Mexico Infrastructure Partners F1, S.A. de C.V.

FEXI 21.

Reporte de Desempeño del Administrador Primer Trimestre de 2026 (Enero-Marzo 2026).

**Cifras en Millones de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.*

Fibra EXI (FEXI) (BMV: FEXI21) es un Fideicomiso Irrevocable para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura.

FEXI21 está enfocado en brindar a los Tenedores de los Certificados importantes rendimientos a través del acceso al flujo generado por los activos carreteros fibrados, mediante una asignación de capital eficiente y una administración de activos capaz y experimentada.

A→ Hechos Relevantes del Primer Trimestre de 2026.

- Con fecha 6 de noviembre de 2025, el Comité Técnico del Fideicomiso ratificó en su cargo a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited en México, como Auditor Externo del Fideicomiso por el ejercicio 2025; por lo que el Fiduciario en seguimiento a las instrucciones recibidas, se **llevó a cabo la contratación del Auditor Externo del Fideicomiso por el ejercicio 2025,** con fecha 04 de marzo de 2025.

B→ Principales Resultados del Primer Trimestre de 2026.

- Del periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2026, **el Fideicomiso 5073 obtuvo una Utilidad de $161.7 millones de pesos.**
- Al cierre del 1Q26, **el precio del certificado se posicionó en $19.85, alcanzando un precio máximo durante el trimestre de $20.25**.
- Al 31 de marzo de 2026, **FEXI 21 se ubicó en el lugar 66 en el Índice de Bursatilidad de la BMV.**

C→ Principales Actividades del Administrador.

- Como parte de la estrategia de crecimiento, **el 13 de junio de 2025, se formalizó en alianza con otra Fibra E, para la adquisición del 81.31% del capital social de Concesionaria de Infraestructura del Bajío, S.A. de C.V. (CIBSA), titular de la concesión de la autopista Salamanca–León**, en el estado de Guanajuato.

  Durante el trimestre **se continuó con la obtención de las autorizaciones correspondientes para concretar el cierre financiero de la transacción, misma que se materializó en el segundo trimestre del 2026.** Esta operación representa un paso relevante en la expansión del portafolio y refuerza el compromiso de FEXI21 con un crecimiento sostenido y disciplinado en infraestructura carretera.

- Durante el trimestre se continuó con las gestiones correspondientes con **Goldman Sachs** con el propósito de estructurar y obtener un **crédito por un monto de $5,100 millones de pesos**. Dichos recursos se destinarán a **financiar la adquisición estratégica de la autopista Salamanca–León**, en línea con los objetivos de expansión y fortalecimiento del portafolio del Fideicomiso.

D→ Hechos Posteriores.

- **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 derivados del Crédito Bancario **se destinaron**, principalmente, a **(i) la adquisición de la participación mayoritaria** en el capital social **de Concesionaria de Infraestructura del Bajío, S.A. de C.V.**, así como **(ii) para cubrir conceptos y actividades relacionadas con dicha operación.**

  Finalmente, a la fecha, **FEXI se constituye como la única Fibra E en México que ha sido capaz de formalizar un contrato de compraventa de notas de deuda privadas y un Crédito Bancario por parte de una institución bancaria internacional.**

- **El 16 de abril de 2026**, FEXI consumó **la adquisición** de acciones representativas del capital social **de Concesionaria de Infraestructura del Bajío, S.A. de C.V. ("CIBSA")**, concesionaria de la Autopista Salamanca-León en el estado de Guanajuato, por lo que **FEXI es tenedor del 51% de las acciones ordinarias y acciones especiales serie B**, mismas que representan aproximadamente el 41.3% del capital social suscrito y pagado de CIBSA.

  Derivado de lo anterior, **FEXI ejerce control en CIBSA** y con esto logra diversificar su portafolio de activos, agregando activos relevantes a su Patrimonio, cumpliendo con el mandato establecido por sus inversionistas y generando valor para cada uno de ellos.

A) Información de los Activos Carreteros.

A.1) Información General de la operación.

En la siguiente tabla, se muestra la información general de la operación de los 5 activos:

	Del 1 de enero al 31 de marzo de 2026				
Indicador.	**AQSA.**	**MAYAB.**	**ICASAL.**	**LIPSA.**	**TUCA.**
Total de ingresos de peaje y otros ingresos de concesión	$ 345	$ 476	$ 164	$ 59	$ 75
UAFIDA*	$ 297	$ 396	$ 123	$ 39	$ 54
Margen UAFIDA	86.0%	83.2%	74.7%	68.1%	71.7%
Efectivo y equivalente de efectivo disponible (Dic 25)	$ 278	$ 26	$ 97	$ 25	$ 1
Efectivo restringido (Dic 25)	$ 189	$ 828	$ 482	$ 41	$ 214
Deuda (Dic 25)	$ 9,161	$ 1,287	$ 3,307	$ 1,620	$ 409

- Durante el primer trimestre de 2026, **los ingresos totales aumentaron 2.0%** respecto al mismo periodo de 2025, situándose en $1,119 millones de pesos. Este crecimiento se explica principalmente **por el incremento en el TPDA en AQSA, ICASAL y TUCA**, principalmente en las clases A y B, impulsado por el efecto del periodo vacacional de Semana Santa y por diversas iniciativas orientadas a fortalecer la afluencia vehicular.

A.2) Aforo (Tránsito Promedio Diario Anual).

A continuación, se presenta el Tránsito Promedio Diario Anual de los 5 activos segmentado por cada uno de los tipos de tráfico identificados.

	Del 1 de enero al 31 de marzo de 2026					
Indicador.	**AQSA.**	**MAYAB.**	**ICASAL.**	**LIPSA.**	**TUCA.**	**TOTAL.**
Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA)	**15,920**	**4,761**	**3,558**	**6,106**	**8,698**	**39,043**
Clase A.	8,431	3,651	2,297	2,067	8,054	**24,500**
Clase B.	566	186	143	64	480	**1,439**
Clase CU.	2,139	306	328	1,262	164	**4,199**
CA I	3,695	284	515	2,175	-	**6,669**
CA II	1,089	334	275	538	-	**2,236**

- En el 1T26, **AQSA registró un crecimiento en su TPDA respecto al mismo periodo de 2025 del 2.90%**. Este crecimiento fue generalizado en todas las Clases, destacando el crecimiento del 5.2% de la Clase C, generado gracias a que éste se identifica como la ruta más segura y eficiente para transportarse de la CDMX al Bajío.
- Durante el primer trimestre de 2026, **ICASAL registró un incremento 1.7% en el Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA)** en comparación con el mismo trimestre del ejercicio previo, atribuible principalmente al crecimiento del tránsito de la Clase A y B derivado del periodo vacacional de Semana Santa.

- Durante el primer trimestre de 2026, **TUCA reportó un crecimiento de 1.7% en su TPDA** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este desempeño se explica principalmente por el efecto del periodo vacacional de Semana Santa, así como por la implementación de iniciativas orientadas a incrementar el tráfico local, incluyendo programas para atraer residentes y esquemas de descuentos dirigidos a taxistas.

- Por otro lado, **MAYAB y LIPSA registraron una disminución en su TPDA durante el 1T26 en comparación con el mismo periodo de 2025 de 2.0% y 5.9%, respectivamente**. En el caso de MAYAB, **la disminución se atribuye principalmente a la normalización del tránsito de camiones de carga tras la conclusión de las obras del Tren Maya**. Asimismo, se observa una ligera reducción en el TPDA de automóviles y autobuses turísticos, asociada a una migración de usuarios hacia el servicio del Tren Maya. En el caso de LIPSA, **la baja se explica —como se ha reportado previamente— por la conclusión de las obras en el centro de La Piedad y la modernización de una nueva vía alterna de libre acceso**.

A.3) Información Operativa.

A continuación, se muestran los principales Resultados Operativos obtenidos por cada uno de los activos de FEXI21.

		Del 1 de enero al 31 de marzo de 2026				
Indicador.	**Métrica.**	**AQSA.**	**MAYAB.**	**ICASAL.**	**LIPSA.**	**TUCA.**
Información general	Tarifa total promedio (Sin IVA)	$ 324.48	$ 1,688.28	$ 406.38	$ 112.76	For:$320.98 Res:$133.33
	Kilómetros totales.	86.00	304.00	113.18	21.39	5
Tráfico e ingresos.	Tránsito Promedio Diario Anual (TPDA).	15,920	4,761	3,558	6,105	8,698
	Ingresos por kilómetro ($ Pesos/VKT).	$ 2.81	$ 3.73	$ 4.14	$ 4.98	$ 19.08
Seguridad.	Costo de accidentes ($Pesos/VKT)	$ -	$ -	$ 0.01	$ -	$ -
Utilidad de los Activos.	Calificación en puntos (2do sem 2019).	432	464	448	455	455
	Kilómetros en estado físico Bueno-Aceptable (%)	99.8%	92.9%	100.0%	98.9%	98.9%
	Cobro electrónico (% de ingreso).	75.8%	60.9%	54.2%	61.5%	32.6%
	Cobro electrónico (% de cruces).	60.9%	40.3%	38.5%	50.0%	17.1%
Servicio al Cliente.	Atención al usuario (Servicios/MVKT).	12	4	11	5	14
	Tiempo de resp. prom. atención al usuario (min).	17	23	17	12	3
Índice de Accidentabilidad (IAK)	Accidentes con lesionados (accidentes/MVKT).	0.065	0.102	0.081	0.063	0.335
	Accidentes con fatalidad (accidentes/MVKT).	0.014	0.012	0.028	0.063	0.000

VKT: Vehículo por Kilómetro Recorridos.
Flujo libre (FFS por sus siglas en inglés, free flow speed) es la velocidad promedio de los vehículos en una carretera dada, medida bajo condiciones de un volumen bajo, cuando los conductores tienden a conducir a una velocidad alta sin restricciones de demoras.
AV: Auxilio vial
MVK: Millón de vehículos por kilometro

B) Información Indicadores ASG (Ambientales, Social y Gobernanza).

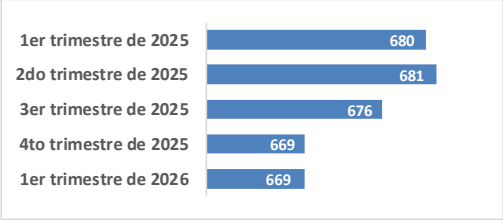
A. Indicadores ámbito social

Indicador A.1. Empleos Directos e Indirectos

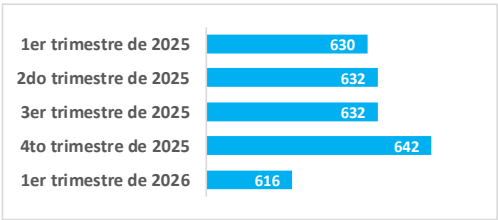
- Descripción del indicador: Número de Empleados Directos e Indirectos que se generan en la operación y administración de los Activos.
- Forma de medición: Comparativo trimestral del número de Empleados Directos e Indirectos que se otorgan como consecuencia de la operación y administración del proyecto.
- Frecuencia de medición: Trimestral

B.1 Empleados Directos e Indirectos

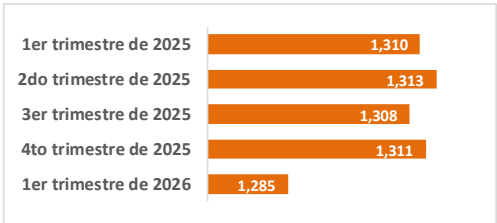
EMPLEADOS DIRECTOS		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
1er trimestre de 2026	669	-
4to trimestre de 2025	669	- 7
3er trimestre de 2025	676	- 5
2do trimestre de 2025	681	1
1er trimestre de 2025	680	-



EMPLEADOS INDIRECTOS		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
1er trimestre de 2026	616	- 26
4to trimestre de 2025	642	10
3er trimestre de 2025	632	-
2do trimestre de 2025	632	2
1er trimestre de 2025	630	-



EMPLEADOS TOTALES		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
1er trimestre de 2026	1,285	- 26
4to trimestre de 2025	1,311	3
3er trimestre de 2025	1,308	- 5
2do trimestre de 2025	1,313	3
1er trimestre de 2025	1,310	-



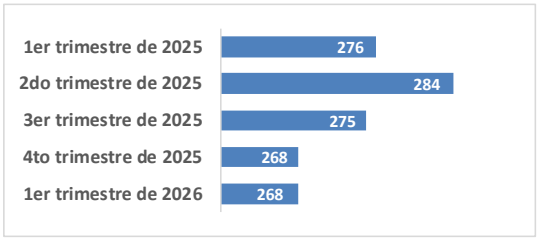
Durante el primer trimestre de 2026, los Empleos se mantuvieron, en relación con el trimestre anterior, mientras que los Empleos Indirectos presentaron una disminución del 4.0%, en comparación con el cuarto trimestre de 2025 (4T25). La variación observada obedece, principalmente, a una menor rotación de personal, así como a una disminución en las actividades de mantenimiento, lo que derivó en una menor contratación de servicios con terceros.

Indicador A.2. Equidad de género

- Descripción del indicador: Número de empleos directos ocupados por mujeres.
- Forma de medición: Comparativo trimestral del número de empleos directos ocupados por mujeres tanto en la operación y administración de los Activos.
- Frecuencia de medición: Trimestral

B.2 Equidad de género

EMPLEOS OCUPADOS POR MUJERES		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
1er trimestre de 2026	268	-
4to trimestre de 2025	268	- 7
3er trimestre de 2025	275	- 9
2do trimestre de 2025	284	8
1er trimestre de 2025	276	-



Durante el primer trimestre de 2026, se mantuvo el personal femenino, pero se seguirán llevando a cabo las acciones necesarias para la contratación de personal femenino, con el objetivo de mantener su participación dentro de la plantilla laboral de los Activos, procurando una proporción aproximada de 2 mujeres por cada 5 empleos directos. Actualmente, las mujeres representan el 40% del total de la plantilla de empleados.