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

FEXI 21.

Reporte de Desempeño del Administrador Segundo Trimestre de 2026 (Abril-Junio 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 Segundo Trimestre de 2026.

- 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.

- 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. Es importante destacar, que 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.

- Con fecha 26 de mayo de 2026, el Fideicomiso Emisor efectuó el **pago de una distribución a sus Tenedores de Certificados por $489 millones**. El monto de la distribución por Certificado correspondió a $0.4217, de los cuales el 100% corresponde a rembolso de capital.

- El 8 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. 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 obtenidos de la oferta global subsecuente. Como consecuencia de lo anterior, a la fecha, el crédito con Goldman Sachs presenta un saldo insoluto de aproximadamente $760 millones de pesos, mismos que representa sólo el 15% del saldo insoluto original del crédito de adquisición.

B–> Principales Resultados del Segundo Trimestre de 2026.

- Del periodo comprendido del 1 de abril al 31 de junio de 2026, **el Fideicomiso 5073 obtuvo una Pérdida de $154.4 millones de pesos.**
- Al cierre del 2Q26, **el precio del certificado se posicionó en $17.61, alcanzando un precio máximo durante el trimestre de $20.23**.

- Al 30 de junio de 2026, **FEXI 21 se ubicó en el lugar 69 en el Índice de Bursatilidad de la BMV.**

C–> Principales Actividades del Administrador.

- Después de las gestiones realizadas por el Operador con la SICT**, 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 cinco Activos Carreteros de FEXI21 con Concesión Federal.**

D–> Hechos Posteriores.

- Como parte de las condiciones precedentes para el cierre de la adquisición de CIBSA, era indispensable obtener la autorización para la aplicación de los incrementos reales de las tarifas de peaje correspondientes a los ejercicios 2025 y 2026 de la Autopista Salamanca–León. **Derivado de las gestiones realizadas por el Operador de la concesión ante las autoridades competentes, se obtuvo la aprobación de ambos ajustes tarifarios**. El incremento correspondiente al ejercicio 2025 entró en vigor en febrero de 2026, mientras que el ajuste aplicable al ejercicio 2026 se implementa a partir de julio de 2026.

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 6 activos:

	Del 1 de abril al 30 de junio de 2026					
Indicador.	**AQSA.**	**CIBSA***	**MAYAB.**	**ICASAL.**	**LIPSA.**	**TUCA.**
Total de ingresos de peaje y otros ingresos de concesión	$ 399	$ 328	$ 494	$ 178	$ 64	$ 72
UAFIDA*	$ 339	$ 275	$ 394	$ 132	$ 46	$ 51
Margen UAFIDA	84.9%	83.8%	79.9%	74.3%	71.6%	70.1%
Efectivo y equivalente de efectivo disponible (Jun 26)	$ 177	$ 249	$ 26	$ 118	$ 5	$ 1
Efectivo restringido (Jun 26)	$ 196	$ 2,749**	$ 765	$ 550	$ 87	$ 173
Deuda (Jun 26)	$ 9,124	$ 4,656	$ 892	$ 3,320	$ 1,627	$ 333

* 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.
**El efectivo restringido de CIBSA mantiene $2,324 correspondiente al Fideicomiso de Proyectos Estratégicos. Dicho Fideicomiso tiene, entre otros propósitos, apoyar el desarrollo y ejecución de proyectos estratégicos en conjunto con el vendedor de la Entidad CIBSA, conforme a los términos establecidos en los contratos derivados de la operación de adquisición.

- Durante el segundo trimestre de 2026, **los ingresos totales ascendieron a $1,207 millones de pesos, lo que representa un crecimiento de 5.0% 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 totales ascienden a $1,547 millones de pesos, equivalente a un incremento de 34.5%, en comparación con el mismo trimestre del año anterior.**

- El crecimiento observado se explica principalmente **por la actualización tarifaria aplicada en los cinco Activos Carreteros de FEXI21 con concesión federal**, autorizada por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT). Dicho ajuste **entró en vigor el 13 de abril de 2026 e implicó un incremento de 4.6% para los vehículos Clase A y de aproximadamente 9.5% para los vehículos Clase B y C**, de conformidad con los mecanismos de actualización por inflación previstos en los respectivos títulos de concesión. Asimismo, el desempeño estuvo favorecido **por la incorporación de CIBSA al portafolio de FEXI21, cuyos resultados financieros comenzaron a consolidarse a partir del 16 de abril de 2026**.

- 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.

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

A continuación, se presenta el Tránsito Promedio Diario Anual de los 6 activos segmentado por cada uno de los tipos de tráfico identificados.

	Del 1 de abril al 30 de junio de 2026						
Indicador.	**AQSA.**	**CIBSA***	**MAYAB.**	**ICASAL.**	**LIPSA.**	**TUCA.**	**TOTAL.**
Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA)	**16,741**	**15,953**	**4,536**	**3,775**	**6,182**	**8,205**	**55,392**
Clase A.	8,889	9,221	3,465	2,612	2,141	7,545	**33,873**
Clase B.	623	125	163	164	67	497	**1,639**
Clase CU.	2,218	2,100	300	305	1,219	163	**6,305**
CA I	3,879	3,394	283	465	2,199	-	**10,220**
CA II	1,132	1,113	325	229	556	-	**3,355**

* 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 segundo trimestre, **AQSA se mantuvo como el activo con mayor aforo del portafolio, con un incremento de 8.1% en su TPDA** respecto al mismo periodo del año anterior, impulsado por la contribución del Entronque Coroneo y el mayor flujo de autobuses derivado de las obras en la Carretera Federal 55.

- Tras su incorporación al portafolio el 16 de abril de 2026, **CIBSA se posicionó como el segundo activo de mayor aforo**, con un TPDA de 15,953 vehículos, integrado principalmente por automóviles (Clase A) y camiones (Clase C), con 9,221 y 6,607 vehículos, respectivamente.

- Durante el segundo trimestre de 2026, **MAYAB presentó una ligera disminución de 3.7% en su TPDA, frente al mismo periodo del año anterior**, atribuible a la menor afluencia de autobuses (Clase B), con una contracción de 15.5% asociada a menores niveles de turismo en la región.

- Por su parte, **Río Verde registró una ligera disminución de 2.3% en su TPDA** durante el segundo trimestre de 2026, frente al mismo periodo del año anterior, derivada de la menor circulación de vehículos de carga (Clase C), que se redujo en un 8.1% debido a una menor actividad de comercio exterior, mientras que los automóviles (Clase A) se mantuvieron estables.

- LIPSA disminuyó 3.8% respecto al segundo trimestre, debido al desvío de tráfico hacia una vía alterna libre; **no obstante, durante el mismo trimestre mostró una recuperación en la tendencia de aforo, por lo que se espera una reversión de esta disminución hacia finales de 2026.**

- Por su parte, **TUCA incrementó su TPDA en 5.3%** durante el segundo trimestre de 2026, impulsado por un mayor tránsito de automóviles y autobuses, favorecido por los programas de descuento para residentes, taxistas y líneas de autobuses.

A.3) Información Operativa.

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

		Del 1 de abril al 30 de junio de 2026					
Indicador.	**Métrica.**	**AQSA.**	**CIBSA***	**MAYAB.**	**ICASAL.**	**LIPSA.**	**TUCA.**
Información general	Tarifa total promedio (Sin IVA)	$ 355.17	$ 416.90	$ 1,845.00	$ 443.28	$ 122.59	For:$325.86 Res:$135.34
	Kilómetros totales.	86.00	80.1	304.00	113.18	21.39	5
Tráfico e ingresos.	Tránsito Promedio Diario Anual (TPDA).	16,741	15,953	4,536	3,775	6,182	8,205
	Ingresos por kilómetro ($ Pesos/VKT).	$ 2.81	$ 3.45	$ 3.73	$ 4.26	$ 5.33	$ 19.24
Seguridad.	Costo de accidentes ($Pesos/VKT)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Servicio al Cliente.	Cobro electrónico (% de ingreso).	75.8%	75.7%	52.7%	49.5%	61.6%	32.6%
	Cobro electrónico (% de cruces).	60.7%	61.5%	26.4%	33.9%	49.9%	17.6%
	Atención al usuario (Servicios/MVKT).	12	10	4	13	5	13
	Tiempo de resp. prom. atención al usuario (min).	17	6	20	22	11	4
Índice de Accidentabilidad (IAK)	Accidentes con lesionados (accidentes/MVKT).	0.049	0.050	0.097	0.093	0.063	0.266
	Accidentes con fatalidad (accidentes/MVKT).	0.012	0.010	0.010	0.031	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
* 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.

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

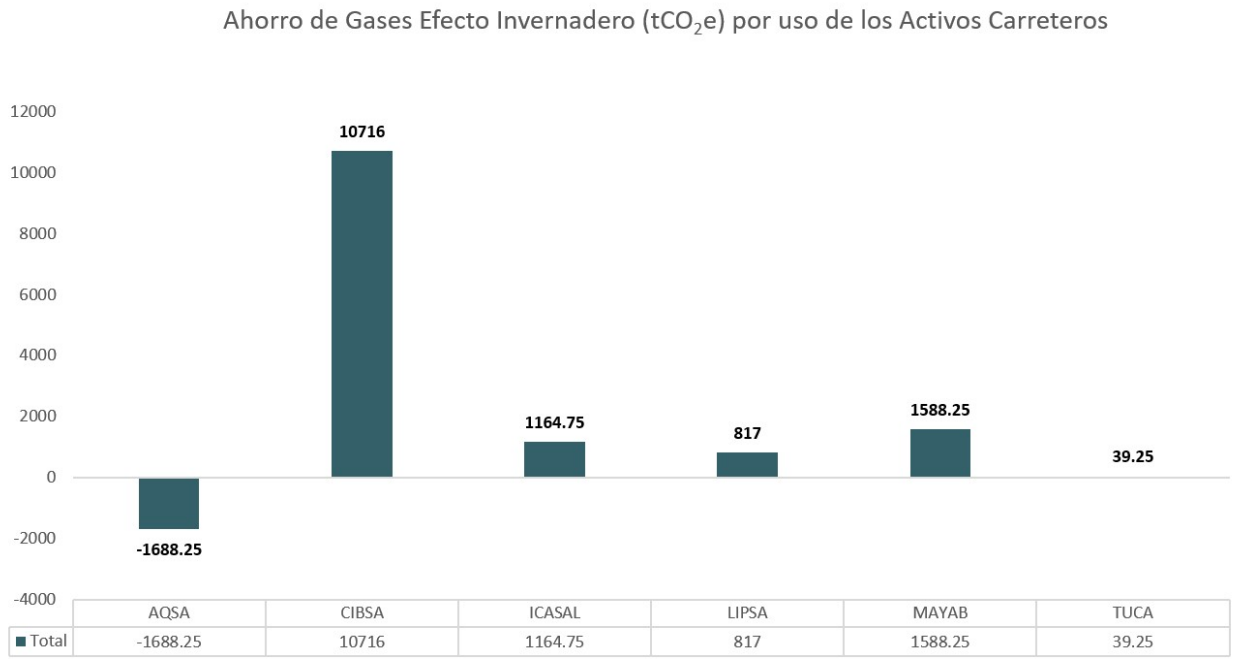
A. Indicadores ámbito ambiental

Indicador A.1. Gases de efecto invernadero

- Descripción del indicador: Disminución en la emisión de gases de efecto invernadero por la disminución en los tiempos de traslado.

- Forma de medición: Comparativo semestral del ahorro de emisiones que se generaron como consecuencia del uso de los Activos Carreteros en los invirtió FEXI21.

- Frecuencia de medición: Semestral

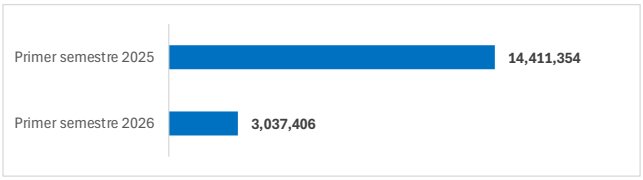


Durante el periodo, las emisiones de CO_2 registraron un incremento respecto al periodo anterior, explicado principalmente por dos factores. En primer lugar, la incorporación de CIBSA al portafolio de Activos amplió el alcance de las operaciones consolidadas de la FIBRA, integrando nueva infraestructura y una mayor actividad operativa, lo que se reflejó en un aumento de las emisiones asociadas.

Indicador A.2. Ahorro de agua en Áreas Operativas y Servicios al Usuario

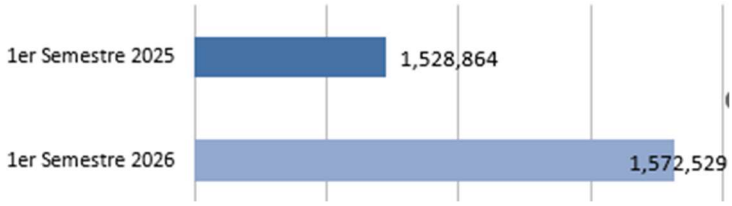
- *Descripción del indicador: Ahorro en el consumo de agua tanto en las casetas como en los servicios brindados al Usuario.*
- *Forma de medición: Porcentaje de ahorro de litros de agua utilizados en Áreas Operativas y en Servicios al Usuario en cada uno de los Activos Carreteros.*
- *Frecuencia de medición: Semestral*

		Ahorro	
Periodo	**Consumo**	**Litros**	**%**
Primer semestre 2026	27,707,407	3,037,406	11.0%
Primer semestre 2025	40,950,128	14,411,354	35.2%



Indicador A.3. Uso de energía

- Descripción del indicador: Ahorro en el consumo absoluto de energía (MWh) en el que se incurre en los Activos Carreteros.
- Forma de medición: Se presentará el dato y la evolución histórica del Consumo Absoluto en el que incurren cada uno de los Activos Carreteros. Se deberá de implementar las acciones correspondientes para que el Consumo Absoluto de Energía disminuya en su comparativo semestral.
- Frecuencia de medición: Semestral

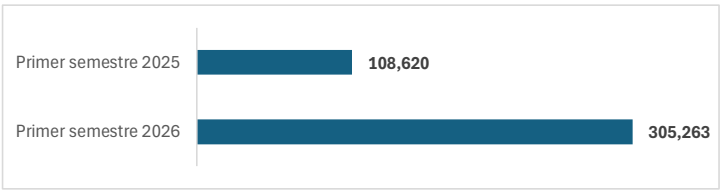


Durante el periodo, el consumo de energía eléctrica presentó un incremento respecto al periodo anterior, derivado principalmente de la incorporación de CIBSA al portafolio de Activos. La consolidación de este nuevo activo implicó la integración de su infraestructura operativa, incluyendo plazas de cobro, oficinas, sistemas de iluminación y demás instalaciones que requieren suministro eléctrico para su funcionamiento. En este sentido, el aumento en el consumo responde al crecimiento de la operación consolidado. No obstante, se continuará promoviendo la implementación de medidas de eficiencia energética y el monitoreo permanente del consumo, con el objetivo de optimizar el uso de la energía y contribuir al cumplimiento de los compromisos ambientales.

A.4.Coordinación de Programa de Reciclaje

- Descripción del indicador: Medir el número de kilogramos de residuos y desechos separados y sujetos a programas de reciclaje.
- Forma de medición: Presentar el porcentaje que el número de kilogramos de residuos y desechos separados respecto de los residuos totales.
- Frecuencia de medición: Semestral

Periodo	Total de Residuos	Total de residuos reciclados	%
Primer semestre 2026	402,664	305,263	75.8%
Primer semestre 2025	148,515	108,620	73.1%



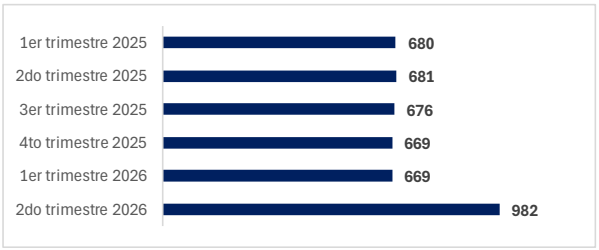
Durante el segundo semestre, el volumen total de residuos generados registró un incremento respecto al periodo anterior, explicado principalmente por la incorporación de CIBSA al portafolio de Activos, lo que amplió la operación consolidada y, en consecuencia, incrementó la generación de residuos derivada de las actividades operativas y de mantenimiento. En línea con este crecimiento, también se fortalecieron las prácticas de gestión integral de residuos, reflejándose en un mayor volumen de materiales reciclados. Este comportamiento evidencia que, si bien la expansión del portafolio conllevó una mayor generación de residuos, también estuvo acompañada de esfuerzos para incrementar su aprovechamiento y valorización.

B. Indicadores ámbito social

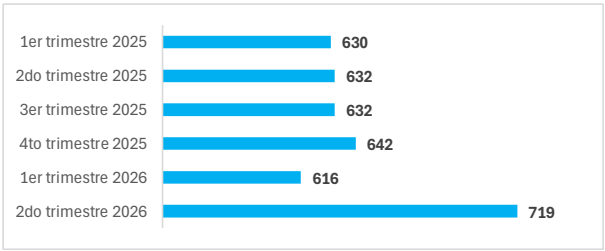
Indicador B.1. Empleos Directos e Indirectos

- 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

EMPLEOS DIRECTOS		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
2do trimestre 2026	982	313
1er trimestre 2026	669	0
4to trimestre 2025	669	-7
3er trimestre 2025	676	-5
2do trimestre 2025	681	1
1er trimestre 2025	680	-



EMPLEOS INDIRECTOS		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
2do trimestre 2026	719	103
1er trimestre 2026	616	-26
4to trimestre 2025	642	10
3er trimestre 2025	632	0
2do trimestre 2025	632	2
1er trimestre 2025	630	-



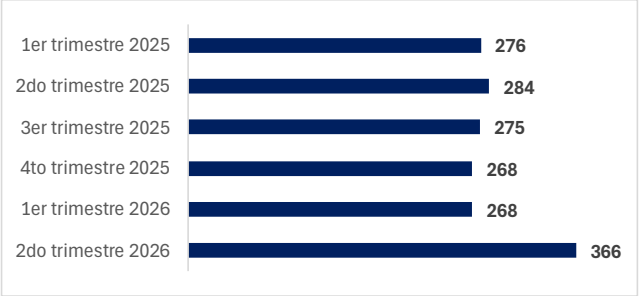
EMPLEOS TOTALES		
Periodo	Fuerza de trabajo	Variación
2do trimestre 2026	1,701	416
1er trimestre 2026	1,285	- 26
4to trimestre 2025	1,311	3
3er trimestre 2025	1,308	- 5
2do trimestre 2025	1,313	3
1er trimestre 2025	1,310	-

Durante el periodo, el número total de empleados registró un incremento del 29.5%, como resultado de la incorporación de CIBSA al portafolio de Activos, lo que amplió la base operativa y fortaleció la capacidad de gestión en las carreteras. Esta integración implicó la incorporación del personal operativo y administrativo de la concesionaria, reflejándose en un mayor número de empleos directos respecto al periodo anterior. El crecimiento de la plantilla laboral responde, por tanto, a la consolidación de este nuevo activo dentro del portafolio.

Indicador B.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

EMPLEOS OCUPADOS POR MUJERES		
Periodo	**Fuerza de trabajo**	**Variación**
2do trimestre 2026	366	98
1er trimestre 2026	268	0
4to trimestre 2025	268	-7
3er trimestre 2025	275	-9
2do trimestre 2025	284	8
1er trimestre 2025	276	-



Al comparar el número de empleos ocupados por mujeres durante el segundo trimestre de 2026contra el segundo semestre de 2025, se observa un incremento neto del 28.9%, atribuible principalmente a la incorporación de CIBSA al portafolio de Activos, lo que fortaleció la plantilla laboral consolidada.

Con el propósito de mantener una participación equilibrada de mujeres dentro de la fuerza laboral, el Operador continuará implementando las acciones de reclutamiento y contratación necesarias para incorporar personal femenino, procurando conservar una proporción aproximada de dos mujeres por cada cinco empleos directos. Al cierre del periodo, las mujeres representaron el 40% del total de la plantilla de empleados de los Activos.

Indicador B.3. Programas de Responsabilidad Social

- Descripción del indicador: Número de personas beneficiadas a través de los Programas de Responsabilidad Social.
- Forma de medición: Se reportará el número de personas que durante el trimestre recibieron algún beneficio de los Programas de Responsabilidad Social.
- Frecuencia de medición: Semestral

Proyecto	Actividad	# de personas beneficiadas	Evidencia 1	Evidencia 2
SALAMANCA	Cursos de habilidades productivas dirigidos a habitantes de las comunidades, enfocados en el desarrollo de competencias técnicas y prácticas que les permitan generar ingresos adicionales y fortalecer la economía familiar, mediante capacitaciones en aplicación de uñas, cosmetología natural, repostería, corte de cabello, entre otros.	113		
SALAMANCA	En vinculación con la Secretaría de Cultura y la Biblioteca Estatal de León, se impulsa el fomento a la lectura en estudiantes y familias. Actualmente se implementa en Aguas Buenas (Silao), como parte de la meta de atención a dos comunidades adicionales (Loza de Barrera y Bajío de Bonillas).	367		
SALAMANCA	Como parte del fortalecimiento educativo, se realizan sesiones de cuentacuentos dirigidas a estudiantes de nivel básico, promoviendo de manera lúdica el gusto por la lectura y el desarrollo de valores que contribuyen a su formación integral	337		
SALAMANCA	A través de la convocatoria Capital Semilla, la empresa financia proyectos diseñados y liderados por líderes comunitarios. Las iniciativas seleccionadas se implementan en tres comunidades y están orientadas a fortalecer el deporte y la educación, promoviendo la participación ciudadana y el desarrollo local.	1210		
SALAMANCA	Con base en el diagnóstico social, se impulsan proyectos deportivos en las comunidades aledañas a la operación, promoviendo disciplinas como fútbol, básquetbol y activación física. Estas iniciativas fomentan hábitos saludables, fortalecen la convivencia comunitaria y promueven el uso positivo de los espacios públicos.	748		

Proyecto	Actividad	# de personas beneficiadas	Evidencia 1	Evidencia 2
SALAMANCA	Se realizó una jornada de limpieza en un espacio natural con la participación de habitantes de las comunidades, promoviendo el cuidado del medio ambiente, la recuperación de espacios públicos y el fortalecimiento de la participación comunitaria.	15		
SALAMANCA	Proyecto de huerto escolar desarrollado en colaboración con FIMO Consulta Ambiental, que involucra a estudiantes, docentes y padres de familia en actividades de aprendizaje sobre agricultura sostenible, fortaleciendo la conciencia ambiental y promoviendo la replicación de estas prácticas en el entorno familiar.	20		
SALAMANCA	Cine clubes para estudiantes de educación básica que promueven la formación en valores, la convivencia y el uso positivo del tiempo libre mediante experiencias recreativas en la Unidad Comunitaria Comunidad Quantum.	255		
SALAMANCA	Capacitación en primeros auxilios para estudiantes de educación básica, en coordinación con Cruz Roja Mexicana, orientada a fortalecer la cultura de la prevención, el autocuidado y la respuesta básica ante emergencias.	42		
SALAMANCA	En el marco del Día del Niño, se realizaron talleres creativos en escuelas primarias, fortaleciendo la creatividad, la expresión artística y la sana convivencia mediante la elaboración de "Sombreros Locos".	369		
SALAMANCA	Implementación de talleres con metodología LEGO® dirigidos a estudiantes de educación primaria, fortaleciendo habilidades tecnológicas, el pensamiento lógico y el aprendizaje colaborativo.	68		