anterior, que fue de 38,357 vehículos. Este crecimiento se explica principalmente por la integración de CIBSA al portafolio a partir del 16 de abril de 2026, lo que fortaleció significativamente el aforo consolidado del Fideicomiso.

En la siguiente tabla, se muestra el TPDA de los 6 activos correspondiente al 2T26 y al 1S26, en comparación con los mismos periodos del año anterior.

AFORO TPDA						
CONCESIONES	2T25*	2T26*	Δ %	1S25	1S26	Δ %
AQSA	15,484	16,741	8.1%	15,481	16,332	5.5%
CIBSA**	-	15,952	N.D.	-	15,952	N.D.
MAYAB	4,711	4,536	-3.7%	4,785	4,648	-2.9%
RÍO VERDE	3,865	3,775	-2.3%	3,682	3,667	-0.4%
LIPSA	6,291	6,182	-1.7%	6,387	6,144	-3.8%
TUCA	7,496	8,205	9.5%	8,022	8,450	5.3%
TOTAL	37,847	55,392	46.4%	38,357	55,193	43.9%

*Los datos equivalen al periodo del 1 de abril al 30 de junio del 2025 y 2026.

**CIBSA se integró al portafolio el 16 de abril de 2026; sus cifras corresponden únicamente al periodo posterior a la adquisición y no cuentan con base comparable.

Durante el 1S26, AQSA se mantuvo como el activo con mayor aforo del portafolio, registrando un incremento de 5.5% en su Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) respecto al mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue impulsado por la contribución del Entronque Coroneo y por el mayor flujo de autobuses (Clase B), cuyo aforo aumentó 52.5% como resultado de la captación de tráfico derivado a las obras realizadas en la Carretera Federal 55.

Tras su incorporación al portafolio, CIBSA se posicionó como el segundo activo de mayor aforo, con un TPDA de 15,952 vehículos, integrado principalmente por automóviles (Clase A) y camiones (Clase C), con 9,221 y 6,607 vehículos, respectivamente.

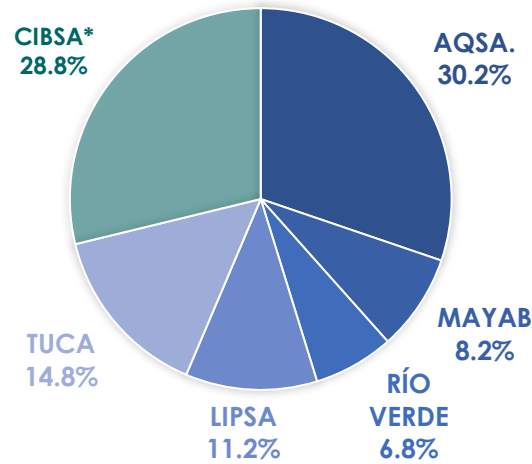
MAYAB presentó una disminución de 2.9% en su TPDA durante el 1S26 frente al mismo periodo del año anterior, atribuible a la menor afluencia de autobuses (Clase B), con una contracción de 11.7% asociada a menores niveles de turismo en la región.

Por su parte, Río Verde registró una ligera disminución de 0.4% en su TPDA durante el 1S26 frente al mismo periodo del año anterior, derivada de la menor circulación de vehículos de carga (Clase C), que se redujo en un 6.4% debido a una menor actividad de comercio exterior, mientras que los automóviles (Clase A) se mantuvieron estables.

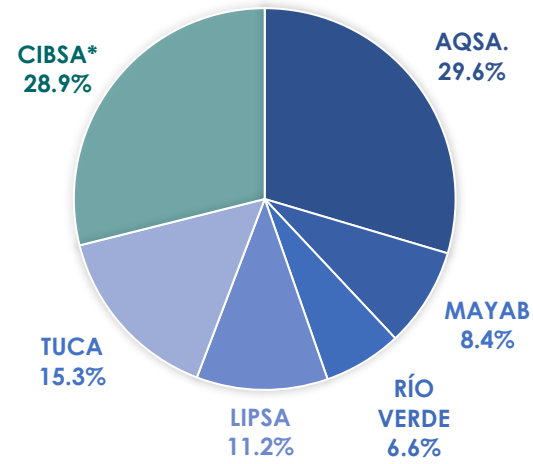
LIPSA registró una disminución de 3.8% respecto al 1S25, reflejando el impacto de una vía alterna de libre acceso, que ha desviado parte del tránsito del corredor. A pesar de lo anterior, respecto del 1T26, ya se logró obtener una tendencia positiva de incremento de tráfico. Con lo anterior, se espera una reversión gradual de la tendencia hacia finales de 2026.

Durante el 1S26, TUCA registró un aumento de 5.3% en su TPDA frente al mismo periodo del año anterior, derivado del mayor tránsito de automóviles (Clase A) y Autobuses (Clase B), con un crecimiento de 5.5% y 5.6%, respectivamente. A este resultado contribuyeron los programas para residentes de Guerrero y los esquemas de descuento para taxistas y líneas de autobuses

TPDA POR CONCESIÓN 2T26



TPDA POR CONCESIÓN 1S26



*CIBSA se integró al portafolio el 16 de abril de 2026; sus cifras corresponden únicamente al periodo posterior a la adquisición y no cuentan con base comparable.

ii) Ingresos Contables

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos contables por peaje generados por cada una de las Concesiones durante el 2T26 y el 1S26, en comparación con los mismos periodos del año anterior.

INGRESOS CONTABLES POR PEAJE*						
CONCESIONES	2T25*	2T26*	Δ %	1S25	1S26	Δ %
AQSA	\$331	\$387	16.9%	\$654	\$725	10.9%
CIBSA**	-	\$328	N.A.	-	\$328	N.A.
MAYAB	\$474	\$486	2.5%	\$952	\$956	0.5%
RÍO VERDE	\$122	\$118	-2.6%	\$233	\$223	-4.5%
LIPSA	\$61	\$64	5.4%	\$123	\$123	-0.3%
TUCA	\$65	\$72	10.8%	\$135	\$147	8.9%
TOTAL	\$1,053	\$1,455	38.3%	\$2,097	\$2,502	19.3%

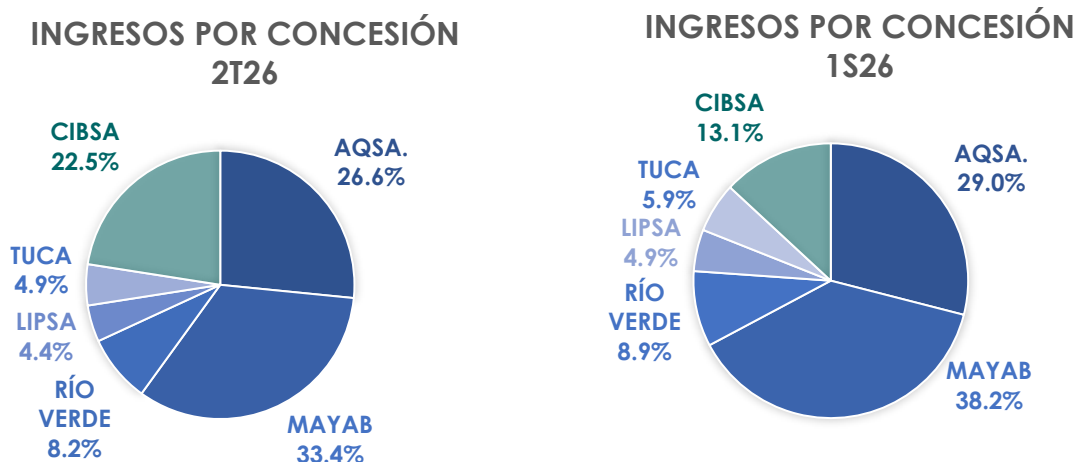
Total ingresos de peaje. Cifras en millones de pesos.

*Los datos equivalen al periodo del 1 de abril al 30 de junio del 2025 y 2026.

**CIBSA se integró al portafolio el 16 de abril de 2026; sus cifras corresponden únicamente al periodo posterior a la adquisición y no cuentan con base comparable.

Durante el 1S26, los ingresos contables por peaje del portafolio totalizaron \$2,502 millones de pesos, lo que representa un incremento de 19.3% respecto al mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la incorporación de CIBSA al portafolio, cuyos resultados comenzaron a consolidarse a partir del 16 de abril de 2026.

A partir del 13 de abril de 2026, entró en vigor un ajuste tarifario del 4.6% para vehículos Clase A y de aproximadamente el 9.5% para vehículos Clase B y C, en los cuatro Activos Carreteros de FEXI21 con Concesión Federal, el cual fue autorizado por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT). Este ajuste responde a los mecanismos de actualización por inflación establecidos en los títulos de concesión y su impacto se reflejará en los ingresos a partir del segundo trimestre del año.



iii) Reporte de Flujo de Efectivo

Cascada (Flujo de Efectivo) FEXI 21

Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	91
Año		2025	2025	2025	2025	2026	2026
FEXI							
Cuenta General							
Balance Inicial (a)	\$MXNmm	\$520	\$1,055	\$1,073	\$1,362	\$1,289	\$1,452
(+) Distribuciones de Sociedades Elegibles	\$MXNmm	\$777	-	\$525	-	\$439	\$319
Distribuciones de AQSA	\$MXNmm	\$425	-	\$230	\$425	\$160	\$105
Distribuciones de MAYAB	\$MXNmm	\$231	-	\$246	\$231	\$250	-
Distribuciones de ICASAL	\$MXNmm	\$87	-	\$37	\$87	\$29	-
Distribuciones de LIPSA	\$MXNmm	\$34	-	\$12	\$34	-	-
Distribuciones de CIBSA	\$MXNmm	-	-	-	-	-	\$214
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	-	-	-	-	-	\$0
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$15	\$26	\$22	\$19	\$23	\$33
Ingresos Totales (b)	\$MXNmm	\$793	\$26	\$547	\$19	\$462	\$353
(-) Comisión por Administración	\$MXNmm	(\$67)	-	(\$70)	-	(\$70)	-
(-) Gastos Operativos	\$MXNmm	(\$7)	(\$8)	(\$7)	(\$19)	(\$4)	(\$7)
Gastos Totales (c)	\$MXNmm	(\$74)	(\$8)	(\$77)	(\$19)	(\$74)	(\$7)
Flujo disponible para deuda (d = a + b + c)	\$MXNmm	\$1,239	\$1,073	\$1,543	\$1,362	\$1,677	\$1,798
(+) Disposición de Deuda ¹	\$MXNmm	-	\$2,800	-	-	-	\$5,011
(+) Follow On	\$MXNmm	-	-	-	-	-	\$4,285
(-) Servicio de la Deuda (incluye comisiones) ²	\$MXNmm	-	(\$2,912)	(\$159)	(\$48)	(\$186)	(\$4,594)
(-) Gastos relacionados al Follow On	\$MXNmm	-	-	-	-	-	(\$134)
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de la Deuda	\$MXNmm	-	\$112	(\$23)	-	-	\$209
Flujos netos de deuda (e)	\$MXNmm	-	\$0	(\$181)	(\$48)	(\$186)	\$4,777
Flujo disponible después de deuda (f = d + e)	\$MXNmm	\$1,239	\$1,073	\$1,362	\$1,314	\$1,491	\$6,575
(-) Traspasos al Fondo de Recompra	\$MXNmm	(\$24)	-	-	(\$25)	(\$39)	(\$10)
(-) Adquisiciones y gastos relacionados	\$MXNmm	-	-	-	-	-	(\$5,366)
(-) Distribuciones a Tenedores de CBE's	\$MXNmm	(\$160)	-	-	-	-	(\$489)
(-) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	-	-	-	\$0	(\$0)	(\$556)
Balance Final (w)	\$MXNmm	\$1,055	\$1,073	\$1,362	\$1,289	\$1,452	\$155
Fondo de Recompra (Incluido en la Cuenta General) (y)	\$MXNmm	\$45	\$41	\$25	\$25	\$46	\$32
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	\$280	\$170	\$195	\$195	\$202	\$301
Efectivo Total	\$MXNmm	\$1,380	\$1,284	\$1,583	\$1,510	\$1,653	\$455
Efectivo Total [sin Reservas] (y = w + x)	\$MXNmm	\$1,100	\$1,115	\$1,388	\$1,315	\$1,498	\$186

¹ Recursos netos de deuda después de comisiones de emisión

² Para el 2T26, este renglón también incluye el prepago del crédito de GS, junto con el pago de make-whole y los intereses devengados correspondientes.

Fin

INFORMACIÓN POR CARRETERA

A) AQSA

i) Reporte de Flujo de Efectivo

Cascada (Flujo de Efectivo) FEXI 21 - AQSA

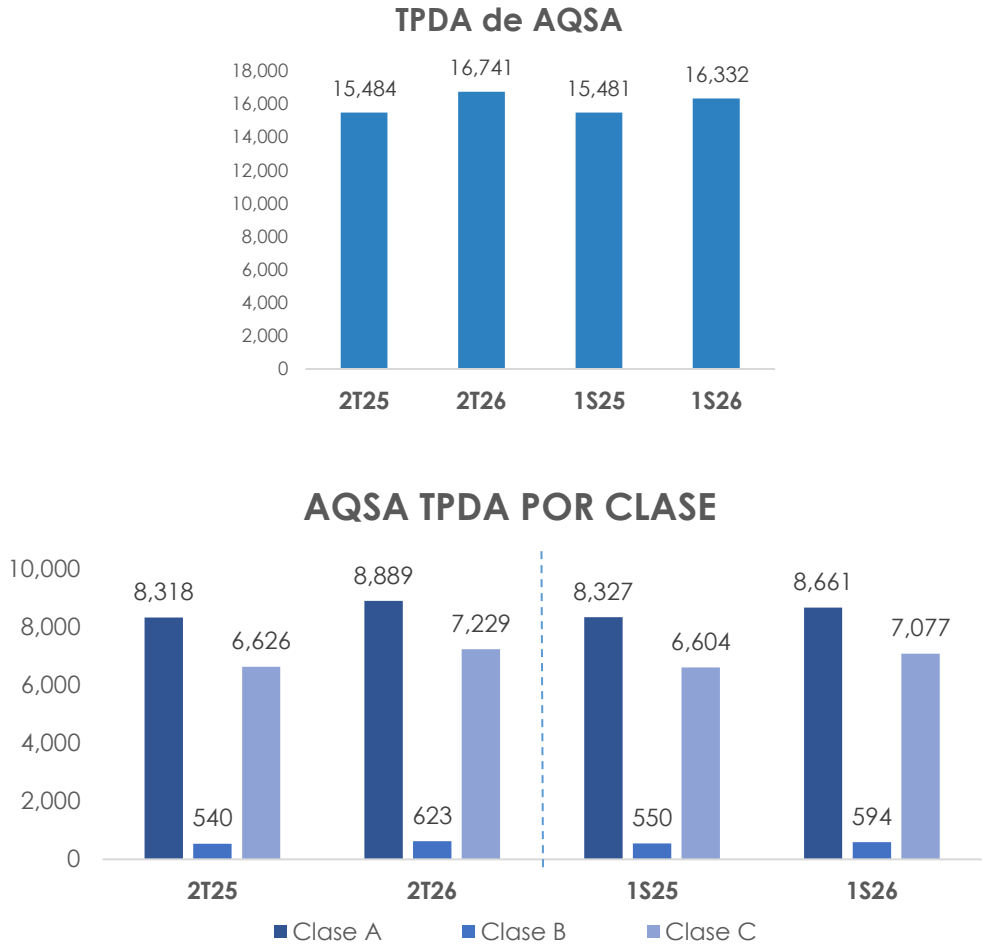
Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	91
Año		2025	2025	2025	2025	2026	2026
AQSA							
Efectivo Restringido							
Cuentas Operativas - Balance Inicial (a)	\$MXNmm	\$77	\$67	\$49	\$61	\$121	\$61
(+) Ingreso por Peaje (sin IVA)	\$MXNmm	\$326	\$327	\$355	\$369	\$340	\$398
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	\$31	\$1	\$32	\$1	\$1	\$1
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$4	\$3	\$3	\$2	\$3	\$2
Ingresos Totales (b)	\$MXNmm	\$361	\$331	\$390	\$372	\$343	\$400
(-) Contraprestación a la SICT	\$MXNmm	(\$6)	-	-	-	(\$7)	-
(-) Operación y Mantenimiento (sin IVA)	\$MXNmm	(\$32)	(\$66)	(\$41)	(\$46)	(\$35)	(\$60)
(-) Mantenimiento Mayor (sin IVA)	\$MXNmm	(\$17)	(\$17)	(\$6)	(\$15)	(\$21)	(\$2)
(-) CAPEX (sin IVA)	\$MXNmm	(\$0)	-	-	-	-	-
Gastos Totales (c)	\$MXNmm	(\$55)	(\$84)	(\$47)	(\$62)	(\$63)	(\$62)
UAFIDA (d = b + c) ¹	\$MXNmm	\$303	\$245	\$340	\$308	\$278	\$336
Margen UAFIDA (d/b)	%	84.7%	74.5%	87.9%	83.3%	81.6%	84.4%
Flujo disponible para deuda (e = a + b + c)	\$MXNmm	\$383	\$315	\$392	\$372	\$401	\$399
(-) Servicio de la Deuda	\$MXNmm	(\$178)	(\$176)	(\$182)	(\$188)	(\$197)	(\$198)
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	-	(\$3)	(\$14)	(\$9)	(\$36)	\$16
Flujos netos de deuda (f)	\$MXNmm	(\$178)	(\$180)	(\$196)	(\$196)	(\$233)	(\$182)
Flujo disponible después de deuda (g = e + f)	\$MXNmm	\$204	\$135	\$196	\$175	\$168	\$217
(-) Traspaso a Efectivo Disponible	\$MXNmm	(\$100)	(\$100)	(\$93)	(\$67)	(\$106)	(\$142)
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$37)	\$14	(\$42)	\$13	(\$2)	\$5
Cuentas Operativas - Balance Final (v)	\$MXNmm	\$67	\$49	\$61	\$121	\$61	\$80
(+) Cuenta de Mantenimiento Mayor - Balance Final (w)	\$MXNmm	\$39	\$19	\$38	\$27	\$26	\$29
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	-	\$3	\$17	\$26	\$62	\$47
(+) Otro Efectivo Restringido - Balance Final ² (x)	\$MXNmm	\$69	\$70	\$39	\$39	\$39	\$39
Efectivo Restringido - Total	\$MXNmm	\$175	\$141	\$155	\$213	\$188	\$196
Efectivo y equivalentes de efectivo (disponible)							
Balance Inicial	\$MXNmm	\$408	\$120	\$230	\$115	\$188	\$136
(+) Fondeo desde Efectivo Restringido	\$MXNmm	\$100	\$100	\$93	\$67	\$106	\$142
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$7	\$3	\$3	\$2	\$3	\$1
(-) Distribuciones	\$MXNmm	(\$425)	-	(\$230)	-	(\$160)	(\$105)
(-) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$31	\$7	\$20	\$3	(\$0)	\$1
Efectivo y equivalentes de efectivo - Total (y)	\$MXNmm	\$120	\$230	\$115	\$188	\$136	\$175
Efectivo Total	\$MXNmm	\$296	\$371	\$270	\$401	\$325	\$370
Efectivo Total [sin Reservas] (z = v + w + x + y)	\$MXNmm	\$296	\$368	\$253	\$375	\$262	\$323
FEXI (@100% Tenencia accionaria)							
Distribuciones	\$MXNmm	\$425	-	\$230	-	\$160	\$105
Efectivo Total	\$MXNmm	\$296	\$371	\$270	\$401	\$325	\$370

¹ Las métricas de UAFIDA no consideran ingresos por intereses

² AQSA mantiene efectivo restringido relacionado con las obligaciones derivadas del título de concesión, así como una cuenta de efectivo dedicada para apoyar al Estado de Querétaro en la implementación de una restricción vehicular (vehículos pesados) bajo ciertas circunstancias. Los montos en esta cuenta fueron liberados parcialmente al final de cada año; la cuenta fue liberada en su totalidad al cierre del 3T de 2025.

Fin

ii) Evolución de Tráfico



iii) Consideraciones Generales

El proyecto se encuentra ubicado en los estados de Querétaro y Guanajuato, con una longitud de 86.5 km y un historial operativo de más de aproximadamente 10 años.

Durante el primer semestre de 2026, AQSA se mantuvo como el activo de mayor aforo del portafolio con concesión federal, sostenido por la contribución del Entronque Coroneo, uno de los principales puntos de captación de tránsito de la autopista. El Macrolibramiento Sur de Querétaro (Carretera 413) se extiende a lo largo de 80 kilómetros como eje de conectividad hacia el sur del estado y ofrece servicios al usuario como el Parador Humilpan.

El activo continúa operando con estándares orientados a la seguridad y al servicio, entre ellos la cobertura total de señal celular en el tramo y los sistemas de monitoreo y de asistencia vial a disposición de los usuarios.

B) CIBSA

i) Reporte de Flujo de Efectivo

Cascada (Flujo de Efectivo) FEXI 21 - CIBSA

Macro	Unidades	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		91	92	92	90	90
Año		2025	2025	2025	2026	2026
CIBSA						
Efectivo Restringido						
Cuentas Operativas - Balance Inicial (a)	\$MXNmm	\$352	\$113	\$385	\$188	\$322
(+) Ingreso por Peaje (sin IVA)	\$MXNmm	\$341	\$343	\$368	\$358	\$401
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	-	-	-	-	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$7	\$4	\$7	\$3	\$4
Ingresos Totales (b)	\$MXNmm	\$348	\$347	\$374	\$361	\$406
(-) Contraprestación a la SICT ¹	\$MXNmm	-	-	-	(\$7)	-
(-) Pago Compartición de Ingresos ²	\$MXNmm	-	-	-	(\$101)	-
(-) Operación y Mantenimiento (sin IVA)	\$MXNmm	(\$67)	(\$53)	(\$55)	(\$64)	(\$87)
(-) Mantenimiento Mayor (sin IVA)	\$MXNmm	(\$16)	(\$58)	(\$71)	(\$13)	(\$8)
Gastos Totales (c)	\$MXNmm	(\$83)	(\$111)	(\$126)	(\$185)	(\$94)
UAFIDA (d = b + c) ³	\$MXNmm	\$258	\$232	\$241	\$174	\$307
Margen UAFIDA (d/b)	%	75.7%	67.6%	65.7%	48.5%	76.5%
Flujo disponible para deuda (e = a + b + c)	\$MXNmm	\$616	\$349	\$633	\$365	\$634
(-) Servicio de la Deuda ³	\$MXNmm	(\$185)	-	(\$192)	-	(\$200)
(-/+)Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	-	-	-	-	\$41
Flujos netos de deuda (f)	\$MXNmm	(\$185)	-	(\$192)	-	(\$159)
Flujo disponible después de deuda (g = e + f)	\$MXNmm	\$431	\$349	\$441	\$365	\$475
(-) Traspaso a Efectivo Disponible	\$MXNmm	(\$225)	-	(\$235)	-	(\$197)
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$93)	\$35	(\$18)	(\$42)	(\$127)
Cuentas Operativas - Balance Final (w)	\$MXNmm	\$113	\$385	\$188	\$322	\$151
(+) Cuenta de Mantenimiento Mayor - Balance Final (x)	\$MXNmm	\$138	\$73	\$63	\$64	\$196
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	\$0	\$0	\$0	\$0	\$15
(+) Fondo de Obras no Ejecutadas - Balance Final ⁴	\$MXNmm	\$124	\$127	\$129	\$84	\$85
(+) Otras Cuentas - Balance Final ⁴	\$MXNmm	\$179	\$182	\$185	\$34	\$47
Efectivo Restringido - Total	\$MXNmm	\$554	\$766	\$566	\$505	\$493
Efectivo Total [sin Reservas] (z = w + x + y)	\$MXNmm	\$430	\$639	\$437	\$420	\$393

¹ La Contraprestación a la SICT se calcula como el 0.5 % de los ingresos por peaje del año anterior, netos del IVA.

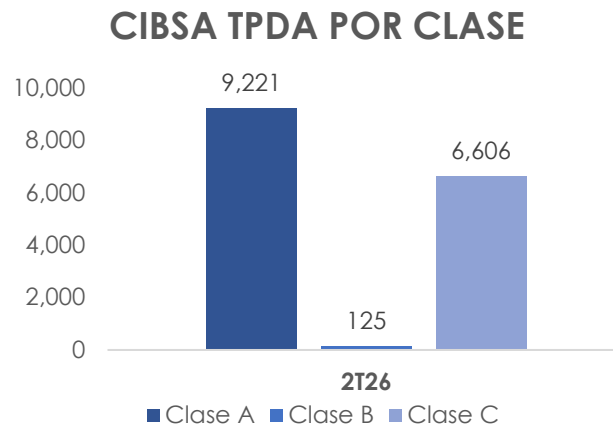
² De conformidad con el Título de Concesión, el 50 % de los ingresos que excedan el umbral definido deberá compartirse con el Gobierno

³ Las métricas de UAFIDA no consideran ingresos por intereses

⁴ Hace referencia a ciertas cuentas destinadas al cumplimiento de obligaciones específicas, según son definidas en el Título de Concesión

Fin

ii) Evolución de Tráfico



iii) Consideraciones Generales

La Autopista Salamanca–León, operada por Concesionaria de Infraestructura del Bajío, S.A. de C.V. (CIBSA), es una vía federal de cuota que se extiende a lo largo de 81 kilómetros en el estado de Guanajuato. Cuenta con cuatro carriles de circulación, dos casetas de peaje principales y una auxiliar; conecta los municipios de Salamanca, Irapuato, Silao, Romita y León, e integra el corredor Querétaro–Ciudad Juárez como ruta estratégica para la actividad industrial y logística del Bajío.

Desde su integración el 16 de abril de 2026, en el portafolio de FEXI21, el activo recibe un tráfico diversificado, compuesto en 57.8% por automóviles (Clase A), 41.4% por camiones de carga (Clase C) y 0.8% por autobuses (Clase B), que conforman un TPDA de 15,952 vehículos. Con ello, CIBSA se posiciona como el segundo activo de mayor aforo del portafolio, al concentrar 28.9% del TPDA total y generar cerca del 13.1% de los ingresos por peaje consolidados del semestre.

Como parte de las condiciones de cierre para la adquisición de CIBSA, era necesario obtener la autorización para aplicar los incrementos reales de tarifas correspondientes a los ejercicios 2025 y 2026. En este sentido, el ajuste correspondiente al ejercicio 2025 entró en vigor en febrero de 2026, mientras que el correspondiente al ejercicio 2026 comenzó a aplicarse en julio de 2026. Estas actualizaciones se realizaron conforme a los mecanismos de ajuste tarifario por inflación previstos en el título de concesión.

C) MAYAB

i) Reporte de Flujo de Efectivo

Cascada (Flujo de Efectivo) FEXI 21 - MAYAB

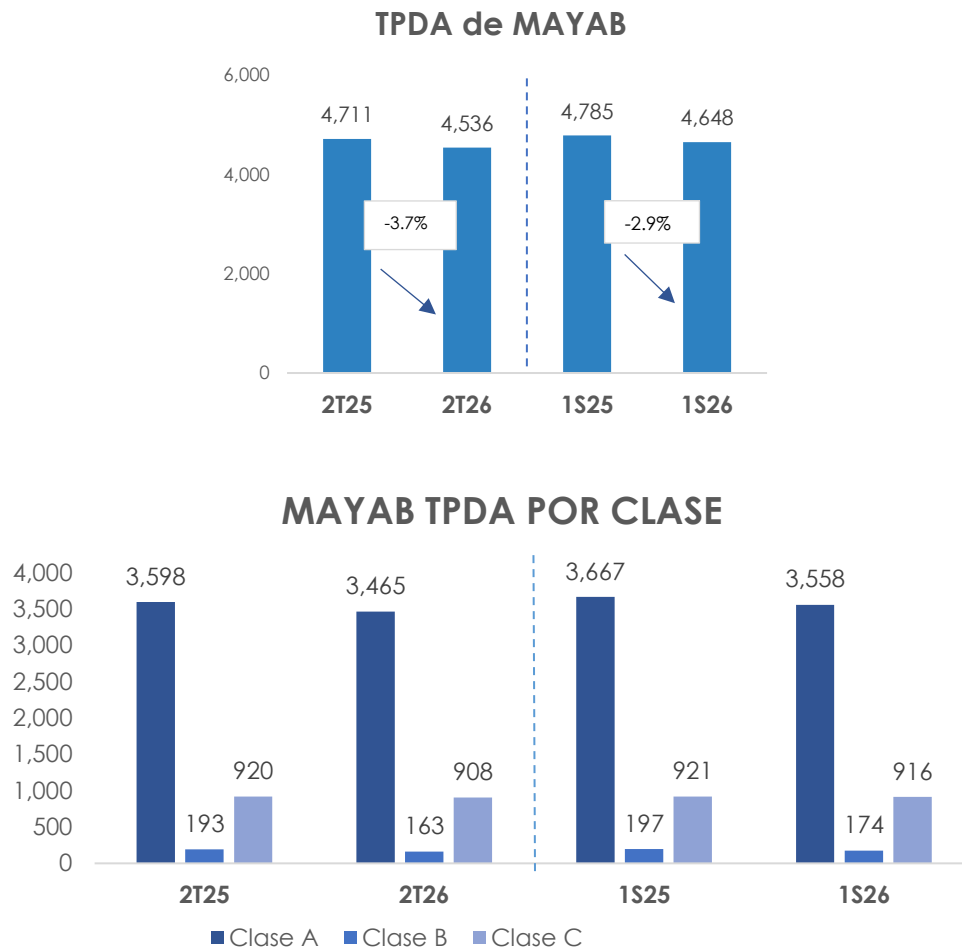
Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	90
Año		2025	2025	2025	2025	2026	2026
MAYAB							
Efectivo Restringido							
Cuentas Operativas - Balance Inicial (a)	\$MXNmm	\$499	\$632	\$528	\$679	\$787	\$827
(+) Ingreso por Peaje (sin IVA)	\$MXNmm	\$476	\$490	\$496	\$480	\$463	\$499
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	-	-	\$0	-	-	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$10	\$16	\$9	\$14	\$8	\$10
Ingresos Totales (b)	\$MXNmm	\$486	\$506	\$505	\$494	\$471	\$509
(-) Contraprestación a la SICT	\$MXNmm	(\$9)	-	-	-	(\$10)	-
(-) Operación y Mantenimiento (sin IVA)	\$MXNmm	(\$43)	(\$56)	(\$34)	(\$51)	(\$53)	(\$60)
(-) Mantenimiento Mayor (sin IVA)	\$MXNmm	(\$3)	(\$24)	(\$13)	(\$26)	(\$33)	(\$71)
Gastos Totales (c)	\$MXNmm	(\$56)	(\$80)	(\$47)	(\$77)	(\$96)	(\$131)
UAFIDA (d = b + c) ¹	\$MXNmm	\$420	\$410	\$449	\$403	\$367	\$367
Margen UAFIDA (d/b)	%	88.3%	83.7%	90.5%	83.9%	79.2%	73.6%
Flujo disponible para deuda (e = a + b + c)	\$MXNmm	\$929	\$1,058	\$986	\$1,096	\$1,162	\$1,204
(-) Servicio de la Deuda	\$MXNmm	-	(\$471)	-	(\$454)	-	(\$445)
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
Flujos netos de deuda (f)	\$MXNmm	-	(\$471)	-	(\$454)	-	(\$445)
Flujo disponible después de deuda (g = e + f)	\$MXNmm	\$929	\$587	\$986	\$641	\$1,162	\$759
(-) Traspaso a Efectivo Disponible	\$MXNmm	(\$304)	-	(\$323)	-	(\$329)	-
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$7	(\$59)	\$16	\$146	(\$7)	\$5
Cuentas Operativas - Balance Final (w)	\$MXNmm	\$632	\$528	\$679	\$787	\$827	\$764
(+) Cuenta de Mantenimiento Mayor - Balance Final (x)	\$MXNmm	\$93	\$154	\$142	-	-	-
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
Efectivo Restringido - Total	\$MXNmm	\$724	\$682	\$821	\$787	\$827	\$764
Efectivo y equivalentes de efectivo (disponible)							
Balance Inicial	\$MXNmm	\$7	\$14	\$12	\$13	\$15	\$25
(+) Fondeo desde Efectivo Restringido	\$MXNmm	\$304	-	\$323	-	\$329	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$1	\$0	\$2	\$0	\$3	\$0
(-) Distribuciones	\$MXNmm	(\$304)	-	(\$323)	-	(\$329)	-
(-) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$5	(\$2)	(\$1)	\$2	\$6	(\$2)
Efectivo y equivalentes de efectivo - Total (y)	\$MXNmm	\$14	\$12	\$13	\$15	\$25	\$22
Efectivo Total	\$MXNmm	\$738	\$694	\$834	\$803	\$851	\$787
Efectivo Total [sin Reservas] (z = w + x + y)	\$MXNmm	\$738	\$694	\$834	\$803	\$851	\$787
FEXI (@75.99% Tenencia accionaria) ²					\$202	\$113	\$93
Distribuciones	\$MXNmm	\$231	-	\$246	-	\$250	-
Efectivo Total	\$MXNmm	\$561	\$528	\$634	\$610	\$647	\$598

¹ Las métricas de UAFIDA no consideran ingresos por intereses

² La tenencia accionaria de FEXI sobre el portafolio OVT era del 51% hasta el 4Q2023, donde se adquirió un 24.99% adicional

Fin

ii) Evolución de Tráfico



iii) Consideraciones Generales

El proyecto se encuentra ubicado entre los estados de Yucatán y Quintana Roo, con una longitud de 304 km y un historial operativo de más de 30 años.

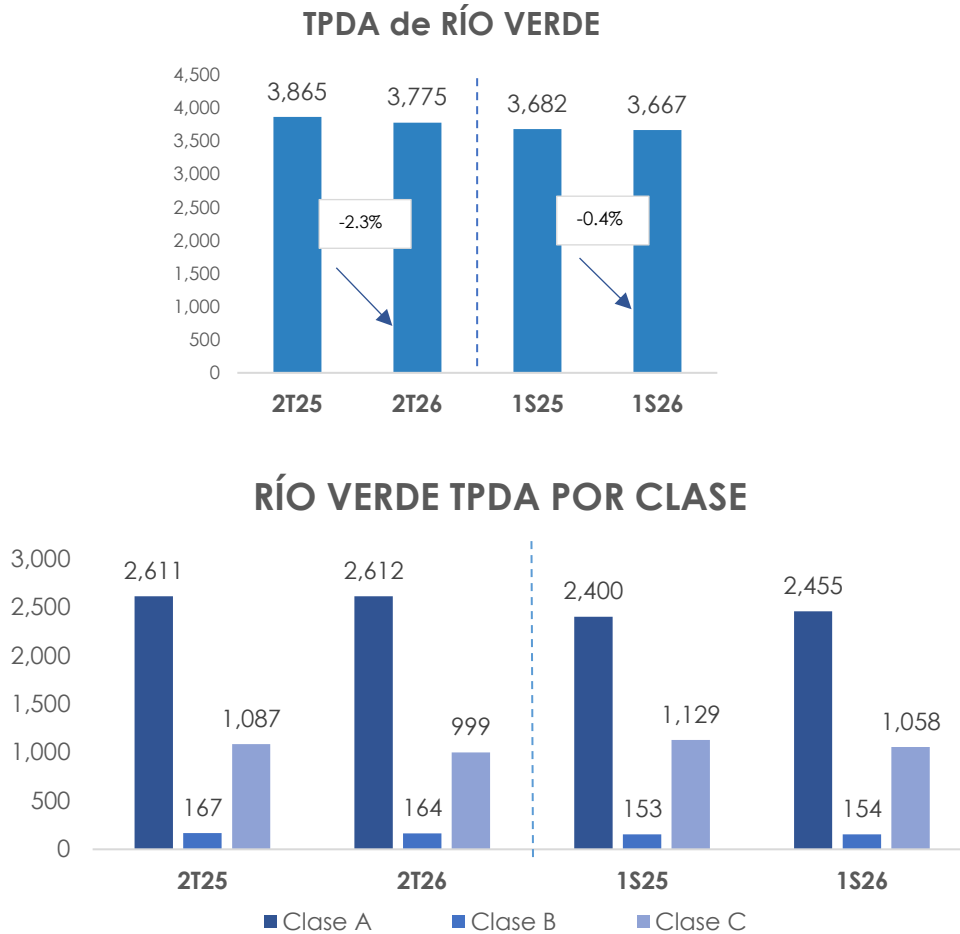
Durante el semestre, el desempeño del activo reflejó una menor demanda de autobuses (Clase B), asociada a un ajuste en los patrones de movilidad derivado de la posible operación del Tren Maya, así como a una moderación del flujo turístico en la región. Es importante mencionar que los autobuses representan únicamente el 3.7% del TPDA total de la autopista.

MAYAB se mantuvo como el activo con mayor contribución a los ingresos por peaje del portafolio, al representar 38.2% del total durante el primer semestre de 2026.

Durante el 1S26, los ingresos contables totales de MAYAB aumentaron 0.3%, al pasar de \$967 millones a \$970 millones de pesos, como resultado del ajuste tarifario. El EBITDA disminuyó de \$813 millones a \$790 millones de pesos, mientras que el margen EBITDA se contrajo 2.5 puntos porcentuales para ubicarse en 81.5%. Esta variación se explica principalmente por el incremento en los gastos de mantenimiento durante el periodo, derivado de las obras de reencarpetamiento que se están llevando a cabo en la vía.

D) RÍO VERDE

i) Evolución de Tráfico



ii) Consideraciones Generales

El proyecto se encuentra ubicado en el estado de San Luis Potosí, con una longitud de 113.18 km y un historial operativo de 14 años.

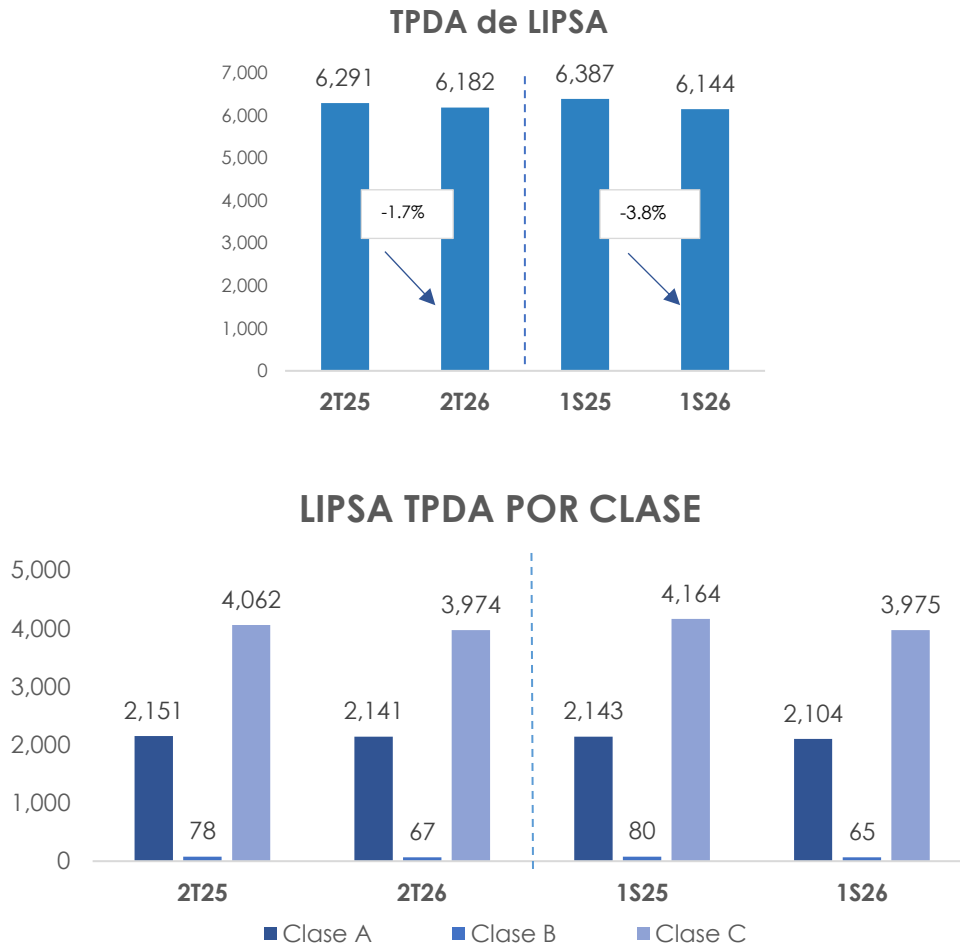
Durante el primer semestre de 2026, se ha mantenido la restricción de paso de camiones articulados (CA I y CA II) por la vía libre, lo que ha obligado a los camiones de carga a transitar por la Autopista Río Verde-Ciudad Valles.

El tráfico del activo presentó una marginal disminución de 0.4%, debido a un menor tránsito de vehículos de carga (Clase C), que disminuyó 6.4% ante una menor actividad de comercio exterior. En contraste, los vehículos particulares (Clase A) tuvieron un incremento del 2.3% y los autobuses (Clase B) un ligero incremento del 0.7%, debido a la mayor afluencia de turistas en la zona.

Se están llevando a cabo las gestiones y el seguimiento ante la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) para recibir el cobro pendiente derivado del contrato de prestación de Servicios (PPS) de ICASAL. A la fecha, se mantiene un diálogo permanente con la autoridad con el objetivo de lograr la recuperación de los montos adeudados.

E) LIPSA

i) Evolución de Tráfico



ii) Consideraciones Generales

El proyecto se encuentra ubicado en el estados de Michoacán, con una longitud de 21.389 km y un historial operativo de 14 años.

Durante el 1S26, LIPSA registró una disminución de 3.8% respecto al 1S25, reflejando el impacto de una vía alterna de libre acceso, que ha desviado parte del tránsito del corredor. A pesar de lo anterior, respecto del 1T26, se mostró una tendencia positiva de incremento de tráfico. Con lo anterior, se estima que la tendencia de baja de tráfico podría ser revertida a finales de 2026.

Los esfuerzos enfocados en la eficiencia operativa y el control de costos, junto con el ajuste tarifario del periodo, permitieron fortalecer la rentabilidad del activo, con una expansión del margen EBITDA de 1.2 puntos porcentuales, al ubicarse en 69.9%.

Asimismo, se mantienen las gestiones ante la autoridad para que compense a LIPSA por la pérdida de ingresos identificada y se preserve el equilibrio económico de la concesión.

iii) Reportes de Flujo de Efectivo ICASAL y LIPSA

Cascada (Flujo de Efectivo) FEXI 21 - ICASAL & LIPSA

Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	91
Año		2025	2025	2025	2025	2026	2026

ICASAL

Efectivo Restringido

Cuentas Operativas - Balance Inicial	\$MXNmm	\$70	\$240	\$233	\$40	\$55	\$42
(+) Pagos por Disponibilidad (sin IVA) ¹	\$MXNmm	\$358	\$142	-	\$55	\$282	-
(+) Pagos por Vialidad (sin IVA) ¹	\$MXNmm	\$39	\$22	-	\$0	\$31	-
(+) Ingreso por Peaje (sin IVA)	\$MXNmm	\$93	\$99	\$99	\$94	\$91	\$102
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	\$1	\$2	\$1	\$0	\$1	\$0
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$2	\$2	\$1	\$1	\$1	\$0
Ingresos Totales (a)	\$MXNmm	\$494	\$267	\$101	\$150	\$406	\$103
(-) Contraprestación a la SICT	\$MXNmm	(\$2)	-	-	-	(\$2)	-
(-) Operación y Mantenimiento (sin IVA)	\$MXNmm	(\$28)	(\$36)	(\$30)	(\$35)	(\$28)	(\$34)
(-) Mantenimiento Mayor (sin IVA)	\$MXNmm	(\$24)	(\$28)	(\$18)	(\$16)	(\$0)	(\$4)
Gastos Totales (b)	\$MXNmm	(\$54)	(\$64)	(\$49)	(\$51)	(\$31)	(\$38)
UAFIDA (c = a + b) ²	\$MXNmm	\$437	\$201	\$51	\$98	\$374	\$65
Margen UAFIDA (c/a)	%	89.0%	75.8%	51.4%	65.8%	92.4%	63.5%
(-) Traspaso al fideicomiso preferente - Serie A1 (i)	\$MXNmm	(\$186)	(\$99)	(\$99)	(\$29)	(\$240)	-
(-) Traspaso al fideicomiso preferente - Serie A2 (ii)	\$MXNmm	(\$125)	(\$124)	(\$123)	(\$50)	(\$138)	(\$74)
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$42	\$11	(\$23)	(\$6)	(\$10)	\$5
Cuentas Operativas - Balance Final	\$MXNmm	\$240	\$233	\$40	\$55	\$42	\$38
(+) Cuenta de Mantenimiento Mayor - Balance Final	\$MXNmm	\$24	\$12	\$10	\$17	\$28	\$24
Efectivo Restringido - Total	\$MXNmm	\$265	\$244	\$50	\$72	\$70	\$62

¹ ICASAL opera actualmente bajo un Contrato de Prestación de Servicios con el gobierno, conforme al cual recibe pagos trimestrales fijos (Disponibilidad) y variables (Vialidad).

² Las métricas de UAFIDA no consideran ingresos por intereses

LIPSA

Efectivo Restringido

Cuentas Operativas - Balance Inicial	\$MXNmm	\$43	\$40	\$36	\$40	\$40	\$36
(+) Ingreso por Peaje (sin IVA)	\$MXNmm	\$62	\$60	\$63	\$54	\$58	\$64
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	-	-	-	\$0	\$0	\$0
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$1	\$1	\$1	\$0	\$0	\$0
Ingresos Totales (d)	\$MXNmm	\$62	\$61	\$63	\$55	\$59	\$65
(-) Contraprestación a la SICT	\$MXNmm	(\$1)	-	-	-	(\$1)	-
(-) Operación y Mantenimiento (sin IVA)	\$MXNmm	(\$11)	(\$17)	(\$12)	(\$14)	(\$16)	(\$17)
(-) Mantenimiento Mayor (sin IVA)	\$MXNmm	(\$1)	(\$1)	(\$2)	(\$7)	(\$2)	(\$1)
Gastos Totales (e)	\$MXNmm	(\$14)	(\$18)	(\$14)	(\$21)	(\$19)	(\$19)
UAFIDA (f = e + d) ³	\$MXNmm	\$48	\$42	\$48	\$33	\$40	\$46
Margen UAFIDA (f/d)	%	77.5%	69.5%	77.1%	60.9%	67.5%	71.1%
(-) Traspaso al fideicomiso preferente - Serie A2 (iii)	\$MXNmm	(\$55)	(\$41)	(\$48)	(\$41)	(\$41)	(\$44)
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$3	(\$5)	\$3	\$7	(\$3)	\$3
Cuentas Operativas - Balance Final	\$MXNmm	\$40	\$36	\$40	\$40	\$36	\$41
(+) Cuenta de Mantenimiento Mayor - Balance Final	\$MXNmm	\$7	\$11	\$9	\$2	\$5	\$3
Efectivo Restringido - Total	\$MXNmm	\$46	\$48	\$49	\$41	\$41	\$44

³ Las métricas de UAFIDA no consideran ingresos por intereses

Fin

Cascada (Flujo de Efectivo)

FEXI 21 - ICASAL & LIPSA

Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	91
Año		2025	2025	2025	2025	2025	2026

Fideicomiso de deuda preferente - Serie A1

Efectivo Restringido

Balance Inicial	\$MXNmm	\$16	\$0	\$101	\$34	\$63	\$37
(+) Traspaso de ICASAL (= i)	\$MXNmm	\$187	\$99	\$99	\$29	\$240	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$1	\$2	\$2	\$1	\$1	\$0
(-) Gastos del Fideicomiso (sin IVA)	\$MXNmm	(\$1)	(\$0)	(\$1)	(\$0)	(\$5)	(\$0)
Flujo disponible para deuda (a)	\$MXNmm	\$203	\$101	\$200	\$63	\$300	\$37
(-) Servicio de la Deuda	\$MXNmm	(\$168)	-	(\$166)	-	(\$168)	-
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
Flujos netos de deuda (b)	\$MXNmm	(\$168)	-	(\$166)	-	(\$168)	-
Flujo disponible después de deuda (c = a + b)	\$MXNmm	\$35	\$101	\$34	\$63	\$131	\$37
(-) Traspaso al fideicomiso subordinado (iv)	\$MXNmm	(\$33)	-	-	(\$34)	(\$93)	-
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$1)	(\$0)	(\$0)	\$34	(\$1)	(\$0)
Balance Final (t)	\$MXNmm	\$0	\$101	\$34	\$63	\$37	\$37
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	\$0	\$0	\$0	-	-	-
Efectivo Restringido Total - Serie A1 (u)	\$MXNmm	\$1	\$101	\$34	\$63	\$37	\$37

¹ Los pagos por Disponibilidad recibidos por ICASAL constituyen la única fuente de pago para la Serie A1.

Fideicomiso de deuda preferente - Serie A2

Efectivo Restringido

Balance Inicial	\$MXNmm	\$175	\$45	\$211	\$45	\$138	\$33
(+) Traspaso de ICASAL & LIPSA (= ii + iii)	\$MXNmm	\$180	\$164	\$171	\$91	\$179	\$115
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$4	\$3	\$3	\$3	\$4	\$3
(-) Gastos del Fideicomiso (sin IVA)	\$MXNmm	(\$1)	(\$0)	(\$1)	(\$1)	(\$1)	(\$1)
Flujo disponible para deuda (d)	\$MXNmm	\$358	\$211	\$384	\$139	\$320	\$151
(-) Servicio de la Deuda	\$MXNmm	(\$161)	-	(\$167)	-	(\$173)	-
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
Flujos netos de deuda (e)	\$MXNmm	(\$161)	-	(\$167)	-	(\$173)	-
Flujo disponible después de deuda (f = d + e)	\$MXNmm	\$196	\$211	\$218	\$139	\$147	\$151
(-) Traspaso al fideicomiso subordinado (v)	\$MXNmm	(\$151)	-	(\$172)	(\$0)	(\$113)	-
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)
Balance Final (v)	\$MXNmm	\$45	\$211	\$45	\$138	\$33	\$151
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	\$172	\$176	\$179	\$180	\$180	\$180
Efectivo Restringido Total - Series A2 (w)	\$MXNmm	\$217	\$387	\$224	\$318	\$213	\$331

Fideicomiso Preferente - Efectivo Total

Otras cuentas - Balance Final (x)	\$MXNmm	\$0.1	\$0.1	\$0.1	\$0.1	\$0.1	\$0.1
Efectivo Total (y = u + w + x)	\$MXNmm	\$218	\$488	\$259	\$382	\$251	\$368
Efectivo Total [sin Reservas] (z = t + v + x)	\$MXNmm	\$45	\$312	\$79	\$202	\$71	\$188

Fin

Cascada (Flujo de Efectivo)

FEXI 21 - ICASAL & LIPSA

Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	91
Año		2025	2025	2025	2025	2026	2026
Fideicomiso de deuda subordinada							
Efectivo Restringido							
Balance Inicial	\$MXNmm	\$31	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29
(+) Traspaso del fideicomiso preferente (= iv + v)	\$MXNmm	\$185	-	\$172	-	\$207	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$1	\$1	\$1	\$0	\$0	\$0
(-) Gastos del Fideicomiso (sin IVA)	\$MXNmm	(\$1)	(\$1)	-	(\$0)	(\$2)	(\$0)
Flujo disponible para deuda (a)	\$MXNmm	\$215	\$29	\$201	\$29	\$234	\$29
(-) Servicio de la Deuda	\$MXNmm	(\$121)	-	(\$126)	-	(\$125)	-
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	(\$0)	-	\$6	-	(\$2)	-
Flujos netos de deuda (b)	\$MXNmm	(\$121)	-	(\$120)	-	(\$126)	-
Flujo disponible después de deuda (c = a + b)	\$MXNmm	\$94	\$29	\$81	\$29	\$108	\$29
(-) Traspaso a Efectivo Disponible (u)	\$MXNmm	(\$65)	-	(\$52)	-	(\$79)	-
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$0)	(\$0)	-	(\$0)	(\$0)	(\$0)
Balance Final	\$MXNmm	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	\$128	\$130	\$126	\$128	\$131	\$133
Efectivo Restringido Total	\$MXNmm	\$157	\$159	\$155	\$157	\$160	\$162
Efectivo Total [sin Reservas] (u = t)	\$MXNmm	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29
Traspaso a ICASAL ¹	Proporción de U 75%	\$MXNmm	\$49	-	\$39	-	\$59
Traspaso a LIPSA ¹	25%	\$MXNmm	\$16	-	\$13	-	\$20
Efectivo y equivalentes de efectivo (disponible) - ICASAL							
Balance Inicial	\$MXNmm	\$112	\$70	\$75	\$65	\$58	\$96
(+) Fondeo desde Efectivo Restringido	\$MXNmm	\$49	-	\$39	-	\$59	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$2	\$1	\$1	\$1	\$1	\$1
(-) Distribuciones	\$MXNmm	(\$115)	-	(\$49)	-	-	-
(-) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$23	\$4	(\$2)	(\$8)	(\$22)	\$19
Efectivo y equivalentes de efectivo - Total	\$MXNmm	\$70	\$75	\$65	\$58	\$96	\$116
Efectivo y equivalentes de efectivo (disponible) - LIPSA							
Balance Inicial	\$MXNmm	\$47	\$20	\$20	\$17	\$18	\$24
(+) Fondeo desde Efectivo Restringido	\$MXNmm	\$16	-	\$13	-	\$20	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(-) Distribuciones	\$MXNmm	(\$44)	-	(\$16)	-	-	-
(-) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$0)	\$0	(\$1)	\$1	(\$13)	(\$20)
Efectivo y equivalentes de efectivo - Total	\$MXNmm	\$20	\$20	\$17	\$18	\$24	\$4
Efectivo Total en Fideicomisos							
Efectivo Restringido - sin Reservas							
(+) ICASAL	\$MXNmm	\$265	\$244	\$50	\$72	\$70	\$62
(+) LIPSA	\$MXNmm	\$46	\$48	\$49	\$41	\$41	\$44
(+) Fideicomiso preferente	\$MXNmm	\$45	\$312	\$79	\$202	\$71	\$188
(+) Fideicomiso subordinado	\$MXNmm	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29	\$29
Efectivo Restringido Total [sin Reservas]	\$MXNmm	\$385	\$633	\$208	\$344	\$210	\$323
Efectivo y equivalentes de efectivo (disponible)							
Efectivo y equivalentes de efectivo - ICASAL	\$MXNmm	\$70	\$75	\$65	\$58	\$96	\$116
Efectivo y equivalentes de efectivo - LIPSA	\$MXNmm	\$20	\$20	\$17	\$18	\$24	\$4
Efectivo Total [sin Reservas]	\$MXNmm	\$475	\$729	\$290	\$420	\$330	\$443
Cuentas de Reserva de Deuda							
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Serie A1	\$MXNmm	\$0	\$0	\$0	-	-	-
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Serie A2	\$MXNmm	\$172	\$176	\$179	\$180	\$180	\$180
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Deuda subordinada	\$MXNmm	\$128	\$130	\$126	\$128	\$131	\$133
Efectivo Total	\$MXNmm	\$776	\$1,035	\$595	\$728	\$641	\$756
FEXI (@75.99% Tenencia accionaria) ²							
Distribuciones	\$MXNmm	\$121	-	\$49	-	-	-
Efectivo Total	\$MXNmm	\$590	\$786	\$452	\$553	\$487	\$575

¹ Como se establece en el Contrato de Fideicomiso conjunto, el 75% de todo el efectivo disponible debe ser entregado a ICASAL, y el 25% restante se asigna a LIPSA.

² La tenencia accionaria de FEXI sobre el portafolio OVT era del 51% hasta el 4Q2023, donde se adquirió un 24.99% adicional

Fin

F) TUCA

i) Reportes de Flujo de Efectivo TUCA

Cascada (Flujo de Efectivo) FEXI 21 - TUCA

Macro	Unidades	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026
Trimestre		1T	2T	3T	4T	1T	2T
Días en el Periodo		90	91	92	92	90	90
Año		2025	2025	2025	2025	2026	2026
TUCA							
Efectivo Restringido							
Cuentas Operativas - Balance Inicial (a)	\$MXNmm	\$194	\$257	\$4	\$56	\$19	\$69
(+) Ingreso por Peaje (sin IVA) ¹	\$MXNmm	\$71	\$65	\$63	\$74	\$76	\$73
(+) Otros Ingresos	\$MXNmm	\$0	\$0	\$1	\$0	\$1	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$5	\$6	\$0	\$1	\$1	\$1
Ingresos Totales (b)	\$MXNmm	\$77	\$71	\$65	\$75	\$77	\$74
(-) Contraprestación a la SICT	\$MXNmm	(\$1)	-	-	-	(\$1)	-
(-) Operación y Mantenimiento (sin IVA)	\$MXNmm	(\$14)	(\$25)	(\$14)	(\$18)	(\$26)	(\$15)
(-) Mantenimiento Mayor (sin IVA)	\$MXNmm	(\$4)	(\$6)	(\$3)	(\$4)	(\$6)	(\$3)
Gastos Totales (c)	\$MXNmm	(\$19)	(\$31)	(\$17)	(\$23)	(\$32)	(\$19)
UAFIDA (d = b + c) ²	\$MXNmm	\$53	\$35	\$48	\$51	\$44	\$54
Margen UAFIDA (d/b)	%	73.7%	52.9%	74.1%	69.5%	57.8%	74.0%
Flujo disponible para deuda (e = a + b + c)	\$MXNmm	\$252	\$297	\$52	\$108	\$64	\$124
(-) Servicio de la Deuda ³	\$MXNmm	-	(\$137)	-	(\$120)	-	(\$99)
(-/+) Fondeo/ Liberación de la Reserva de Deuda	\$MXNmm	-	(\$163)	-	\$37	-	\$8
Flujos netos de deuda (f)	\$MXNmm	-	(\$300)	-	(\$83)	-	(\$90)
Flujo disponible después de deuda (g = e + f)	\$MXNmm	\$252	-\$3	\$52	\$25	\$64	\$34
(-) Traspaso a Efectivo Disponible	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
(-/+) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	\$5	\$7	\$4	(\$6)	\$5	(\$7)
Cuentas Operativas - Balance Final (w)	\$MXNmm	\$257	\$4	\$56	\$19	\$69	\$27
(+) Cuenta de Mantenimiento Mayor - Balance Final (x)	\$MXNmm	\$16	\$9	\$6	\$13	\$6	\$14
(+) Cuenta de Reserva de Deuda - Balance Final	\$MXNmm	\$4	\$168	\$171	\$137	\$139	\$132
Efectivo Restringido - Total	\$MXNmm	\$277	\$180	\$232	\$169	\$214	\$173
Efectivo y equivalentes de efectivo (disponible)							
Balance Inicial	\$MXNmm	\$1	\$1	\$1	\$1	\$2	\$1
(+) Fondeo desde Efectivo Restringido	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
(+) Ingreso por Intereses	\$MXNmm	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(-) Distribuciones	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
(-) Otros movimientos de efectivo	\$MXNmm	(\$0)	\$0	(\$1)	\$1	(\$1)	(\$0)
Efectivo y equivalentes de efectivo - Total (y)	\$MXNmm	\$1	\$1	\$1	\$2	\$1	\$1
Efectivo Total	\$MXNmm	\$278	\$182	\$233	\$170	\$215	\$174
Efectivo Total [sin Reservas] (z = w + x + y)	\$MXNmm	\$274	\$14	\$62	\$34	\$76	\$42
FEXI (@75.99% Tenencia accionaria) ⁴							
Distribuciones	\$MXNmm	-	-	-	-	-	-
Efectivo Total	\$MXNmm	\$211	\$138	\$177	\$130	\$163	\$132

¹ TUCA se vio afectada por los huracanes Otis (4T 2023) y John (4T 2024), lo que resultó en la suspensión temporal del cobro de peaje, reanudándose en enero de 2024 (Otis) y noviembre de 2024 (John)

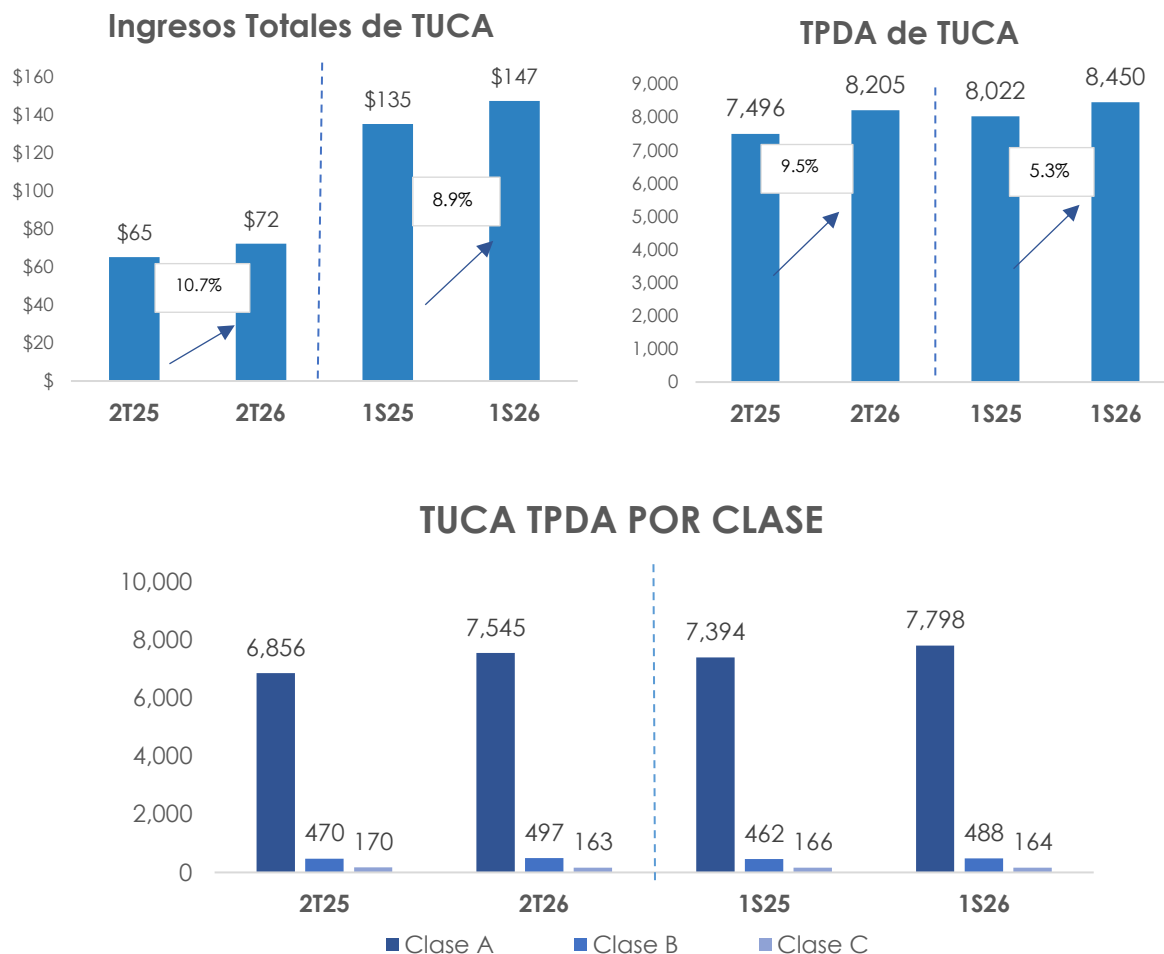
² Las métricas de UAFIDA no consideran ingresos por intereses

³ Como resultado del huracán Otis, el servicio de la deuda de 2024 se cargó a la Reserva para el Servicio de la Deuda. Al cierre del 3T de 2025, la Reserva para el Servicio de la Deuda mantiene su saldo requerido

⁴ La tenencia accionaria de FEXI sobre el portafolio OVT era del 51% hasta el 4Q2023, donde se adquirió un 24.99% adicional

Fin

ii) Evolución de Tráfico



iii) Consideraciones Generales

El proyecto se encuentra ubicado en el estado de Guerrero, con una longitud de 5 km y un historial operativo de 30 años.

Durante el primer semestre de 2026, el tráfico de TUCA registró un incremento de 5.3% frente al mismo periodo del año anterior, impulsado por los programas para residentes del estado de Guerrero y los esquemas de descuento dirigidos a taxistas y líneas de autobuses, que continúan ampliando el uso del activo en la región.

El desempeño del aforo estuvo impulsado principalmente por los automóviles (Clase A), como resultado de la expansión de los esquemas de descuento.

Los ingresos totales se ubicaron en \$147 millones de pesos, un incremento de 8.9% frente al mismo periodo de 2025. El EBITDA aumentó de \$96 millones a \$105 millones de pesos año contra año.

El margen EBITDA se mantuvo estable en 70.9% durante el semestre, reflejando el crecimiento de los ingresos en un contexto de estrategias comerciales implementadas en el activo.

Información Indicadores ESG

Como parte de su compromiso con las mejores prácticas de sostenibilidad, FEXI21 presentó su Informe de Sostenibilidad y Clima correspondiente al ejercicio 2025, elaborado conforme a los estándares S1 y S2, disponible para consulta del público inversionista en:

https://www.bmv.com.mx/docs-pub/s1s2xbrl/s1s2xbrl_1560301_5073_2025_1.html

Con ello, la Compañía atiende los nuevos requerimientos de divulgación en la materia y responde al creciente interés de sus inversionistas. FEXI21 continuará fortaleciendo sus procesos de análisis y reporte de sostenibilidad.



DETALLES DE LA LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha y Hora: viernes 31 de julio de 2026, a las 10:00 am (Ciudad de México)

Regístrese aquí: https://zoom.us/webinar/register/WN_P2A4P_SbQuKyhU_Zjs_hpA

EVENTOS RELEVANTES

- **13 de abril 2026:** FEXI21 anuncia contratación de deuda
- **16 de abril 2026:** FEXI21 anuncia el cierre exitoso de la adquisición de CIBSA
- **26 de mayo 2026:** Pago de distribuciones
- **22 de junio 2026:** FEXI21 anuncia prepago de deuda

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 F1, S.A.P.I. 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 2025 y 2026

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	2T25	2T26
<u>Ingresos:</u>		
Servicios de peaje	\$ 1,052,343	\$ 1,455,234
Ingresos por financiamiento	\$ 80,697	\$ 59,372
Subvención	\$ 1,153	\$ 1,194
Otros ingresos	\$ 16,392	\$ 31,490
Total Ingresos	\$ 1,150,585	\$ 1,547,290
<u>Costos y gastos por:</u>		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 407,395	\$ 471,542
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 219,382	\$ 309,725
Gastos de administración y generales	\$ 36,847	\$ 51,934
Gastos por intereses	\$ 595,521	\$ 752,990
Ingresos por intereses	\$ (78,124)	\$ (89,145)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	\$ 71	\$ 11
Ganancia (pérdida) por valor razonable	\$ -	\$ 2,911
Total de costos y gastos	\$ 1,181,092	\$ 1,499,968
(Pérdida) Utilidad neta consolidada del periodo	\$ (30,507)	\$ 47,322
(Pérdida) Utilidad atribuible a:		
% de participación controladora		
Participación de la controladora	\$ (83,793)	\$ (94,444)
Participación no controladora	\$ 53,286	\$ 141,766

Estado consolidado de resultados

Del 1 de enero al 30 de junio del 2025 y 2026

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	1S25	1S26
<u>Ingresos:</u>		
Servicios de peaje	\$ 2,096,804	\$ 2,501,547
Ingresos por financiamiento	\$ 163,519	\$ 118,435
Subvención	\$ 2,306	\$ 2,388
Otros ingresos	\$ 29,311	\$ 43,927
Total Ingresos	\$ 2,291,940	\$ 2,666,297
<u>Costos y gastos por:</u>		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 814,788	\$ 884,913
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 431,631	\$ 519,562
Gastos de administración y generales	\$ 85,152	\$ 98,756
Gastos por intereses	\$ 1,240,084	\$ 1,221,667
Ingresos por intereses	\$ (148,351)	\$ (153,272)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	\$ 71	\$ 110
Ganancia (pérdida) por valor razonable	\$ -	\$ 2,911
Total de costos y gastos	\$ 2,423,375	\$ 2,574,647
(Pérdida) Utilidad neta consolidada del periodo	\$ (131,435)	\$ 91,650
(Pérdida) Utilidad atribuible a:		
% de participación controladora		
Participación de la controladora	\$ (240,939)	\$ (120,148)
Participación no controladora	\$ 109,504	\$ 211,798

Estado consolidado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	Dic 31, 2025	Jun 30, 2026	PASIVO Y PATRIMONIO	Dic 31, 2025	Jun 30, 2026
Activo circulante			Pasivo a corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,576,547	\$803,721	Deuda de corto plazo	\$1,218,702	\$1,331,095
Efectivo restringido	\$1,725,056	\$1,802,519	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo incluyendo intereses	\$529,014	\$901,970
Cuentas por cobrar	\$395,330	\$453,841	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	\$1,747,716	\$2,233,065
Impuestos por recuperar y otras	\$255,328	\$447,189			
Activo financiero de concesión	\$646,025	\$646,025			
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	\$4,598,286	\$4,153,295	Pasivo a largo plazo		
Activo no circulante			Deuda a largo plazo	\$18,690,412	\$23,282,820
Efectivo Restringido	\$330,943	\$3,308,628	Subvenciones Gubernamentales	\$166,368	\$163,980
Activo Financiero de concesión NC	\$1,962,180	\$1,758,596	Provisiones de mantenimiento mayor	\$22,543	\$43,775
Activo intangible por concesión	\$38,427,957	\$47,338,031	Otros pasivos a Largo Plazo	\$36,147	\$257,911
Otros activos (incluyendo goodwill)	\$-	\$1,533,535	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	\$18,915,470	\$23,748,486
Activo fijo	\$65,445	\$72,855			
TOTAL ACTIVO N.C.	\$40,786,525	\$54,011,645	TOTAL PASIVO	\$20,663,186	\$25,981,551
			Patrimonio		
			Participación controladora	\$17,861,204	\$19,484,159
			Participación no controladora	\$6,860,421	\$12,699,230
			TOTAL PATRIMONIO	\$24,721,625	\$32,183,389
TOTAL ACTIVO	\$45,384,811	\$58,164,940	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$45,384,811	\$58,164,940



Contacto

Tel. +52 55-5292-4772