EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 29/10/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	PLIFE
RAZÓN SOCIAL	FIDEICOMISO PARK LIFE 5414
TIPO DE VALOR	Certificados Bursatiles Inmobiliarios
SERIE	26
N°. DE FIDEICOMISO	5414
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MÉXICO
ASUNTO	Folleto Informativo de Reestructuración Societaria
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Folleto Informativo de Reestructuración Societaria

Documento adjunto

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente como fiduciario del fideicomiso identificado bajo el número 5414 conocido como "FIBRA PARK LIFE"

Fideicomitente: Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

Administrador del Fideicomiso: Park Life Administración, S.C.

Domicilio:

Fiduciario

Montes Urales 620, Piso 01,
Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000
Miguel Hidalgo
Ciudad de México, México

Administrador

Av. José Vasconcelos 127, Piso 9, Colonia Hipódromo Condesa,
C.P. 06170,
Cuauhtémoc, Ciudad de México

Clave de Cotización: "PLIFE 26"

---

27 DE OCTUBRE DE 2026

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo.

En el marco de la estrategia de fortalecimiento y expansión del portafolio de la Emisora, se busca aprobar e implementar diversas operaciones orientadas a incrementar los activos del Patrimonio del Fideicomiso y consolidar su posicionamiento dentro del sector residencial de renta. En particular, dichas iniciativas comprenden la adquisición del Portafolio Objetivo (según dicho término se define más adelante).

Con fecha 8 de septiembre de 2026, el Administrador celebró cartas de intención con diversas sociedades mercantiles, conforme a las cuales, manifestó su interés para adquirir la propiedad de diversos inmuebles residenciales ubicados en la Ciudad de México y la Ciudad de Guadalajara.

Con fecha 22 de octubre de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó y recomendó a la Asamblea de Tenedores la adquisición de un portafolio de inmuebles residenciales que son propiedad indirecta de un inversionista privado que es parte relacionada de la Emisora (el "Portafolio Objetivo").

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora publicó el 26 de octubre de 2026 una convocatoria para la celebración de una asamblea de tenedores (la "Asamblea de Tenedores" o la "Asamblea"), en la cual someterá a consideración de los tenedores, entre otros, la aprobación de la adquisición del Portafolio Objetivo.

La adquisición del Portafolio Objetivo es consistente con la estrategia de largo plazo de la Emisora en posicionarse como una Fibra enfocada en invertir y operar activos de propiedades residenciales en México. Con la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora fortalece su portafolio y consolida su presencia en las principales ciudades del país y en las zonas con más potencial de crecimiento económico.

Con la adquisición del Portafolio Objetivo, se busca acelerar la evolución de FIBRA PARK LIFE hacia una plataforma de vivienda en renta robusta e institucional, maximizando economías de escala, aumentando su presencia en las principales ciudades del país y privilegiando activos de propiedades habitacionales en las zonas con más potencial de crecimiento económico capaces de generar flujos distribuibles sostenidos y crecientes.

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Objetivo, FIBRA PARK LIFE publicó el 26 de octubre de 2026 una convocatoria para la celebración de una Asamblea de Tenedores, para someter a consideración de sus tenedores la aprobación de dicha adquisición.

Reestructura Societaria

De conformidad con, y para todos los efectos del, artículo 35 y Anexo P de la Circular Única, FIBRA PARK LIFE informa que con fecha 8 de septiembre de 2026, el Administrador celebró con (i) Inmobiliaria Lamar, S. de R.L. de C.V. ("Inmobiliaria Lamar"), (ii) Capital Fund XIX, S.A. de C.V. ("Capital Fund XIX"), (iii) Capital Fund XLI, S.A. de C.V. ("Capital Fund XLI"), y (iv) DaVinci Capital II, S.A. de C.V. ("DaVinci Capital" y de forma conjunta con Inmobiliaria Lamar, Capital Fund XIX y Capital Fund XLI como las "Entidades Beneficiarias" y cada una de ellas una "Entidad Beneficiaria") cartas de intención en las cuales manifestó su interés para llevar a cabo la adquisición de los siguientes inmuebles (de forma conjunta, las "Cartas de Intención" y cada una de ellas, la "Carta de Intención"):

(1) el inmueble ubicado en Calle Diagonal San Jorge 75, Ladrón de Guevara, 44690 Guadalajara, con ABR de 5,084.6 m^2 y 50 unidades (el "Activo Central Park");

(2) el inmueble ubicado en Lamartine 346 Polanco, Polanco V Secc, Miguel Hidalgo, 11560 Ciudad de México, con ABR de 1,866 m^2 y 45 unidades (el "Activo Lamartine");

(3) el inmueble ubicado en Av. Santa Fe 546, Lomas de Santa Fe, Contadero, Cuajimalpa de Morelos, 05348 Ciudad de México, con ABR de 9,262 m^2 y 113 unidades (el "Activo Paradox"), y

(4) el inmueble ubicado en Calle Cuatro 48-A, Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03800, con ABR aproximado de 626.62 m2 y 12 unidades (el "Activo San Pedro de los Pinos" y de forma conjunta con el Activo Central Park, el Activo Lamartine y el Activo Paradox, como el Portafolio Objetivo).

Según se describe con mayor detalle en la *Sección 3. Información detallada de la Operación* del presente Folleto, el Administrador se encuentra en proceso de negociación de los documentos definitivos conforme a los cuales se lleve a cabo la adquisición del Portafolio Objetivo (la "Adquisición"), una vez acordados los términos definitivos, FIBRA PARK LIFE celebrará los convenios de aportación que incluyan los términos y condiciones de la Adquisición (los "Convenios de Aportación").

Conforme a las negociaciones entre el Administrador y las Entidades Beneficiarias, el precio por la Adquisición podrá ascender hasta la cantidad de $1,535,849,920.00 (mil quinientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte Pesos 00/100 M.N.), el cual fue determinado con base en un análisis interno, considerando, entre otros elementos, los avalúos elaborados por valuadores independientes. Sujeto a la negociación de los términos definitivos, la contraprestación será cubierta mediante la entrega de hasta 6,981,136 (seis millones novecientos ochenta y un mil ciento treinta y seis) CBFIs, los cuales fueron previamente emitidos y se encuentran en la tesorería de FIBRA PARK LIFE, en el entendido que tendrán un valor de referencia de $220.00 por CBFI, correspondiente al precio de colocación de la Oferta Pública Inicial. Para mayor detalle, ver la *Sección 3. Información detallada de la Operación* del presente Folleto.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, la adquisición del Portafolio Objetivo califica como una "reestructuración societaria" en virtud de que su implementación representaría aproximadamente el 233% (doscientos treinta y tres por ciento) del promedio de los últimos 12 (doce) meses de los activos totales consolidados de FIBRA PARK LIFE, conforme a lo anterior, con fundamento en el artículo 104, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 35 de la Circular Única, se publica el presente folleto informativo (el "Folleto Informativo" o el "Folleto").

Para fines informativos y de revelación, la información prevista en el presente Folleto dará cuenta de la adquisición del Activo Querétaro, la cual, conforme a lo previsto en el contrato de aportación de fecha 06 de febrero de 2026 (el "Contrato de Aportación Querétaro"), suscrito por Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, como aportante y el Fiduciario, única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso identificado bajo el número 5414 en tal carácter, surtió efectos con fecha 1 de octubre 2026, al cumplirse la condición suspensiva consistente en obtener de la CNA la autorización para consumar la operación de concentración objeto del Contrato de Aportación Querétaro.

Características de los Títulos

Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") con número 3265-1.81-2026-058, y con el oficio de autorización número 153/4719/2026 de fecha 27 de marzo de 2026, emitido por la CNBV y cotizan en BMV con la clave de pizarra "PLIFE 26".

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 25,000,000 (veinticinco millones), de los cuales: (i) 6,600,224 (seis millones seiscientos mil doscientos veinticuatro) están en circulación y (ii)

18,399,776 (dieciocho millones trescientos noventa y nueve mil setecientos setenta y seis) se encuentran emitidos y, a la fecha del presente, en la tesorería de FIBRA PARK LIFE.

De aprobarse la celebración de los Convenios de Aportación y consumarse la Adquisición, FIBRA PARK LIFE pondrá en circulación y entregará a las Entidades Beneficiarias 6,981,136 (seis millones novecientos ochenta y un mil ciento treinta y seis) CBFIs los cuales se encuentran emitidos y, a la fecha del presente, FIBRA PARK LIFE mantiene en su tesorería. Para lo anterior, se considerará que, cada uno de los CBFIs que sea puesto en circulación tiene un valor de $220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 M.N.) o el valor que apruebe la Asamblea de Tenedores y, en su caso, el Comité Técnico.

En caso de ser aprobada y consumada, en los términos descritos en este Folleto, la Adquisición no modificará las características de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso Emisor.

El presente Folleto Informativo no se difunde con el objeto de propalar o llevar a cabo una oferta de valores.

El presente Folleto se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente a efecto de cumplir con una obligación de revelación en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS CBFIS DE LA EMISORA, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Documentos Públicos

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los tenedores que así lo requieran en las oficinas de FIBRA PARK LIFE ubicadas en el domicilio ubicado en Av. José Vasconcelos 127, Piso 9, Colonia Hipódromo Condesa, C.P. 06170, Cuauhtémoc, Ciudad de México, a la atención de José Manuel Ramírez Marino con teléfono: +52 1 55 2143 9267 y correo electrónico: ri@parklife.mx.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada en Internet en la página de BMV (www.bmv.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Fiduciario (https://actinver.com/fiduciario)

Ciudad de México, a 27 de octubre de 2026.

ÍNDICE

1. **Contenido**

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES....7
2. RESUMEN EJECUTIVO....11
A. INFORMACIÓN DE FIBRA PARK LIFE....12
B. INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA PARK LIFE....12
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN....22
A. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN....22
B. OBJETIVO DE LA OPERACIÓN....24
C. FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN....24
D. FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN....25
E. FECHA DE CANJE DE LOS CERTIFICADOS....25
F. GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN....26
G. DICTAMEN VALUATORIO....26
H. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS....26
I. DESEMPEÑO DEL PROYECTO....26
J. CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES....27
K. DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN....27
L. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN....27
4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN....29
A. FIBRA PARK LIFE....29
B. DAVINCI CAPITAL II....31
C. FIDEICOMISO 1146....32
D. FIDEICOMISO 1323....32
E. INMOBILIARIA LAMAR....33
5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO OBJETIVO....34
A. ACTIVO CENTRAL PARK....34
B. ACTIVO LAMARTINE....34
C. ACTIVO PARADOX....35
D. ACTIVO SAN PEDRO DE LOS PINOS....35
6. FACTORES DE RIESGO....36
7. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA....41
8. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PARK LIFE....48
9. CONTRATOS RELEVANTES....50
10. ACONTECIMIENTOS RECIENTES....52
A. RESULTADOS DE OPERACIÓN....55
B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL....56

11. PERSONAS RESPONSABLES.....58
12. ANEXOS 61

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos utilizados con mayúscula inicial en este Folleto tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación; en el entendido que, de no estar expresamente definidos a continuación tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el contrato respectivo:

Términos	Definiciones
"ABR"	Significa, Área Bruta Rentable (*gross leasable area*).
"Activo Central Park"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Activo Lamartine"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Activo Paradox"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Activo Querétaro"	Significa el Activo Inmobiliario ubicado en Centro Sur, Querétaro, con 198 unidades y aproximadamente 15,855 m² de ABR, cuya aportación forma parte de las Operaciones de Formación y que FIBRA PARK LIFE adquirió el 1 de octubre de 2026, conforme a los términos y condiciones establecidas en el Convenio de Aportación.
"Activo San Pedro de los Pinos"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Activos Inmobiliarios"	Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, bienes inmuebles, los cuales incluirán: (a) bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en terrenos, así como construcciones y edificios que se encuentren edificados en los mismos; (b) los bienes inmuebles por destino, que formen parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (c) todos aquellos bienes que aunque no tengan una incorporación física al edificio correspondiente, adquieran la condición de "inmuebles" al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resulten indispensables para su funcionamiento, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho.
"Activos Inmobiliarios Objetivo" o "Portafolio Objetivo"	Significan, conjuntamente, Activo Central Park, Activo Lamartine, Activo Paradox y Activo San Pedro de los Pinos.
"Administrador"	Significa Park Life Administración, S.C., en carácter de administrador del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración.
"Adquisición" o "Operación	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Asamblea" o "Asamblea de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.

"Auditor Externo" o **"Deloitte"**	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), como el despacho encargado de prestar servicios de auditoría de los estados financieros del Fideicomiso.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Capital Fund XIX"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Capital Fund XLI"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Certificados Bursátiles", "CBFIs" o "Certificados"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Emisor de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos o a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, otros mercados internacionales.
"Circular Única de Emisoras", "Circular Única" o "CUE"	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
"CNBV" o "Comisión"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"CNA"	Significa la Comisión Nacional Antimonopolio.
"Comité Técnico"	Significa el comité establecido conforme al artículo 80 de la LIC que permanecerá en funciones durante toda la vigencia del Fideicomiso.
"Contrato de Fideicomiso", "Fideicomiso Emisor", "Fideicomiso", "Fideicomiso 5414" o "FIBRA PARK LIFE"	Significa, según el contexto lo requiera, (i) el contrato de fideicomiso irrevocable número 5414 celebrado el 31 de agosto de 2022, según el mismo haya sido o sea modificado y reexpresado de tiempo en tiempo, y (ii) el fideicomiso creado conforme al contrato referido en el inciso (i) inmediato anterior.
"Convenios de Aportación"	Significa los Convenios de Aportación a ser celebrados entre las Entidades Aportantes y FIBRA PARK LIFE conforme a los cuales el Emisor adquirirá el Portafolio Objetivo.
"DaVinci Capital II"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Día" o "día"	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
"Emisor", "Emisora" o "FIBRA PARK LIFE"	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 5414, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

"Entidades Aportantes"	Significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera, el Fideicomiso 1146, Fideicomiso 1323, Inmobiliaria Lamar y DaVinci Capital II, en su carácter de aportantes de los Activos Inmobiliarios Objetivo.
"Entidades Beneficiarias"	Significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera, Capital Fund XIX como fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso 1146, Capital Fund XLI como fideicomitente y fideicomisario de Fideicomiso 1323, Inmobiliaria Lamar y DaVinci Capital II, en su carácter de adquirentes de los CBFIs que se reciban como contraprestación de los Convenios de Aportación.
"Estados Financieros Proforma"	Significa los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de resultados por los periodos de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025.
"EMISNET"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"DaVinci Capital"	Significa la sociedad DaVinci Capital II, S.A de C.V.
"Fideicomiso 1146"	Significa el contrato de fideicomiso de inversión y administración, de fecha 9 de mayo de 2012, del cual Capital Fund XIX es fideicomitente, fideicomisario y administrador.
"Fideicomiso 1323"	Significa el contrato de fideicomiso de administración no empresarial, de fecha 6 de diciembre de 2022, del cual Capital Fund XLI es fideicomitente, fideicomisario y administrador.
"Fiduciario"	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
"Folleto Informativo" o "Folleto"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"IFRS" o "NIIF"	Significan las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) según las mismas sean modificadas, adicionadas, sustituidas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Inmobiliaria Lamar"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.

"ION"	Significa Ingreso Operativo Neto, calculado como los ingresos derivados de la operación de los Activos Inmobiliarios menos los gastos operativos directamente relacionados con dichos activos, antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.
"ISR"	Significa el impuesto previsto por la LISR.
"IVA"	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
"Ley Aplicable", "Legislación Aplicable" o "Regulación"	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, o en los Convenios de Aportación, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, resoluciones, mandatos judiciales, avisos, criterios, lineamientos o convenios emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Oferta Pública Inicial"	Significa la oferta pública inicial de los Certificados Bursátiles realizada el 27 de marzo de 2026.
"Pesos" o "Ps." "$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Prospecto Definitivo" o "Prospecto"	Significa el Prospecto de Colocación Definitivo de fecha 31 de marzo de 2026, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 31 de marzo de 2026, disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://actinver.com/fiduciario.
"Reestructuración Societaria"	Significa la adquisición del Portafolio Objetivo, lo cual constituye una "reestructura societaria" de FIBRA PARK LIFE conforme a lo establecido en la Circular Única (y según la misma se describe en el presente Folleto Informativo).
"RNV"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 8 de septiembre de 2026, el Administrador celebró cartas de intención con las Entidades Beneficiaras, conforme a las cuales, manifestó su interés para adquirir los Activos Inmobiliarios Objetivo.

Con fecha 22 de octubre de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó y recomendó a la Asamblea de Tenedores la adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo, los cuales son propiedad indirecta de un inversionista privado parte relacionada de la Emisora. La Adquisición reafirma la estrategia de fortalecimiento y consolidación de la presencia de Activos Inmobiliarios residenciales de renta dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora publicó el 26 de octubre de 2026 una convocatoria para la celebración de la Asamblea.

La operación consiste en la adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo, cuya consumación estará sujeta a la celebración de los Convenios de Aportación, así como los términos y condiciones que se establezcan en dichos Convenios de Aportación.

Las Cartas de Intención prevén que el precio a pagar por la Adquisición ascenderá hasta el monto de $1,535,849,920.00 (mil quinientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte Pesos 00/100 M.N.) (la "Contraprestación"), mismo que fue calculado tomando como base y referencia un valor total de los Activos Inmobiliarios de $1,535,849,920.00 (mil quinientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte Pesos 00/100 M.N.).

De aprobarse la Operación, una vez celebrados los Convenios de Aportación y cumplidas las condiciones suspensivas que en ellos se establezcan, FIBRA PARK LIFE asumirá la obligación de pagar la Contraprestación, la cual será cubierta mediante: (i) la entrega de 6,981,136 (seis millones novecientos ochenta y un mil ciento treinta y seis) CBFIs, los cuales se encuentran emitidos y, a la fecha del presente Folleto, FIBRA PARK LIFE mantiene en su tesorería, a un valor de referencia de $220.00 por CBFI o el valor que apruebe la Asamblea de Tenedores y, en su caso, el Comité Técnico.

La adquisición del Portafolio Objetivo es consistente con la estrategia de largo plazo de la Emisora en posicionarse como una Fibra enfocada en invertir y operar inmuebles residenciales para arrendamiento de casa habitación en México. Con la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora fortalece su portafolio y consolida su presencia en las principales ciudades del país y zonas con más potencial de crecimiento económico.

La adquisición del Portafolio Objetivo, integrado por un total de 4 (cuatro) Activos Inmobiliarios que se incorporarán al Patrimonio del Fideicomiso, representa un paso decisivo para acelerar la evolución de FIBRA PARK LIFE hacia una plataforma residencial sólida y competitiva. Con esta operación se busca maximizar economías de escala, fortalecer la uniformidad del portafolio y consolidar un conjunto de activos residenciales premium capaces de generar flujos distribuibles sostenidos y crecientes.

A continuación se presenta un resumen de los principales términos previstos en las Cartas de Intención, los cuales se encuentran sujetos a negociación y acuerdos definitivos:

Concepto	Monto / Cifra
Precio de adquisición del Portafolio Objetivo	$1,535,849,920.00
Contraprestación	$1,535,849,920.00*
Valor de referencia por CBFI	$220.00
CBFIs en circulación antes de la Operación	6,600,224
CBFIs en circulación después de la Operación	13,581,360
Fecha de la Asamblea de Tenedores	5 de noviembre de 2026

* A ser cubierto mediante la entrega de 6,981,136 CBFIs, los cuales se encuentran emitidos y, a la fecha, FIBRA PARK LIFE mantiene en tesorería.

El Portafolio Objetivo está integrado por un conjunto de Activos Inmobiliarios Objetivo ubicados en las principales ciudades del país y zonas con más potencial de crecimiento económico, los cuales se caracterizan por su alta demanda, conectividad y potencial de crecimiento. Estos inmuebles destacan por su calidad constructiva, especificaciones modernas y configuraciones que permiten atender de manera eficiente las necesidades de los inquilinos. Su ubicación y características los posicionan como activos residenciales de alto valor.

	Patrimonio del Fideicomiso al 30-jun-26	+ Querétaro	+ Portafolio Objetivo	Proforma
Propiedades	3	1	4	8
Unidades	89	198	220	507
ABR	4,424 m²	15,855 m²	16,840.6 m²	37,119.6 m²

A. INFORMACIÓN DE FIBRA PARK LIFE

FIBRA PARK LIFE es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicana enfocada en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. FIBRA PARK LIFE es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de la Legislación Mexicana y que cumple con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Para mayor información sobre FIBRA PARK LIFE, favor de consultar la Sección "Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación – FIBRA PARK LIFE" de este Folleto.

B. INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA PARK LIFE

La información financiera proforma presentada a continuación ha sido preparada para reflejar los efectos de la adquisición del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro en la posición financiera y resultados de operación de FIBRA PARK LIFE.

Esta información proforma refleja la posición financiera y los resultados de operación de FIBRA PARK LIFE como si las operaciones descritas se hubieran completado en las fechas de presentación de los estados financieros históricos que se utilizan como base. Los ajustes proforma incluyen, entre otros, el reconocimiento inicial de los activos adquiridos conforme a los valores de adquisición o aportación aplicables, más los gastos directamente atribuibles que corresponda capitalizar, el registro de los pasivos asumidos o liquidados, la puesta en circulación y entrega de CBFIs que se encuentran emitidos y, a la fecha,

FIBRA PARK LIFE mantiene en su tesorería que se entregarán como contraprestación, el efecto de los ingresos y gastos operativos asociados a los inmuebles que se incorporan al Patrimonio del Fideicomiso, así como los efectos fiscales y financieros derivados de dichas transacciones.

Es importante destacar que la información financiera proforma no representa los resultados reales que FIBRA PARK LIFE habría obtenido de haberse completado las operaciones en las fechas indicadas, ni pretende proyectar los resultados futuros de FIBRA PARK LIFE. Esta información debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados y no auditados de FIBRA PARK LIFE, así como con las notas y revelaciones incluidas en el presente Folleto, particularmente aquellas relacionadas con los supuestos y ajustes utilizados en la preparación de la información proforma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), emitió el 23 de octubre de 2026 un informe de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma no auditada de FIBRA PARK LIFE, que comprende los estados de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultados proforma por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, conforme a la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3420. Dicho encargo no constituyó una auditoría ni una revisión de la información financiera histórica utilizada como base.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2026:

(En miles de pesos)

		Reconocimiento Proforma del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro Ajustes proforma — Nota 3		
	El Fideicomiso	**Portafolio Objetivo y Activo Querétaro**	**Ajustes Proforma**	**30 de septiembre de 2026 Proforma**
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	128,474	-	-	128,474
IVA por acreditar	58,645	304,286	-	362,932
Otras cuentas por cobrar	54,884	-	-	54,884
Total activo circulante	**242,003**	**304,286**	**-**	**546,290**
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	408,425	2,322,739	-	2,731,164
Otros activos no circulantes	814			814
Total activo no circulante	**409,240**	**2,322,739**	-	**2,731,978**
Total activo	**$651,243**	**$2,627,025**	**$** -	**$3,278,268**
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Proveedores	2,540	-	-	2,540
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	313,584	-	313,584
Depósitos en Garantía	278	-	-	278
Total pasivo a corto plazo	**2,817**	**313,584**	**-**	**316,401**
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	154	-	-	154
Total pasivo a largo plazo	**154**	**-**	**-**	**154**
Total pasivo	**2,971**	**313,584**	**-**	**316,555**
Patrimonio				
Contribuciones	632,487	2,313,441	-	2,945,928
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	-	-
Resultados acumulados	15,785	-	**-**	15,785
Total Patrimonio de la controladora	**648,272**	**2,313,441**	-	**2,961,713**
Total pasivo y patrimonio	**$651,243**	**$2,627,025**	$ -	**$3,278,268**

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026:

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	Ajustes Proforma	30 junio de 2026 Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 192,165	$ -	$ 192,165
IVA por acreditar (Nota 2, Ajuste 1)	59,031	304,286	363,318
Otras cuentas por cobrar	414	-	414
Total activo circulante	**251,610**	**304,286**	**555,896**
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 2, Ajuste 2)	408,425	2,322,739	2,731,164
Total de activo no circulante	408,425	2,322,739	2,731,164
Total activo	$ 660,035	$ 2,627,025	$ 3,287,060
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Proveedores	$ 11,971	$ -	$ 11,971
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 2, Ajuste 3)	14	$ 313,584	$ 313,598
Depósitos en garantía	68	-	68
Total de pasivos a corto plazo	12,054	$ 313,584	$ 325,638
Pasivo a largo plazo:			
Total de pasivos a largo plazo	61	-	61
Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:			
Contribuciones (Nota 2, Ajuste 4)	406,500	2,313,441	2,719,941
Otras cuentas de patrimonio	232,732	-	232,732
Resultados acumulados	8,688	-	8,688
Total Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:	647,921	2,313,441	2,961,362
Total de pasivo y patrimonio	$ 660,035	$ 2,627,025	$ 3,287,060

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025:

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	**Ajustes Proforma**	**31 diciembre de 2025 Proforma**
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ -	$ -	$ -
IVA por acreditar (Nota 2, Ajuste 1)	-	358,226	358,226
Total activo circulante	-	**358,226**	**358,226**
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 2, Ajuste 2)	-	2,729,239	2,729,239
Total de activo no circulante	-	2,729,239	2,729,239
Total activo	$ -	$ 3,087,465	$ 3,087,465
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	$ -	$ -	$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 2, Ajuste 3)	-	$367,524	$367,524
Depósitos en garantía	-	-	-
Total de pasivos a corto plazo	-	$367,524	$367,524
Pasivo a largo plazo:			
Total de pasivos a largo plazo	-	-	-
Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:			
Contribuciones (Nota 2, Ajuste 4)	-	2,719,941	2,719,941
Otras cuentas de patrimonio	-		
Resultados acumulados	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:	-	2,719,941	2,719,941
Total de pasivo y patrimonio	$ -	$ 3,087,465	$ 3,087,465

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de 9 (nueve) meses terminados el 30 de septiembre de 2026, comparado con el mismo periodo de 2025:

(En miles de pesos)

		Por los nueve meses terminados en		
		Septiembre 2026		**Septiembre 2025**
Total de ingresos	**$**	**118,178**	**$**	**93,597**
Gastos operativos:				
Servicio de gestión de Inmuebles	$	12,862	$	10,529
Honorarios Operador de Inmuebles	$	54	$	0
Comisiones Plataformas Digitales	$	4,682	$	1,608
Comisiones sobre ventas	$	193	$	281
Costo de servicio sistema de reservaciones	$	515	$	517
Blancos y Suministros de Operación	$	218	$	0
Mantenimiento de Equipo Operación	$	1,050	$	1,493
Mantenimiento de Mobiliario y Equipo de Operación	$	1,232	$	2,035
Costo de Telefonía	$	882	$	718
Publicidad y Marketing	$	1,037	$	1,743
Limpieza	$	2,714	$	2,187
Cuota de mantenimiento	$	2,589	$	3,708
Vigilancia y seguridad	$	873	$	963
Papelería y artículos de oficina	$	101	$	104
Comisiones bancarias	$	38	$	36
Combustibles, transporte terrestre, estacionamientos y luz	$	6,351	$	5,738
Gastos Atención clientes, alimentos y servicios	$	959	$	1,112
Otros gastos	$	489	$	153
Total gastos operativos	**$**	**36,839**	**$**	**32,925**
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	**$**	**81,339**	**$**	**60,672**

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2026, comparado con el mismo periodo de 2025:

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	**Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)**	**Ajustes Proforma**	**30 de junio de 2026 Proforma**
Ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 49,711	$ -	$ 49,711
Ingresos por arrendamiento	10,625	15,160	-	25,785
Total de ciertos ingresos	10,625	64,871	-	75,496
Ciertos gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	917	7,320	-	8,237
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	4	747	(747)	4
Comisiones plataformas digitales	904	1,919	-	2,823
Comisiones sobre ventas	-	164	-	164
Costo de servicio sistema de reservaciones	42	284	-	326
Blancos y suministros de operación	22	115	-	137
Mantenimiento de equipo operación	40	582	-	622
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	144	764	-	908
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	84	(84)	-
Costo de telefonía	132	471	-	603
Publicidad y marketing	114	560	-	674
Limpieza	118	1,498	-	1,616
Cuota de mantenimiento	356	1,336	-	1,692
Vigilancia y seguridad	103	512	-	615
Papelería y artículos de oficina	8	49	-	57
Comisiones bancarias	38	-	-	38
Combustibles, estacionamientos y luz	136	3,805	-	3,941
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	65	517	-	582
Otros gastos	20	311	-	331
Total ciertos gastos operativos	3,163	21,038	(831)	23,370
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ 7,462	$43,833	$(831)	$52,126

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	**Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)**	**Ajustes Proforma**	**30 de junio de 2025 Proforma**
Ciertos ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 58,949	$ -	$ 58,949
Total de ciertos ingresos	-	58,949	-	58,949
Ciertos gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	-	6,983	-	6,983
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	-	982	(982)	
Comisiones plataformas digitales	-	1,072	-	1,072
Comisiones sobre ventas	-	246	-	246
Costo de servicio sistema de reservaciones	-	289	-	289
Mantenimiento de equipo operación	-	965	-	965
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	-	1,523	-	1,523
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	211	(211)	
Costo de telefonía	-	492	-	492
Publicidad y marketing	-	1,545	-	1,545
Limpieza	-	1,377	-	1,377
Cuota de mantenimiento	-	3,177	-	3,177
Vigilancia y seguridad	-	611	-	611
Papelería y artículos de oficina	-	50	-	50
Comisiones bancarias	-	28	-	28
Combustibles, estacionamientos y luz	-	3,868	-	3,868
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	-	682	-	682
Otros gastos	-	99	-	99
Arrendamiento (Nota 4, Ajuste iv)	-	720	(720)	-
Total ciertos gastos operativos	-	24,920	(1,913)	23,007
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ -	$34,029	$(1,913)	$35,942

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025:

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	**Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)**	**Ajustes Proforma**	**31 de diciembre de 2025 Proforma**
Ciertos ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 131,442	$ -	$ 131,442
Total de ciertos ingresos	-	131,442	-	131,442
Ciertos gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	-	14,677		14,677
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	-	1,846	(1,846)	
Comisiones plataformas digitales	-	2,529		2,529
Comisiones sobre ventas	-	299		299
costo de servicio sistema de reservaciones	-	791		791
Blancos y suministros de operación	-	49		49
Mantenimiento de equipo operación	-	1,901		1,901
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	-	3,197		3,197
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	259	(259)	
Costo de telefonía	-	1,101		1,101
Publicidad y marketing	-	2,168		2,168
Limpieza	-	3,092		3,092
Cuota de mantenimiento	-	4,297		4,297
Vigilancia y seguridad	-	1,288		1,288
Papelería y artículos de oficina	-	148		148
Comisiones bancarias	-	36		36
Combustibles, estacionamientos y luz	-	7,669		7,669
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	-	1,822		1,822
Otros gastos	-	743		743
Arrendamiento (Nota 4, Ajuste iv)	-	1,080	(1,080)	-
Total ciertos gastos operativos	-	48,992	(3,185)	45,807
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ -	$82,450	$(3,185)	$85,635

Se adjuntan al presente Folleto, los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2026, 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el

estado consolidado condesado proforma no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, y el 30 de junio de 2026 y 2025.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

A. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN

Con fecha 8 de septiembre de 2026, el Administrador celebró cartas de intención con las Entidades Beneficiaras, conforme a las cuales, manifestó su interés para adquirir los Activos Inmobiliarios Objetivo.

Con fecha 22 de octubre de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó y recomendó a la Asamblea de Tenedores la adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo, los cuales son propiedad indirecta de un inversionista privado parte relacionada de la Emisora. La Adquisición reafirma la estrategia de fortalecimiento y consolidación de la presencia de Activos Inmobiliarios residenciales de renta dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora publicó el 26 de octubre de 2026 una convocatoria para la celebración de la Asamblea.

La adquisición del Portafolio Objetivo, integrado por un total de 4 (cuatro) Activos Inmobiliarios que se incorporarán al Patrimonio del Fideicomiso, representa un paso decisivo para acelerar la evolución de FIBRA PARK LIFE hacia una plataforma inmobiliaria residencial sólida y competitiva. Con esta operación se busca maximizar economías de escala y consolidar un conjunto de activos inmobiliarios residenciales capaces de generar flujos estables y distribuciones sostenidas y crecientes.

El Portafolio Objetivo está integrado por un conjunto de Activos Inmobiliarios Objetivo ubicadas en la Ciudad de México y la Ciudad de Guadalajara, en zonas con más potencial de crecimiento económico, los cuales se caracterizan por su alta demanda, conectividad y potencial de crecimiento. Estos inmuebles destacan por su calidad constructiva, especificaciones modernas y configuraciones que permiten atender de manera eficiente las necesidades de los inquilinos. Su ubicación y características los posicionan como activos residenciales de alto valor.

La integración del Portafolio Objetivo al Patrimonio del Fideicomiso fortalecerá de manera significativa la posición de FIBRA PARK LIFE dentro del sector residencial de renta, al complementar y ampliar su oferta actual con activos de alta calidad y desempeño, sin riesgo de desarrollo ni de construcción. Con ello, FIBRA PARK LIFE consolida una base operativa más eficiente y competitiva, alineada con su estrategia de especialización como la primera FIBRA especializada en renta residencial listada en la Bolsa Mexicana de Valores.

Conforme a las Cartas de Intención, el Administrador y las Entidades Beneficiarias manifestaron su interés en la aportación del Portafolio Objetivo al patrimonio de FIBRA PARK LIFE, en el entendido que dichas cartas únicamente tienen por objetivo reflejar los acuerdos, términos y condiciones preliminares en relación con la eventual Adquisición, por lo que no constituyen obligaciones vinculantes a cargo de FIBRA PARK LIFE para celebrar acuerdo, convenio o contrato definitivo alguno.

Como parte de los términos y condiciones preliminares, el Administrador y las Entidades Beneficiarias acordaron que la consumación de la Adquisición se sujetaría a la celebración de los Convenios de Aportación y el cumplimiento de las condiciones suspensivas que se establezcan en éstos. Las Cartas de Intención prevén que el precio a pagar por la Adquisición ascenderá hasta el monto de $1,535,849,920.00 (mil quinientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte Pesos 00/100 M.N.), mismo que fue calculado tomando como base y referencia un valor total de los Activos Inmobiliarios de $1,535,849,920.00 (mil quinientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte Pesos 00/100 M.N.).

De igual manera, sujeto a la consumación de la Operación, FIBRA PARK LIFE asumirá la obligación de pagar la Contraprestación, la cual será cubierta mediante: (i) la entrega de 6,981,136 (seis millones novecientos ochenta y un mil ciento treinta y seis) CBFIs, los cuales se encuentran emitidos y, a la fecha del presente Folleto, FIBRA PARK LIFE mantiene en su tesorería, a un valor de referencia de $220.00 por CBFI o el valor que apruebe la Asamblea de Tenedores y, en su caso, el Comité Técnico.

Sujeto a la negociación y obtención de acuerdos definitivos, los principales términos de la Adquisición son:

Concepto	Monto / Cifra
Precio de adquisición del Portafolio Objetivo	$1,535,849,920.00
Contraprestación	$1,535,849,920.00*
Valor de referencia por CBFI	$220.00
CBFIs en circulación antes de la Operación	6,600,224
CBFIs en circulación después de la Operación	13,581,360
Fecha de la Asamblea de Tenedores	5 de noviembre de 2026

* A ser cubierto mediante la entrega de 6,981,136 CBFIs, los cuales se encuentran emitidos y, a la fecha, FIBRA PARK LIFE mantiene en tesorería.

Conforme a lo anterior, se solicitará a la Asamblea de Tenedores autorizar a FIBRA PARK LIFE, por conducto del Comité Técnico o del Administrador, según lo determine la Asamblea, a continuar con la negociación y, de ser el caso, celebrar los Convenios de Aportación para llevar consumar la Adquisición.

De aprobarse y consumarse la Operación, como pago por los Activos Inmobiliarios Objetivo, FIBRA PARK LIFE entregará la Contraprestación a las Entidades Beneficiarias, en los términos y condiciones previstos en los Convenios de Aportación definitivos.

A continuación, se detallan los Activos Inmobiliarios Objetivo el precio de adquisición asignado a cada uno y el número de CBFIs que será entregado como Contraprestación:

Portafolio Objetivo

Propiedad	Ciudad	Unidades	ABR aprox.	Precio	CBFIs
Paradox	CDMX	113	9,262.0	$787,270,000	3,578,500
Central Park	Guadalajara	50	5,084.6	$381,300,040	1,733,182
Lamartine 346	CDMX	45	1,866.0	$335,879,940	1,526,727
San Pedro de los Pinos	CDMX	12	626.62	$31,399,940	142,727
Total		220	16,840.6	$1,535,849,920	6,981,136

El siguiente diagrama ilustra, de manera general, el Portafolio Objetivo al 30 de junio 2026:

Composición del Patrimonio del Fideicomiso Post adquisición del Portafolio Objetivo y el Activo Querétaro.

	Propiedades	***Unidades***	***ABR aprox.***
Patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2026	3	89	4,424 m²
Querétaro	1	198	15,855 m²
Portafolio Objetivo	4	220	16,839 m²
Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la Operación	**8**	**507**	**37,118 m²**

B. OBJETIVO DE LA OPERACIÓN

La adquisición del Portafolio Objetivo se pretende llevar a cabo con el objetivo de incrementar la escala y diversificación del portafolio de FIBRA PARK LIFE a través de una aportación de activos inmobiliarios terminados, con distintos niveles de estabilización ubicados en la Ciudad de México y Guadalajara. La Contraprestación correspondiente a dicha aportación será cubierta en su totalidad mediante la entrega de CBFIs emitidos y, que a la fecha, se encuentran en la tesorería de FIBRA PARK LIFE. Los Activos Inmobiliarios Objeto se transmitirán libres de deuda y gravámenes.

Con posterioridad a la Operación, FIBRA PARK LIFE aumentará el número de unidades bajo administración de 287 a 507. La terminación física de los activos no implica que todos hayan alcanzado su ocupación o generación de ingresos estabilizada.

C. FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN

De aprobarse y consumarse la adquisición del Portafolio Objetivo, FIBRA PARK LIFE tendrá la obligación de pagar la Contraprestación, la cual será cubierta mediante la entrega y puesta en circulación de los CBFIs a las Entidades Beneficiarias en la proporción que a cada una de éstas corresponda en los términos descritos en la Sección Descripción Detallada de la Operación del presente Folleto. Conforme a lo anterior, el valor del Portafolio Objetivo será de $1,535,849,920.00 (mil quinientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte Pesos 00/100 M.N.), por lo que, considerando un valor de $220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI, el número total de CBFIs a ser puestos en circulación por FIBRA PARK LIFE será de 6,981,136 (seis millones novecientos ochenta y un mil ciento treinta y seis) Certificados.

Como parte de los acuerdos definitivos, los Convenios de Aportación deberán incluir el pago del IVA correspondiente a las construcciones de los Activos Inmobiliarios Objetivo, estimado en aproximadamente $196,588,789.76 (ciento noventa y seis millones quinientos ochenta y ocho mil setecientos ochenta y nueve Pesos 76/100 M.N.). Para cubrir el pago del IVA, FIBRA PARK LIFE podrá llevar a cabo la contratación de financiamiento, en el entendido que la contratación del financiamiento deberá sujetarse a los términos, condiciones y autorizaciones requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso y el resto de las autorizaciones aplicables, incluida, en su caso, la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Los gastos derivados de la adquisición del Portafolio Objetivo, tales como asesoría financiera, legal y fiscal serán pagados con recursos propios de FIBRA PARK LIFE.

D. FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 22 de octubre de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó y recomendó a la Asamblea de Tenedores la adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo, los cuales son propiedad indirecta de un inversionista privado parte relacionada de la Emisora. La Adquisición reafirma la estrategia de fortalecimiento y consolidación de la presencia de Activos Inmobiliarios residenciales de renta dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora publicó el 26 de octubre de 2026 una convocatoria para la celebración de la Asamblea.

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso, el órgano competente para aprobar la adquisición del Portafolio Objetivo es la Asamblea de Tenedores, misma que está programada para celebrarse el 5 de noviembre de 2026. La aprobación solicitada comprenderá cuatro aportaciones jurídicamente independientes, cuyos cierres se realizarán, en su caso, con posterioridad a la Asamblea, una vez cumplidas las condiciones correspondientes, sin que exista una fecha de cierre comprometida.

Aprobación CNA:

Con fecha 27 de agosto de 2026, la Comisión Nacional Antimonopolio autorizó, mediante resolución emitida en el expediente CNT-121-2026, la concentración notificada, que comprende, entre otros, el Portafolio Objetivo y el Activo Querétaro.

E. FECHA DE CANJE DE LOS CERTIFICADOS

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 25,000,000 (veinticinco millones), de los cuales: (i) 6,600,224 (seis millones seiscientos mil doscientos veinticuatro) están en circulación (ii)18,399,776 (dieciocho millones trescientos noventa y nueve mil setecientos setenta y seis) se encuentran en la tesorería de FIBRA PARK LIFE.

Para efectos de llevar a cabo la adquisición del Portafolio Objetivo, la Emisora no emitirá nuevos Certificados, en virtud de que cuenta con Certificados suficientes en su tesorería para efectos de llevar a cabo el pago a las Entidades Beneficiarias del Portafolio Objetivo, según corresponda. Por lo anterior, la adquisición del Portafolio Objetivo no implicará una modificación al número total de Certificados actualmente inscritos en el RNV o el canje del título que ampara las mismas ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Una vez que se cumpla con las condiciones suspensivas, los CBFIs que se entreguen a las Entidades Beneficiarias como Contraprestación conferirán a sus titulares los mismos derechos que los CBFIs actualmente en circulación, por lo que las Entidades Beneficiarias participarán en las Distribuciones que se decreten y paguen a partir de la Fecha de Cierre de los Convenios de Aportación.

Los CBFIs que se entreguen a las Entidades Beneficiarias como contraprestación no estarán sujetos a periodo de restricción de venta (*lock-up*) ni a restricción contractual alguna para su enajenación.

CBFIs	Antes de la Operación	Movimiento	Después de la Operación
En circulación	6,600,224	+6,981,136	13,581,360

En tesorería	18,399,776	(6,981,136)	11,418,640
Total	**25,000,000**	**—**	**25,000,000**

F. GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN

Los Activos Inmobiliarios Objetivo se encuentran libres de deuda financiera y operativa, así como de todo gravamen, y serán transmitidos a FIBRA PARK LIFE en dichas condiciones.

G. DICTAMEN VALUATORIO

Hemos obtenido un avalúo independiente de Colbancom Real Estate, S.A. de C.V., con nombre comercial Coldwell Banker Comercial, para cada uno del Portafolio Objetivo.

Cada uno de dichos avalúos representa el estimado del valuador independiente respecto del valor de mercado del activo a la fecha del avalúo, generalmente reflejando el monto estimado al que se esperaría se enajene la propiedad entre un comprador y un vendedor en una operación en términos de mercado. Subyacente al avalúo, hay varias suposiciones hechas por el valuador independiente que se basan en factores que incluyen, sin limitar, la ubicación y distribución geográfica de la propiedad, la calidad de la construcción y la edad promedio ponderada y los atributos de generación de ingresos y los términos asociados con los arrendamientos de las propiedades, la calidad general de los arrendatarios, el tamaño general y las dificultades relacionadas con la construcción de la propiedad, entre otros factores. El valuador independiente intentó replicar el análisis que un comprador institucional potencial utilizaría para una propiedad similar. Las metodologías tradicionales de valuación fueron consideradas en el análisis del valuador independiente para estimar el valor de mercado de la propiedad, aplicando como metodologías primarias de valuación el análisis de flujos descontados y valuación por enfoque de mercado.

El valuador independiente estima que el valor razonable del 100% de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Objetivo es de $1,528,533,000.00 (mil quinientos veintiocho millones quinientos treinta y tres mil Pesos 00/100 M.N.).

H. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS

A continuación, se incluye la descripción y evolución de cada uno de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Objetivo: Paradox presenta el mayor nivel de estabilización del Portafolio Objetivo, seguido de Central Park, que mantiene oportunidades de optimización. Lamartine comprende una etapa anterior de seis niveles con mayor estabilización y cuatro niveles nuevos recién terminados. San Pedro de los Pinos se encuentra terminado y sin ocupación a la fecha del presente Folleto.

Activo	Ubicación	Unidades	ABR	Inicio de operaciones	Ocupación*	Renta promedio por m²*
Central Park	Guadalajara	50	5,084.6 m²	2017	73.5%	$370.68
Lamartine	CDMX	45	1,866 m²	2025	44.2%	$678.50
Paradox	CDMX	113	9,262 m²	2017	95.2%	$488.71
San Pedro de los Pinos	CDMX	12	626.62 m²		0.0%	$0.00
Promedio		220	16,840.6 m²			

Fuente: Información interna de FIBRA PARK LIFE
*Información al 30 de junio de 2026

I. DESEMPEÑO DEL PROYECTO

A continuación, se incluye una tabla que muestra los indicadores respecto de los Activos Inmobiliarios que comprenden los el Portafolio Objetivo, así como el consolidado con respecto al total de los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicadores por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026	Portafolio Objetivo	Consolidado con el total del Patrimonio del Fideicomiso (dándole efecto al Activo Querétaro)
Ingresos	38,999,804	75,496,289
ION	26,602,970	51,113,222
Margen ION	68.2%	67.7%

Nota: las cifras de ingresos, ION y margen ION correspondientes al Portafolio Objetivo y al consolidado son preliminares, no han sido auditadas y están sujetas a revisión y actualización. El ION no es una medida reconocida conforme a las NIIF; ver la definición de dicho término en la Sección "Términos y Definiciones" del presente Folleto.

J. CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES

A pesar de que FIBRA PARK LIFE no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido, la adquisición del Portafolio Objetivo se hace en el contexto y en seguimiento de la estrategia de negocio del Fideicomiso, buscando incrementar el valor de los Certificados para los tenedores.

Nuestro objetivo se logrará creando, de manera selectiva, un portafolio conformado por Activos Inmobiliarios estratégicamente ubicados en distintas ciudades del país, que se destinarán al arrendamiento. Como consecuencia de esta operación, Fibra Park Life incrementará su escala a través de la incorporación de nuevos activos estratégicamente ubicados en el país, incrementará la diversificación de su portafolio y continuará con su estrategia de crecimiento y especialización dentro del sector inmobiliario residencial.

K. DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN

La adquisición del Portafolio Objetivo será reconocida contablemente por FIBRA PARK LIFE de conformidad con las NIIF aplicables.

Los Activos Inmobiliarios Objetivo serán reconocidos como propiedades de inversión, considerando que serán mantenidos con el propósito de obtener ingresos derivados de su arrendamiento y/o plusvalía. La contraprestación correspondiente a la adquisición será cubierta mediante la entrega a las Entidades Beneficiarias de CBFIs actualmente mantenidos en la tesorería del Fideicomiso.

El reconocimiento inicial de los Activos Inmobiliarios Objetivo se realizará a su valor razonable a la fecha de adquisición y, posteriormente, serán valuados de conformidad con la política contable de FIBRA PARK LIFE aplicable a sus propiedades de inversión.

La Operación se reflejará en los estados financieros de FIBRA PARK LIFE a partir de la fecha en que se perfeccione la adquisición de cada uno de los Activos Inmobiliarios Objetivo.

L. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN

La adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo se llevará a cabo de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso y a las Entidades Aportantes.

La Operación contempla la aportación de los Activos Inmobiliarios Objetivo al patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs, por lo que las consecuencias fiscales correspondientes serán determinadas de

conformidad con las disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás legislación fiscal aplicable.

Régimen aplicable a las Entidades Aportantes

De conformidad con el artículo 188 de la LISR, las Entidades Aportantes que aporten los Activos Inmobiliarios Objetivo al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs podrán diferir el pago del ISR causado por la ganancia obtenida en la enajenación de dichos bienes, hasta el momento en que enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación o hasta el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos Inmobiliarios Objetivo, lo que ocurra primero. El impuesto diferido se actualizará en los términos previstos en la LISR. La aplicación de dicho régimen y el cumplimiento de los requisitos correspondientes son responsabilidad exclusiva de cada Entidad Aportante.

Permanencia de los Activos Inmobiliarios Objetivo
De conformidad con el artículo 187, fracción IV, de la LISR, para acceder al tratamiento fiscal preferencial correspondiente, los inmuebles deben destinarse al arrendamiento y no enajenarse antes de transcurridos al menos cuatro años desde la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los inmuebles enajenados antes de dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188. Para los Activos Inmobiliarios Objetivo, el plazo se computará a partir de su adquisición por FIBRA PARK LIFE.

Impuesto al Valor Agregado

La transmisión de los Activos Inmobiliarios Objetivo causará el IVA correspondiente al valor de las construcciones, conforme se describe en la Sección "Información Detallada de la Operación – Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación" del presente Folleto.

Por su parte, FIBRA PARK LIFE continuará sujeto al régimen fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

La consumación de la Operación no contempla modificar el régimen fiscal aplicable a FIBRA PARK LIFE.

Lo previsto en la presente sección constituye únicamente una descripción general del tratamiento fiscal de la Operación, no es exhaustiva y no constituye asesoría fiscal. Se recomienda a los Tenedores consultar a sus propios asesores fiscales respecto de las consecuencias fiscales que les resulten aplicables en función de sus circunstancias particulares

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

Este resumen no pretende cubrir de manera exhaustiva toda la información acerca de FIBRA PARK LIFE, por lo que se complementa con la información contenida en el Prospecto Definitivo (mismo que se encuentra disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://actinver.com/fiduciario).

A. FIBRA PARK LIFE

FIBRA PARK LIFE es un fideicomiso donde Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 5414, Capital Fund XLII, S.A. de C.V. es fideicomitente y fideicomisario y del que, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva es representante común de los tenedores de los CBFIs.

El Administrador de FIBRA PARK LIFE es Park Life Administración, S.C.

FIBRA PARK LIFE tiene su domicilio en Montes Urales 620, Piso 01, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México.

FIBRA PARK LIFE es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. FIBRA PARK LIFE es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, constituido en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Descripción del Negocio o Fines del Fideicomiso

Conforme a lo establecido en el artículo 187 fracción II de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las FIBRAS les sea permitido realizar.

El Emisor, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

Para alcanzar los objetivos, el Fideicomiso se apoyará de la experiencia del Administrador en el sector inmobiliario, el cual es un grupo con amplia experiencia en el sector inmobiliario, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad.

Evolución de los activos fideicomitidos

Al 30 de junio de 2026, el portafolio de FIBRA PARK LIFE estaba integrado por 3 propiedades ubicadas en la Ciudad de México: Park Life Masaryk, Park Life Condesa y Park Life Santa Fe, todas operando bajo la

administración interna del Administrador. En conjunto, dichas propiedades contaban con 89 unidades, un ABR total de 4,424 m² y una ocupación promedio del 75.4%.

Adicionalmente, como parte de las Operaciones de Formación previstas desde la Oferta Pública Inicial, FIBRA PARK LIFE contempló la incorporación de High Park Querétaro, inmueble ubicado en Centro Sur, Querétaro, integrado por 198 unidades y aproximadamente 15,855 m² de ABR.

Al 30 de junio de 2026, dicha aportación se encontraba pendiente del cumplimiento de la condición suspensiva relacionada con la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio, prevista en el Prospecto Definitivo.

El 27 de agosto de 2026 se obtuvo dicha autorización y, posteriormente, el 1 de octubre de 2026, se llevó a cabo la aportación de High Park Querétaro al patrimonio de FIBRA PARK LIFE, mediante la entrega de 3,534,318 CBFIs previamente emitidos como contraprestación y el pago del IVA correspondiente.

Como resultado de dicha aportación, el portafolio de FIBRA PARK LIFE quedó integrado por 4 propiedades, con un total de 287 unidades y aproximadamente 20,279 m² de ABR.
Posteriormente, de aprobarse y consumarse la adquisición del Portafolio Objetivo, integrado por el Activo Paradox, el Activo Central Park, el Activo Lamartine y el Activo San Pedro de los Pinos, FIBRA PARK LIFE incorporará cuatro propiedades adicionales, representativas de 220 unidades y aproximadamente 16,839 m² de ABR.

Como resultado de la incorporación de High Park Querétaro y del Portafolio Objetivo, FIBRA PARK LIFE contará con 8 propiedades, ubicadas en la Ciudad de México, Querétaro y Guadalajara, con un total de 507 unidades y aproximadamente 37,118 m² de ABR, todas operando bajo la administración interna del Administrador.

Etapa	Propiedades	Unidades	ABR aprox. (m²)
Patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2026.	3	89	4,424
Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la adquisición del Activo Querétaro.	4	287	20,279
Portafolio Objetivo,	4	220	16,839
Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la Operación.	8	507	37,118

Descripción y Evolución de la Emisora

Los eventos más relevantes de FIBRA PARK LIFE desde su constitución, haciendo énfasis en aquellos realizados en el último año, son los siguientes:

A continuación, se describe la evolución que ha tenido el FIBRA PARK LIFE desde su creación:

Oferta Pública Inicial. El 27 de marzo de 2026 se llevó a cabo la Oferta Pública Inicial por 1,218,178 CBFIs,

a un precio de $220.00 por CBFI, por un monto total de la oferta de $267,999,160.00.

Portafolio Inicial. Previo a la oferta pública inicial, se llevó a cabo la aportación de un portafolio estabilizado integrado por 3 (tres) propiedades ubicadas en la Ciudad de México, con un total de 89 unidades y 4,424 m² de ABR. Al 30 de junio de 2026, dicho portafolio registró una ocupación de 75.4%.

Primera Distribución. El 21 de julio de 2026, FIBRA PARK LIFE realizó su primera distribución a los Tenedores por un monto de $2.20 por CBFI, correspondiente al segundo trimestre de 2026. La distribución se pagó en su totalidad como reembolso de capital.

Activo Querétaro. Como parte de las Operaciones de Formación, se contempló la incorporación de High Park Querétaro, inmueble integrado por 198 unidades y aproximadamente 15,855 m² de ABR.

Con fecha 27 de agosto de 2026, la Comisión Nacional Antimonopolio autorizó la concentración notificada, que incluye el Activo Querétaro, y posteriormente se consumó su adquisición por FIBRA PARK LIFE.

Con fecha 01 de octubre de 2026, se consumó la adquisición de High Park Querétaro, con lo cual el portafolio de FIBRA PARK LIFE quedó integrado por 4 propiedades, con un total de 287 unidades y aproximadamente 20,279 m² de ABR.

Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

Como resultado de la adquisición del Portafolio Objetivo, el Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto de forma agregada por 8 (ocho) propiedades ubicadas en la Ciudad de México, Querétaro y Guadalajara, con un total de 507 unidades y aproximadamente 37,120 metros cuadrados de ABR.

Los CBFIs se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3265-1.81-2026-058 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra "PLIFE 26".

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 25,000,000 (veinticinco millones), de los cuales: (i) 6,600,224 (seis millones seiscientos mil doscientos veinticuatro) se encuentran en circulación y (ii) 18,399,776 (dieciocho millones trescientos noventa y nueve mil setecientos setenta y seis) se encuentran en la tesorería de FIBRA PARK LIFE.

La contraprestación por la adquisición del Portafolio Objetivo será cubierta en su totalidad mediante la entrega de Certificados que FIBRA PARK LIFE mantiene en tesorería, para más información respecto del monto de CBFIs a pagar por el Emisor ver la Sección "Información Detallada de la Operación – Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación" del presente Folleto. Los CBFIs que, en su caso, sean utilizados para el pago de la totalidad de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Objetivo, ya se encuentran emitidos en la tesorería de la FIBRA.

Existencia de Cambios Significativos en los estados financieros desde el prospecto de la Oferta Pública Inicial

Al 30 de junio de 2026, FIBRA PARK LIFE registró activos totales por $660 millones, propiedades de inversión por $408.4 millones y un patrimonio total de $647.9 millones, sin deuda financiera.

Salvo por lo descrito anteriormente y por los efectos derivados de la adquisición del Activo Querétaro y del Portafolio Objetivo descritos en el presente Folleto, no se han identificado otros cambios significativos que deban ser revelados en esta sección.

B. DAVINCI CAPITAL II

Mediante Escritura Pública número 13,570, de fecha 5 de junio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la Notaría Pública número 247 de la Ciudad de México, se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada DaVinci Capital II, S.A de C.V.

Descripción del negocio

DaVinci Capital II es una sociedad anónima de capital variable, constituida y existente de conformidad con las leyes de México. La sociedad se dedica a la administración de portafolios, asesoría patrimonial y gestión de inversiones. Sus actividades incluyen la estructuración, análisis, administración y monitoreo de inversiones en clases de activos no tradicionales, con el objetivo de generar rendimientos ajustados al riesgo y diversificar los portafolios de sus clientes.

DaVinci Capital tiene su domicilio en Bosques de Duraznos 75, Piso 12 Int. 1204. Col. Bosques de las lomas. CP 11700. Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

C. FIDEICOMISO 1146

El Fideicomiso F/1146 es un fideicomiso de inversión y administración inmobiliaria, constituido mediante escritura pública número 41,198, de fecha 9 de mayo de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Luis Robles Brambila, Notario Público número 18 de Guadalajara, Jalisco.

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, actúa como fiduciario del Fideicomiso F/1146. En su constitución participó Desarrollo Diagonal San Jorge, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario "A". Asimismo, el contrato contempla la incorporación de fideicomitentes y fideicomisarios "B" mediante la celebración de los convenios de adhesión correspondientes.

El contrato de fideicomiso fue modificado mediante escritura pública número 46,448, de fecha 13 de agosto de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Ramos Arias, Notario Público número 52 de Guadalajara, Jalisco.

Para efectos de notificaciones, el convenio modificatorio de 2014 señala como domicilio del fiduciario el ubicado en Paseo de la Reforma número 284, piso 16, colonia Juárez, código postal 06600, Ciudad de México.

Fines del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como finalidad principal la adquisición, titularidad y administración de bienes inmuebles y derechos relacionados con estos, así como permitir el desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, incluyendo la constitución de regímenes de propiedad en condominio y la transmisión de las unidades privativas resultantes a los fideicomitentes y fideicomisarios que correspondan, de conformidad con los términos del contrato y sus modificaciones. Asimismo, contempla la realización de los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines, incluyendo, cuando proceda, la constitución de garantías.

D. FIDEICOMISO 1323

El Fideicomiso F/1323 es un fideicomiso de administración no empresarial, constituido mediante escritura pública número 3,979, de fecha 6 de diciembre de 2022, otorgada ante la fe del licenciado José de la Luz Santibáñez Cantero, Notario Público número 54 de Irapuato, Guanajuato.

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actúa como fiduciario del Fideicomiso F/1323. En su constitución participaron: (i) Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple,

exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1057, como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar; y (ii) Capital Fund XLI, S.A. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar y administrador. El contrato también contempla la incorporación de fideicomitentes y fideicomisarios futuros.

Con fecha 28 de agosto de 2023, las partes celebraron un convenio modificatorio al contrato del Fideicomiso F/1323, relativo a los honorarios por administración fiduciaria.

Para efectos de notificaciones, el contrato señala como domicilio del fiduciario el ubicado en avenida Insurgentes Sur número 3579, Torre I, piso 8, colonia Tlalpan La Joya, alcaldía Tlalpan, código postal 14000, Ciudad de México. Por su parte, el administrador señaló como domicilio el ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 76, colonia Lomas de Chapultepec, I Sección, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11000, Ciudad de México.

Fines del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como finalidad principal recibir, mantener la titularidad, administrar, conservar y aprovechar los bienes muebles, inmuebles y derechos que sean aportados a su patrimonio. Entre sus fines se encuentran la celebración de contratos de arrendamiento, la percepción de las rentas y demás ingresos derivados de los inmuebles, la transmisión de bienes y derechos fideicomitidos y, en su caso, la constitución de garantías, de conformidad con las instrucciones del administrador y las disposiciones del contrato de fideicomiso. Asimismo, contempla la realización de los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

E. INMOBILIARIA LAMAR

Mediante Escritura Pública número 23,708, de fecha 19 de mayo de 1971, otorgada ante la fe del licenciado Mario Rea Vázquez, titular de la Notaría Pública número 106 de la Ciudad de México), se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Lamar, S. de R.L. de C.V. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 35,526.

Descripción del negocio

Inmobiliaria Lamar es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, constituida y existente de conformidad con las leyes de México. La sociedad se dedica principalmente a cualquier acto de comercio o industria relacionado con la adquisición de inmuebles y el aprovechamiento de sus productos; adquirir, poseer o administrar bienes raíces urbanos o industriales para sus establecimientos, para darlos en arrendamiento, para comerciar con ellos o para aprovechar sus productos.

Inmobiliaria Lamar tiene su domicilio en Calle Lamartine 346, Colonia Polanco, C.P. 11560, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO OBJETIVO

Los inmuebles que se describen en el presente apartado conforman el Portafolio Objetivo. La descripción contenida en esta sección tiene carácter informativo y de referencia, y no prejuzga ni determina los términos, condiciones ni la forma en que se instrumentará la transmisión o cualquier otro acto jurídico que recaiga sobre dichos bienes inmuebles, los cuales quedarán definidos en los Convenios de Aportación y demás instrumentos que al efecto se suscriban.

El Activo Central Park, Lamartine y San Pedro de los Pinos corresponden a edificios completos. El Activo Paradox comprende departamentos en un régimen de propiedad en condominio, con los derechos correspondientes sobre cajones de estacionamiento y áreas comunes.

Propiedad	Ciudad	Unidades	ABR aprox. (m²)	Precio	CBFIs
Paradox	CDMX	113	9,262.0	$787,270,000.00	3,578,500
Central Park	Guadalajara, Jalisco	50	5,084.6	$381,300,040.00	1,733,182
Lamartine 346	CDMX	45	1,866.0	$335,879,940.00	1,526,727
San Pedro de los Pinos	CDMX	12	626.62	$31,399,940.00	142,727
Total		220	16,840.6	$1,535,849,920.00	6,981,136

A. ACTIVO CENTRAL PARK

Central Park es un inmueble residencial ubicado en Guadalajara, Jalisco, que cuenta con 50 unidades y aproximadamente 5,085 m² de ABR. El precio de adquisición asignado a este activo asciende a $381,300,040 y la contraprestación correspondiente será cubierta mediante la entrega de 1,733,182 CBFIs. El IVA estimado derivado de la aportación asciende a $48,806,405.12, calculado sobre la porción del precio atribuible a construcciones ($305,040,032.00), toda vez que la porción atribuible al terreno ($76,260,008.00) se encuentra exenta, y será pagado en efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

B. ACTIVO LAMARTINE

Lamartine 346 es un inmueble residencial ubicado en la Ciudad de México, que cuenta con 45 unidades y aproximadamente 1,866 m² de ABR. El precio de adquisición asignado a este activo asciende a $335,879,940.00 y la contraprestación correspondiente será cubierta mediante la entrega de 1,526,727 CBFIs. El IVA estimado derivado de la aportación asciende a $42,992,632.32, calculado sobre la porción del precio atribuible a construcciones ($268,703,952.00), toda vez que la porción atribuible al terreno ($67,175,988.00) se encuentra exenta, y será pagado en efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

C. ACTIVO PARADOX

Paradox es un inmueble residencial ubicado en la Ciudad de México, que cuenta con 113 unidades y aproximadamente 9,262 m² de ABR. El precio de adquisición asignado a este activo asciende a $787,270,000.00 y la contraprestación correspondiente será cubierta mediante la entrega de 3,578,500 CBFIs. El IVA estimado derivado de la aportación asciende a $100,770,560.00, calculado sobre la porción del precio atribuible a construcciones ($629,816,000.00), toda vez que la porción atribuible al terreno ($157,454,000.00) se encuentra exenta, y será pagado en efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

D. ACTIVO SAN PEDRO DE LOS PINOS

San Pedro de los Pinos es un inmueble residencial ubicado en la Ciudad de México, que cuenta con 12 unidades y aproximadamente 626.62 m² de ABR. El precio de adquisición asignado a este activo asciende a $31,399,940.00 y la contraprestación correspondiente será cubierta mediante la entrega de 142,727 CBFIs. El IVA estimado derivado de la aportación asciende a $4,019,192.32, calculado sobre la porción del precio atribuible a construcciones ($25,119,952.00), toda vez que la porción atribuible al terreno ($6,279,988.00) se encuentra exenta, y será pagado en efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

6. FACTORES DE RIESGO

La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Reestructuración Societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de FIBRA PARK LIFE y la industria reflejados en el Prospecto Definitivo (mismo que se encuentra disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://actinver.com/fiduciario).

Finalmente, cabe la posibilidad de que las operaciones de FIBRA PARK LIFE se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs.

Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la adquisición del Portafolio Objetivo, que se describe en el presente Folleto Informativo, FIBRA PARK LIFE adquirirá los Activos Inmobiliarios Objetivo, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Reestructuración Societaria.

La Reestructuración Societaria requiere aprobación de la Asamblea de Tenedores conforme al quórum, mayoría y tratamiento de conflictos de interés previstos en el Contrato de Fideicomiso y la normativa aplicable. La falta de aprobación o un retraso en su obtención podría impedir o demorar los cierres y afectar la percepción del mercado, lo cual podría tener un efecto adverso en el precio de cotización de los CBFIs.

La adquisición del Portafolio Objetivo constituye una operación con partes relacionadas, lo que podría generar potenciales conflictos de interés.

Los Activos Inmobiliarios Objetivo serán adquiridos de Entidades Aportantes relacionadas con FIBRA PARK LIFE. En consecuencia, podrían existir intereses distintos entre dichas Entidades Aportantes y los Tenedores respecto de los términos y condiciones de la Operación.

Con el objeto de mitigar dichos potenciales conflictos de interés, la Operación ha sido sometida a los procedimientos de aprobación previstos en el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, incluyendo la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, la aprobación del Comité Técnico con el voto unánime de sus Miembros Independientes, así como a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, no puede asegurarse que dichos mecanismos eliminen totalmente los potenciales conflictos de interés o que los términos de la Operación resulten más favorables que aquellos que podrían obtenerse en una operación con terceros no relacionados.

Posible dilución de la tenencia de cada uno de los tenedores actuales de la FIBRA

Como consecuencia de la adquisición del Portafolio Objetivo, FIBRA PARK LIFE entregará como contraprestación 6,981,136 CBFIs emitidos y, que a la fecha del presente, se encuentran en su tesorería. A la fecha del presente Folleto, FIBRA PARK LIFE cuenta con 6,600,224 CBFIs en circulación. Una vez consumada la adquisición del Portafolio Objetivo, el número de CBFIs en circulación aumentará a 13,581,360, por lo que los Tenedores existentes inmediatamente antes de la Operación experimentarán una dilución en el porcentaje que representa su tenencia respecto del total de CBFIs en circulación. Lo anterior es independiente de cualquier emisión adicional de CBFIs que, en su caso, sea aprobada por la Asamblea de Tenedores y que no forme parte de la contraprestación correspondiente a la adquisición del Portafolio Objetivo.

La Información Financiera Proforma es de carácter informativo y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos o asumidos, según corresponda como parte de la adquisición del Portafolio Objetivo y el Activo Querétaro.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la adquisición del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro hubieran tenido en la posición financiera consolidada de FIBRA PARK LIFE al 31 de diciembre de 2025, en sus resultados consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y en sus resultados consolidados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la adquisición del Portafolio Objetivo y el Activo Querétaro en los periodos indicados; sin embargo, la misma es de carácter informativo y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos objeto de la adquisición del Portafolio Objetivo.

Regulación extensa por parte de Autoridades Gubernamentales.

La industria inmobiliaria está sujeta a una Regulación extensa por parte de las Autoridades Gubernamentales. Este hecho afecta actividades que van desde la adquisición misma de los terrenos, el desarrollo y la edificación, las cuales se encuentran sujetas, por ejemplo, a la satisfacción de ciertos requisitos ecológicos y ambientales. Por otra parte, los cambios en la estructura orgánica de la administración pública, así como la facultad discrecional de modificar la regulación aplicable, pueden retrasar las operaciones del Fideicomiso, sobre todo, porque éstas prevén sanciones respecto de las infracciones a las mismas, las cuales, según su mayor o menor gravedad, pueden consistir en (i) clausuras de las obras; (ii) multas; y (iii) suspensiones o revocaciones de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. En este sentido, no obstante que el Fideicomiso y el Administrador procuran ajustar su actividad al marco regulatorio establecido por dichas regulaciones, no están exentos de la aplicación discrecional y arbitraria de éstos o bien de la satisfacción de requisitos cuyo cumplimiento puede ser lento y causar demoras importantes y, por lo tanto, traer efectos adversos al Fideicomiso y Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Riesgos de expropiación

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los Activos Inmobiliarios fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo y, por tanto, el importe disponible para el pago de Distribuciones.

La autoridad competente podría ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Activos Inmobiliarios que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza acción de extinción de dominio en caso de que los Activos Inmobiliarios se encuentren relacionados o vinculados con casos de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. En caso de ser declarada la extinción de dominio de alguno de los Activos Inmobiliarios, el Fideicomiso perdería todos los derechos inherentes al mismo, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los Ingresos y rendimientos esperados del Fideicomiso, y, por consiguiente, la capacidad para cumplir con los pagos y Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Inversión en Activos Inmobiliarios ubicadas en zona restringida.

En caso de que el Fideicomiso decidiera adquirir inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos inmuebles. Asimismo, el Fideicomiso no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, el Fideicomiso podría no ser capaz de adquirir/invertir en inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los criterios de elegibilidad.

Cambios y restricciones en la regulación de arrendamientos de vivienda en la Ciudad de México podrían afectar los ingresos del Fideicomiso.

Los Activos Inmobiliarios ubicados en la Ciudad de México están sujetos a la legislación local aplicable en materia de arrendamiento de vivienda. Entre otras disposiciones, el Código Civil aplicable establece que el incremento anual de la renta de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser superior a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, así como determinadas obligaciones relacionadas con el registro digital de contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, las autoridades de la Ciudad de México podrían implementar nuevas disposiciones, políticas o mecanismos en materia de vivienda y arrendamiento que impongan restricciones adicionales a los incrementos de renta, requisitos de registro, obligaciones para los arrendadores u otras medidas relacionadas con el mercado de vivienda en renta.

Dichas disposiciones, así como cualquier modificación futura al marco regulatorio aplicable, podrían limitar la capacidad del Fideicomiso para incrementar las rentas de sus Activos Inmobiliarios ubicados en la Ciudad de México, incrementar sus costos de cumplimiento y afectar adversamente sus ingresos, resultados de operación, valuación de los Activos Inmobiliarios y flujos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores.

La regulación aplicable a las estancias turísticas temporales en la Ciudad de México podría limitar la operación de ciertos Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

La legislación de la Ciudad de México establece diversas obligaciones y restricciones aplicables a la prestación de servicios de estancia turística temporal a través de plataformas tecnológicas, incluyendo requisitos de registro de anfitriones e inmuebles y limitaciones relacionadas con su operación.

Entre otras disposiciones, la Ley de Turismo de la Ciudad de México establece restricciones para los inmuebles destinados a estancia turística eventual que excedan determinados niveles de ocupación anual, pudiendo resultar aplicables requisitos adicionales previstos en la legislación en materia de establecimientos mercantiles. Diversas disposiciones de este régimen han sido objeto de procedimientos judiciales y juicios de amparo, por lo que su interpretación, alcance y aplicación podrían continuar evolucionando.

En la medida en que cualquiera de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso se encuentre sujeto a dichas disposiciones, su aplicación o cualquier modificación futura podría limitar el número de días en que determinadas unidades puedan ser ofrecidas bajo esquemas de estancia temporal, requerir permisos, registros o autorizaciones adicionales, incrementar los costos de cumplimiento o requerir modificaciones al modelo operativo del Fideicomiso. Cualquiera de dichas circunstancias podría afectar adversamente la ocupación, los ingresos, los resultados de operación y los flujos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores

La concentración geográfica de las propiedades del Fideicomiso en México podría colocarla en una posición vulnerable ante los cambios en la situación política o económica, o ante otros sucesos, como la violencia relacionada con el narcotráfico o acontecimientos que afecten al país.

Todos los Activos Inmobiliarios en operación del Fideicomiso están o estarán ubicados en México. Debido a esta concentración geográfica, el Fideicomiso está especialmente expuesto a los factores adversos que afectan concretamente a México, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios, desarrolladores y administradores de centros habitacionales y vivienda en los que opera el Fideicomiso. Entre otras cosas, el Fideicomiso está expuesto a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y personas físicas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para realizar Distribuciones y el valor de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país y, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dichas regiones pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican nuestras propiedades. Después de dar efecto a la adquisición del Activo Querétaro y del Portafolio Objetivo, los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso estarán ubicados en la Ciudad de México, Querétaro y Guadalajara. En consecuencia, una desaceleración económica o cambios adversos en cualquiera de dichos mercados podrían afectar la demanda, ocupación, niveles de renta y resultados de operación del Fideicomiso.

Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a posibles desaceleraciones en las economías locales, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales ocurridos en dichas zonas, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación de los correspondientes mercados inmobiliarios. Cualquiera de estos factores podría afectar adversamente la ocupación, los niveles de renta, los resultados de operación y los flujos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores.

El precio pagado por los Activos Inmobiliarios Objetivo podría exceder su valor justo de mercado.

El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo ha sido determinado considerando, entre otros factores, avalúos practicados por valuadores independientes. No obstante, dichos avalúos están sujetos a estimaciones y supuestos y no existe garantía de que el valor de los Activos Inmobiliarios Objetivo se mantenga después de consumada la Operación.

En caso de que el valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios Objetivo resulte superior a su valor de mercado o que los flujos de efectivo generados por dichos activos sean inferiores a los previstos, la rentabilidad de la inversión podría ser menor a la esperada, lo que podría afectar adversamente el valor del patrimonio del Fideicomiso, las Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs.

El mercado de vivienda en renta es sumamente competitivo; y en el supuesto que el Fideicomiso no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.

El mercado de vivienda en renta es sumamente competitivo. Los Activos Inmobiliarios están orientados principalmente al segmento de viviendas para renta. El Fideicomiso puede enfrentarse a competencia por parte de nuevos participantes en el mercado y en los segmentos en los que opera en México. Es posible que algunos de estos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, mayores a los del Fideicomiso. También cabe la posibilidad de que los competidores del Fideicomiso ofrezcan locaciones más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los clientes de los Activos Inmobiliarios y provocar una disminución en sus ingresos. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso.

El Fideicomiso está sujeto a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la misma industria. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria en general o en los segmentos en los cuales opera el Fideicomiso, podría tener un impacto mayor para el Fideicomiso a que si hubiera diversificado sus inversiones en segmentos adicionales del mercado, y podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

7. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de FIBRA PARK LIFE al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, por el año terminado en dicha fecha y por los periodos de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente (la "Información Financiera Proforma"). La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la adquisición del Portafolio Objetivo, así como la adquisición del Activo Querétaro en los periodos indicados.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados presentan la información financiera de FIBRA PARK LIFE como si la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro hubiera tenido lugar el 1° de enero de 2025. Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera presentan la información financiera de FIBRA PARK LIFE como si la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro hubiera tenido lugar a la fecha de dichos estados.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, descritos a continuación, representan ajustes a la condición financiera histórica del Fideicomiso que incluyen las operaciones relacionadas con la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro. Dichos ajustes proforma incluyen, entre otros, el reconocimiento inicial de los activos adquiridos conforme a los valores de adquisición o aportación aplicables, más los gastos directamente atribuibles que corresponda capitalizar, el registro de los pasivos asumidos o liquidados, la puesta en circulación y entrega de CBFIs actualmente mantenidos en tesorería como contraprestación, el efecto de los ingresos y gastos operativos asociados a los inmuebles se incorporan al Patrimonio del Fideicomiso, así como los efectos fiscales y financieros derivados de dichas transacciones.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjunta al presente Folleto Informativo.

La administración de FIBRA PARK LIFE ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

Los ajustes proforma en el estado de situación financiera consolidado de FIBRA PARK LIFE al 31 de diciembre de 2025 y en sus resultados consolidados por el periodo de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2026, respectivamente, que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro.

Es importante destacar que la Información Financiera Proforma no representa los resultados reales que FIBRA PARK LIFE habría obtenido de haberse completado las operaciones en las fechas indicadas, ni pretende proyectar los resultados futuros de FIBRA PARK LIFE. Esta información debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados y no auditados de FIBRA PARK LIFE, así como con las notas y revelaciones incluidas en el presente Folleto, particularmente aquellas relacionadas con los supuestos y ajustes utilizados en la preparación de la Información Financiera Proforma.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026:

	El Fideicomiso (no auditado)	Ajustes Proforma	30 junio de 2026 Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 192,165	$ -	$ 192,165
IVA por acreditar (Nota 2, Ajuste 1)	59,031	304,286	363,318
Otras cuentas por cobrar	414	-	414
Total activo circulante	**251,610**	**304,286**	**555,896**
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 2, Ajuste 2)	408,425	2,322,739	2,731,164
Total de activo no circulante	408,425	2,322,739	2,731,164
Total activo	$ 660,035	$ 2,627,025	$ 3,287,060
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Proveedores	$ 11,971	$ -	$ 11,971
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 2, Ajuste 3)	14	$ 313,584	$ 313,598
Depósitos en garantía	68	-	68
Total de pasivos a corto plazo	12,054	$ 313,584	$ 325,638
Pasivo a largo plazo:			
Total de pasivos a largo plazo	61	-	61
Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:			
Contribuciones (Nota 2, Ajuste 4)	406,500	2,313,441	2,719,941
Otras cuentas de patrimonio	232,732	-	232,732
Resultados acumulados	8,688	-	8,688
Total Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:	647,921	2,313,441	2,961,362
Total de pasivo y patrimonio	$ 660,035	$ 2,627,025	$ 3,287,060

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025:

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	Ajustes Proforma	31 diciembre de 2025 Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ -	$ -	$ -
IVA por acreditar (Nota 2, Ajuste 1)	-	358,226	358,226

Total activo circulante	-	**358,226**	**358,226**
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 2, Ajuste 2)	-	2,729,239	2,729,239
Total de activo no circulante	-	2,729,239	2,729,239
Total activo	$ -	$3,087,465	$3,087,465
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	$ -	$ -	$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 2, Ajuste 3)	-	$367,524	$367,524
Depósitos en garantía	-	-	-
Total de pasivos a corto plazo	-	$367,524	$367,524
Pasivo a largo plazo:			
Total de pasivos a largo plazo	-	-	-
Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:			
Contribuciones (Nota 2, Ajuste 4)	-	2,719,941	2,719,941
Otras cuentas de patrimonio	-		
Resultados acumulados	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:	-	2,719,941	2,719,941
Total de pasivo y patrimonio	$ -	$3,087,465	$3,087,465

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de 6 (seis) meses terminados el 30 de junio de 2026 comparado con el mismo periodo de 2025:

(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	**Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)**	**Ajustes Proforma**	**30 de junio de 2025 Proforma**
Ciertos ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 58,949	$ -	$ 58,949
Total de ciertos ingresos	-	58,949	-	58,949
Ciertos gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	-	6,983	-	6,983
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	-	982	(982)	
Comisiones plataformas digitales	-	1,072	-	1,072
Comisiones sobre ventas	-	246	-	246
Costo de servicio sistema de reservaciones	-	289	-	289
Mantenimiento de equipo operación	-	965	-	965
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	-	1,523	-	1,523
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	211	(211)	
Costo de telefonía	-	492	-	492
Publicidad y marketing	-	1,545	-	1,545
Limpieza	-	1,377	-	1,377
Cuota de mantenimiento	-	3,177	-	3,177
Vigilancia y seguridad	-	611	-	611
Papelería y artículos de oficina	-	50	-	50
Comisiones bancarias	-	28	-	28
Combustibles, estacionamientos y luz	-	3,868	-	3,868
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	-	682	-	682
Otros gastos	-	99	-	99
Arrendamiento (Nota 4, Ajuste iv)	-	720	(720)	-
Total ciertos gastos operativos	-	24,920	(1,913)	23,007
Total gastos de administración	-	16,108	-	16,108
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ -	$34,029	$(1,913)	$35,942

	El Fideicomiso (no auditado)	Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)	Ajustes Proforma	30 de junio de 2026 Proforma
Ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 49,711	$ -	$ 49,711
Ingresos por arrendamiento	10,625	15,160	-	25,785
Total de ciertos ingresos	10,625	64,871	-	75,496
Ciertos gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	917	7,320	-	8,237
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	4	747	(747)	4
Comisiones plataformas digitales	904	1,919	-	2,823
Comisiones sobre ventas	-	164	-	164
Costo de servicio sistema de reservaciones	42	284	-	326
Blancos y suministros de operación	22	115	-	137
Mantenimiento de equipo operación	40	582	-	622
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	144	764	-	908
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	84	(84)	-
Costo de telefonía	132	471	-	603
Publicidad y marketing	114	560	-	674
Limpieza	118	1,498	-	1,616
Cuota de mantenimiento	356	1,336	-	1,692
Vigilancia y seguridad	103	512	-	615
Papelería y artículos de oficina	8	49	-	57
Comisiones bancarias	38	-	-	38
Combustibles, estacionamientos y luz	136	3,805	-	3,941
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	65	517	-	582
Otros gastos	20	311	-	331
Total ciertos gastos operativos	3,163	21,038	(831)	23,370
Total gastos de administración	1,680	14,862	-	16,542
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ 7,462	$43,833	$(831)	$52,126

	El Fideicomiso (no auditado)	Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)	Ajustes Proforma	31 de diciembre de 2025 Proforma
Ciertos ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 131,442	$ -	$ 131,442
Total de ciertos ingresos	-	131,442	-	131,442
Ciertos gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	-	14,677		14,677
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	-	1,846	(1,846)	
Comisiones plataformas digitales	-	2,529		2,529
Comisiones sobre ventas	-	299		299
costo de servicio sistema de reservaciones	-	791		791
Blancos y suministros de operación	-	49		49
Mantenimiento de equipo operación	-	1,901		1,901
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	-	3,197		3,197
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	259	(259)	
Costo de telefonía	-	1,101		1,101
Publicidad y marketing	-	2,168		2,168
Limpieza	-	3,092		3,092
Cuota de mantenimiento	-	4,297		4,297
Vigilancia y seguridad	-	1,288		1,288
Papelería y artículos de oficina	-	148		148
Comisiones bancarias	-	36		36
Combustibles, estacionamientos y luz	-	7,669		7,669
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	-	1,822		1,822
Otros gastos	-	743		743
Arrendamiento (Nota 4, Ajuste iv)	-	1,080	(1,080)	-
Total ciertos gastos operativos	-	48,992	(3,185)	45,807
Total gastos de administración	-	30,044		30,044
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ -	$82,450	$(3,185)	$85,635

Se adjuntan al presente Folleto, los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente.

8. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PARK LIFE

La información y comentarios vertidos en esta sección debe leerse en conjunto con el reporte trimestral del segundo trimestre de 2026 de FIBRA PARK LIFE y tiene como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

A. RESULTADOS DE OPERACIÓN

Toda vez que FIBRA PARK LIFE inició operaciones el 1 de abril de 2026, la administración considera que la Información Financiera Proforma, que presenta la totalidad de los inmuebles resultantes de la Operación y de la Adquisición de Querétaro por periodos completos, es la base más representativa para analizar la evolución de los resultados de operación. Los comentarios siguientes se refieren a dicha información, se presentan en miles de pesos y únicamente tienen fines ilustrativos.

Total de ingresos

Los ingresos proforma por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 ascendieron a $75,496 miles de pesos, frente a $58,949 miles de pesos en el mismo periodo de 2025, un incremento de $16,547 miles de pesos, equivalente a 28.1%. Estas cifras consideran la adquisición del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro bajo los supuestos de la información financiera proforma.

Costos y gastos de operación

Los gastos operativos proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ascendieron a $23,370, miles de pesos, frente a $23,007 miles de pesos en el mismo periodo de 2025, un incremento de $363 miles de pesos, equivalente a 1.6%. Como porcentaje de los ingresos proforma, dichos gastos representaron 31.0% en 2026 y 39.0% en 2025.

En los estados proforma emitidos por Deloitte no se presenta una línea adicional independiente de gastos de administración debajo del total de gastos operativos. En consecuencia, el análisis del resultado proforma se efectúa con base en los ingresos y gastos operativos presentados en dichos estados, sin practicar una deducción adicional por gastos de administración.

Utilidad de operación

El exceso de ingresos sobre gastos operativos proforma ascendió a $52,126 miles de pesos en los seis meses terminados el 30 de junio de 2026, frente a $35,942 miles de pesos en el mismo periodo de 2025, un incremento de $16,184 miles de pesos, equivalente a 45.0%. El margen sobre ingresos aumentó de 61.0% a 69.0%. Estas cifras corresponden a las definiciones y presentación utilizadas en los estados proforma de Deloitte del 23 de octubre de 2026.

B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Conforme a la información financiera proforma emitida por Deloitte el 23 de octubre de 2026, al 30 de junio de 2026 los activos totales proforma ascienden a $3,287,060 miles de pesos, integrados principalmente por propiedades de inversión por $2,731,164 miles de pesos y activo circulante por $555,896 miles de pesos.

Liquidez y patrimonio

El efectivo histórico del Fideicomiso al 30 de junio de 2026 asciende a $192,165 miles de pesos y se mantiene sin ajuste en el estado de posición financiera proforma. El IVA por acreditar proforma asciende a $363,317 miles de pesos, incluyendo ajustes estimados por $304,286 miles de pesos relacionados con las transacciones consideradas.

Estructura de capital

Los pasivos totales proforma ascienden a $325,699 miles de pesos y el patrimonio total proforma a $2,961,361 miles de pesos. Estas cifras reflejan el supuesto de incorporación del Portafolio Objetivo y de Querétaro a las fechas proforma, sin constituir una previsión de saldos reales futuros.

El precio de adquisición del Portafolio Objetivo se cubrirá mediante la entrega de CBFIs previamente emitidos y mantenidos en tesorería. El pago del IVA de las construcciones, así como los gastos asociados a las aportaciones, requerirá recursos de liquidez y, en su caso, financiamiento sujeto a las autorizaciones correspondientes.

Balance proforma al 31 de diciembre de 2025

Por su parte, al 31 de diciembre de 2025, los activos totales proforma ascienden a $3,087,465 miles de pesos, los pasivos a $367,524 miles de pesos y el patrimonio a $2,719,941 miles de pesos. Para mayor detalle, véanse los estados proforma y sus notas explicativas anexos al presente Folleto.

De conformidad con la LMV y la Circular Única, FIBRA PARK LIFE presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de FIBRA PARK LIFE pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV a través de su página electrónica www.bmv.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de FIBRA PARK LIFE. La información disponible en la página electrónica de FIBRA PARK LIFE no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Para mayor información en relación con la información financiera de FIBRA PARK LIFE, favor de consultar el prospecto de colocación y los reportes trimestrales de FIBRA PARK LIFE, mismos que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de FIBRA PARK LIFE y que se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://actinver.com/fiduciario).

9. CONTRATOS RELEVANTES

Los términos que se describen a continuación se basan en las cartas de intención, las cuales contemplan los términos y condiciones conforme a los cuales se celebrarán los Convenios de Aportación y estarán sujetos a la celebración de los instrumentos definitivos y al cumplimiento de las condiciones que en ellos se establezcan.

Activo Central Park.

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Inversión y Administración Inmobiliaria "F/1146", aportará al Contrato de Fideicomiso 50 unidades privativas con ABR aproximado de 5,084.6 m², ubicadas en Diagonal San Jorge 75, Ladrón de Guevara, Guadalajara, Jalisco, a favor del Contrato de Fideicomiso. Como contraprestación, Capital Fund XIX, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso F/1146, recibirá 1,733,182 CBFIs equivalentes a $381,300,040, a un valor de referencia de $220.00 por CBFI, de los cuales $76,260,008.00 corresponde a terreno y $305,040,032.00 a construcciones, por lo que el IVA estimado asciende a $48,806,405.12, pagadero en efectivo con cargo al patrimonio del Contrato de Fideicomiso. El inmueble se transmitirá libre de gravámenes, sujeto, en su caso, a los derechos derivados de contratos de arrendamiento vigentes y a los términos de entrega de posesión previstos en los Convenios de Aportación definitivos. La concentración notificada fue autorizada por la CNA el 27 de agosto de 2026. El cierre de la aportación estará sujeta a la celebración de los instrumentos definitivos y al cumplimiento de las condiciones que en ellos se establezcan. El proyecto de Convenio de Aportación contempla que la Aportante indemnice y sanee por evicción durante 15 años, única y exclusivamente con el patrimonio del Fideicomiso F/1146 y solo hasta donde éste alcance. Los gastos de la escritura correrán por cuenta de Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

Activo Paradox.

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración "F/1323", aportará al Contrato de Fideicomiso 113 unidades privativas con ABR aproximado de 9,262 m², ubicadas en Av. Santa Fe 546, Lomas de Santa Fe, Contadero, Cuajimalpa de Morelos, CDMX, a favor del Contrato de Fideicomiso. Como contraprestación, Capital Fund XLI, S.A. de C.V., en su carácter de Administrador del Fideicomiso F/1323, recibirá 3,578,500 CBFIs equivalentes a $787,270,000.00, a un valor de referencia de $220.00 por CBFI, de los cuales $157,454,000.00 corresponde a terreno y $629,816,000.00 a construcciones, por lo que el IVA estimado asciende a $100,770,560.00, pagadero en efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El inmueble se transmitirá libre de gravámenes, sujeto, en su caso, a los derechos derivados de contratos de arrendamiento vigentes y a los términos de entrega de posesión previstos en los Convenios de Aportación definitivos. El cierre de la aportación estará sujeta a la celebración de los instrumentos definitivos y al cumplimiento de las condiciones que en ellos se establezcan. El proyecto de Convenio de Aportación contempla que la Aportante indemnice y sanee por evicción durante 15 años, única y exclusivamente con el patrimonio del Fideicomiso F/1323 y solo hasta donde éste alcance. Los gastos de la escritura correrán por cuenta de Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

Activo Lamartine 346.

Inmobiliaria Lamar, S. de R.L. de C.V. aportará al Contrato de Fideicomiso directamente 45 unidades con ABR aproximado de 1,866 m², ubicadas en Lamartine 346, Polanco V Secc., Miguel Hidalgo, CDMX, a favor del Contrato de Fideicomiso, recibiendo como contraprestación 1,526,727 CBFIs equivalentes a $335,879,940.00, a un valor de referencia de $220.00 por CBFI, de los cuales $67,175,988.00 corresponde a terreno y $268,703,952.00 a construcciones, por lo que el IVA estimado asciende a $42,992,632.32, pagadero en efectivo con cargo al patrimonio del Contrato de Fideicomiso. El inmueble se transmitirá libre

de gravámenes, sujeto, en su caso, a los derechos derivados de contratos de arrendamiento vigentes y a los términos de entrega de posesión previstos en los Convenios de Aportación definitivos. El cierre de la aportación estará sujeta a la celebración de los instrumentos definitivos y al cumplimiento de las condiciones que en ellos se establezcan. El proyecto de Convenio de Aportación contempla una obligación de indemnizar y sanear por evicción durante 15 años directamente a cargo de Inmobiliaria Lamar, S. de R.L. de C.V., sin limitarse al patrimonio de un fideicomiso específico. Los gastos de la escritura correrán por cuenta de Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

Activo San Pedro de los Pinos.

DaVinci Capital II, S.A. de C.V. aportará al Contrato de Fideicomiso directamente 12 unidades con ABR aproximado de 626.62 m², ubicadas en Calle Cuatro 48-A, San Pedro de los Pinos, Benito Juárez, CDMX, a favor del Contrato de Fideicomiso, recibiendo como contraprestación 142,727 CBFIs equivalentes a $31,399,940.00, a un valor de referencia de $220.00 por CBFI, de los cuales $6,279,988.00 corresponde a terreno y $25,119,952.00 a construcciones, por lo que el IVA estimado asciende a $4,019,192.32, pagadero en efectivo con cargo al patrimonio del Contrato de Fideicomiso. El inmueble se transmitirá libre de gravámenes, sujeto, en su caso, a los derechos derivados de contratos de arrendamiento vigentes y a los términos de entrega de posesión previstos en los Convenios de Aportación definitivos. El cierre de la aportación estará sujeta a la celebración de los instrumentos definitivos y al cumplimiento de las condiciones que en ellos se establezcan. El proyecto de Convenio de Aportación contempla una obligación de indemnizar y sanear por evicción durante 15 años directamente a cargo de DaVinci Capital II, S.A. de C.V., sin limitarse al patrimonio de un fideicomiso específico. Los gastos de la escritura correrán por cuenta de Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

10. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A la fecha de presente Folleto, el Fideicomiso cuenta con información interna, consolidad, proforma, no auditada al 30 de septiembre de 2026. Esta información no sustituye la información financiera proforma incluida en la Sección 7 Información financiera seleccionada, misma que fue compilada bajo supuestos específicos y respecto de la cual el Auditor Externo emitió el informe de aseguramiento con fecha 23 de octubre de 2026. La información proforma interna al 30 de septiembre de 2026 no pretende ser indicativa de resultados futuros y debe leerse conjuntamente con la Sección 7 Información financiera seleccionada. Salvo que se indique lo contrario, las cifras se presentan en miles de pesos.

La siguiente tabla muestra el estado proforma interno no auditado de posición financiera al 30 de septiembre de 2026 con base en las cifras históricas del Fideicomiso, así como si la adquisición del Portafolio Objetivo y la adquisición del Activo Querétaro hubieran tenido lugar a la fecha de dichos estados.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2026:

(En miles de pesos)

		Reconocimiento Proforma del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro Ajustes proforma — Nota 3		
	El Fideicomiso	**Portafolio Objetivo y Activo Querétaro**	**Ajustes Proforma**	**30 de septiembre de 2026 Proforma**
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	128,474	-	-	128,474
IVA por acreditar	58,645	304,286	-	362,932
Otras cuentas por cobrar	54,884	-	-	54,884
Total activo circulante	**242,003**	**304,286**	**-**	**546,290**
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	408,425	2,322,739	-	2,731,164
Otros activos no circulantes	814			814
Total activo no circulante	**409,240**	**2,322,739**	-	**2,731,978**
Total activo	**$651,243**	**$2,627,025**	**$** -	**$3,278,268**
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Proveedores	2,540	-	-	2,540
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	313,584	-	313,584
Depósitos en Garantía	278	-	-	278
Total pasivo a corto plazo	**2,817**	**313,584**	**-**	**316,401**
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	154	-	-	154
Total pasivo a largo plazo	**154**	**-**	**-**	**154**
Total pasivo	**2,971**	**313,584**	**-**	**316,555**

Patrimonio				
Contribuciones	632,487	2,313,441	-	2,945,928
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	-	-
Resultados acumulados	15,785	-	**-**	15,785
Total Patrimonio de la controladora	**648,272**	**2,313,441**	-	**2,961,713**
Total pasivo y patrimonio	**$651,243**	**$2,627,025**	$ -	**$3,278,268**

La siguiente tabla resume ciertos ingresos y gastos de operación históricas del fideicomiso, así como de la adquisición de Portafolio Objetivo y el Activo Querétaro, por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, como si las Transacciones hubieran tenido lugar a la fecha de dichos estados.

(En miles de pesos)

		Por los nueve meses terminados en		
		Septiembre 2026		**Septiembre 2025**
Total de ingresos	**$**	**118,178**	**$**	**93,597**
Gastos operativos:				
Servicio de gestión de Inmuebles	$	12,862	$	10,529
Honorarios Operador de Inmuebles	$	54	$	0
Comisiones Plataformas Digitales	$	4,682	$	1,608
Comisiones sobre ventas	$	193	$	281
Costo de servicio sistema de reservaciones	$	515	$	517
Blancos y Suministros de Operación	$	218	$	0
Mantenimiento de Equipo Operación	$	1,050	$	1,493
Mantenimiento de Mobiliario y Equipo de Operación	$	1,232	$	2,035
Costo de Telefonía	$	882	$	718
Publicidad y Marketing	$	1,037	$	1,743
Limpieza	$	2,714	$	2,187
Cuota de mantenimiento	$	2,589	$	3,708
Vigilancia y seguridad	$	873	$	963
Papelería y artículos de oficina	$	101	$	104
Comisiones bancarias	$	38	$	36
Combustibles, transporte terrestre, estacionamientos y luz	$	6,351	$	5,738
Gastos Atención clientes, alimentos y servicios	$	959	$	1,112
Otros gastos	$	489	$	153
Total gastos operativos	**$**	**36,839**	**$**	**32,925**
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	**$**	**81,339**	**$**	**60,672**

A. RESULTADOS DE OPERACIÓN

Comparación de los resultados por el periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2026, frente al periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos combinados aumentó 26.26%, de $93.60 millones en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 a $118.18 millones en el mismo periodo de 2026. Los gastos operativos combinados aumentaron 11.89%, de $32.92 millones a $36.84 millones. Como resultado, el exceso de ingresos sobre gastos operativos aumentó 34.06%, de $60.67 millones a $81.34 millones.

- *Ingresos Totales*. Los ingresos combinados aumentaron 26.26%, de $93.60 millones a $118.18 millones. Este crecimiento refleja mayor tracción comercial de los activos, la ampliación de canales de comercialización, particularmente digitales, y una mejor ejecución operativa.

- *Costos y Gastos de Operación*. Los gastos de operación combinados aumentaron 11.89%, de $32.92 millones a $36.84 millones, por debajo del crecimiento de los ingresos. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de operación pasaron de 35.18% a 31.17%. Esto es consistente con mejoras en disciplina operativa, optimización de costos y eficiencias derivadas de la estandarización de procesos.

- *Utilidad de operación*. El exceso de ingresos sobre gastos operativos aumentó 34.06%, de $60.67 millones a $81.34 millones, con un margen que pasó de 64.82% a 68.83%. Este aumento se explica principalmente por el crecimiento de los ingresos y por un crecimiento de los gastos de operación menor al de los ingresos.

- *Gastos financieros netos*. Al 30 de septiembre de 2026 no se cuenta con deuda contratada.

Principales índices/razones (industria inmobiliaria) y métricas de estabilidad, eficiencia y rentabilidad.

Con base en las cifras proforma anteriores, se observan los siguientes índices y razones:

- Eficiencia operativa (gastos operativos / ingresos): 35.18% (9M25) y 31.17% (9M26).
- Margen operativo de inmuebles (exceso de ingresos sobre gastos operativos / ingresos): 64.82% (9M25) y 68.83% (9M26).
- Crecimiento interanual (9M26 vs. 9M25): ingresos 26.26%, gastos operativos 11.89% y exceso de ingresos sobre gastos operativos 34.06%.
- Estabilidad financiera (apalancamiento): a la fecha, el Fideicomiso, el Portafolio Objetivo y el Activo Querétaro, no cuentan con financiamientos vigentes, por lo que métricas como LTV y DSCR no resultan aplicables al periodo reportado.
- Rentabilidad sobre patrimonio (aproximación proforma): el exceso de ingresos sobre gastos operativos del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 representa aproximadamente 3.52% del patrimonio proforma, sin anualizar, como referencia de rentabilidad operativa en el periodo reportado. Esta razón es únicamente ilustrativa y está sujeta a los supuestos proforma.

(ii) Explicación cualitativa del desempeño. La variación observada en el periodo intermedio más reciente (30 de septiembre de 2026) frente al mismo periodo del año anterior es consistente con una combinación de factores operativos y comerciales, incluyendo (i) la incorporación de nuevos inmuebles a la operación, (ii) mejoras en la ejecución y disciplina operativa, (iii) optimización de procesos, estandarización y control de costos, (iv) fortalecimiento de la comercialización y una mayor presencia y reconocimiento de los activos en sus mercados, (v) ampliación y diversificación de la red de clientes y canales de comercialización, en

particular plataformas digitales, y (vi) actualización continua de tecnología y sistemas para soportar la operación y el seguimiento interno del desempeño.

Descripción y evolución de los Activos

A continuación, se incluye la descripción y evolución de cada uno de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Objetivo: Paradox presenta el mayor nivel de estabilización del Portafolio Objetivo, seguido de Central Park, que mantiene oportunidades de optimización. Lamartine comprende una etapa anterior de seis niveles con mayor estabilización y cuatro niveles nuevos recién terminados. San Pedro de los Pinos se encuentra terminado y sin ocupación a la fecha del presente Folleto.

Activo	**Ubicación**	**Unidades**	**ABR**	**Inicio de operaciones**	**Ocupación***	**Renta promedio por m²***
Central Park	Guadalajara	50	5,084.6 m²	2017	68.5%	$240.56
Lamartine	CDMX	45	1,866 m²	2025	55.8%	$665.02
Paradox	CDMX	113	9,262 m²	2017	93.4%	$466.74
San Pedro de los Pinos	CDMX	12	626.62 m²		0.0%	$0.00
Promedio		220	16,840.6 m²			

Fuente: Información interna de FIBRA PARK LIFE
*Información al 30 de septiembre de 2026

A continuación, se incluye una tabla que muestra los indicadores respecto de los Activos Inmobiliarios que comprenden los el Portafolio Objetivo, así como el consolidado con respecto al total de los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicadores por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Portafolio Objetivo	Consolidado con el total del Patrimonio del Fideicomiso (dándole efecto al Activo Querétaro)
Ingresos	88,110,543	118,177,572
ION	60,258,362	79,829,981
Margen ION	68.4%	67.6%

Nota: las cifras de ingresos, ION y margen ION correspondientes al Portafolio Objetivo y al consolidado son preliminares, no han sido auditadas y están sujetas a revisión y actualización. El ION no es una medida reconocida conforme a las NIIF; ver la definición de dicho término en la Sección "Términos y Definiciones" del presente Folleto.

B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Liquidez y patrimonio

El efectivo histórico del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026 asciende a $128,474 miles de pesos y se mantiene sin ajuste en el estado de posición financiera proforma. El IVA por acreditar proforma asciende a $363,317 miles de pesos, incluyendo ajustes estimados por $304,286 miles de pesos relacionados con las transacciones consideradas.

Estructura de capital

Los pasivos totales proforma ascienden a $316,555 miles de pesos y el patrimonio total proforma a $2,961,713 miles de pesos. Estas cifras reflejan el supuesto de incorporación del Portafolio Objetivo y de Querétaro a las fechas proforma, sin constituir una previsión de saldos reales futuros.

El precio de adquisición del Portafolio Objetivo se cubrirá mediante la entrega de CBFIs previamente emitidos y mantenidos en tesorería. El pago del IVA de las construcciones, así como los gastos asociados a las aportaciones, requerirá recursos de liquidez y, en su caso, financiamiento sujeto a las autorizaciones correspondientes.

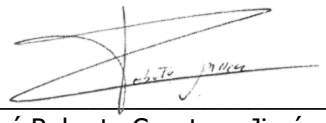
De conformidad con la LMV y la Circular Única, FIBRA PARK LIFE presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de FIBRA PARK LIFE pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV a través de su página electrónica www.bmv.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de FIBRA PARK LIFE. La información disponible en la página electrónica de FIBRA PARK LIFE no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Para mayor información en relación con la información financiera de FIBRA PARK LIFE, favor de consultar el prospecto de colocación y los reportes trimestrales de FIBRA PARK LIFE, mismos que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de FIBRA PARK LIFE y que se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://actinver.com/fiduciario).

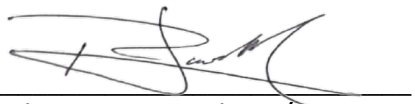
11. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

PARK LIFE ADMINISTRACIÓN, S.C.



Nombre: José Roberto Cayetano Jiménez Celorio
Cargo: Director General



Nombre: Jose Manuel Ramírez Marino
Cargo: Gerente de Finanzas



Nombre: Oscar Ignacio Tena Castro
Cargo: Director Jurídico

EMISOR

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 5414

Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Sheyla García Guerra
Delegado Fiduciario

REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 5414 identificado como "FIBRA PARK LIFE" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de representante común del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 5414

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

Nombre: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Delegado Fiduciario

12. ANEXOS

- Estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y estados consolidados condensados proforma no auditados de resultados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025.

- Estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2026, estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025.

- Dictamen valuatorio y reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre las políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de las inversiones involucradas en la transacción, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que forman parte de dichas inversiones incluida en el Folleto.

Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Estados financieros proforma que consisten en: (i) los estados de posición financiera proforma al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y (ii) los estados de resultados proforma por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, e informe de los contadores independientes sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un folleto con fecha 23 de octubre de 2026

30/06/2026
Deloitte
FIDEICOMISO PARK LIFE 5414

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de Aseguramiento del Profesional Ejerciente Independiente sobre la compilación de Información Financiera Proforma incluida en un folleto

Al Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable No. 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Informe sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un folleto

Hemos realizado nuestro encargo de aseguramiento con el fin de informar sobre la compilación por el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) ("el Fideicomiso") de información financiera proforma del Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver). La información financiera proforma está constituida por los estados de situación financiera proforma al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados proforma para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, y las notas explicativas que les acompañan. Los criterios aplicables que han servido de base para la compilación de la información financiera proforma por el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) están determinados en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (las "Disposiciones"), expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, descritos en la Nota 1.

La información financiera proforma ha sido compilada por el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) para ilustrar el impacto de las Transacciones descritas en la Nota 1 sobre la situación financiera del fideicomiso al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y los resultados del fideicomiso para los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 como si las Transacciones hubiesen tenido lugar el 30 de junio de 2026, el 31 de diciembre de 2025, respectivamente para los estados de situación financiera y el 1 de enero de 2025, para todos los estados de resultados. Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera y los resultados ha sido extraída por el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) de los estados financieros internos del Fideicomiso para los periodos relevantes, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría ni de revisión.

Responsabilidad de la administración del Fideicomiso sobre la información financiera proforma

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de la información financiera proforma sobre la base de los requerimientos determinados en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Nuestra independencia y cumplimiento del control de calidad

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), el cual ha sido fundado en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1, manteniendo un sistema de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos, las normas profesionales y los requerimientos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Responsabilidades de los Contadores Públicos Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requieren las Disposiciones De Carácter General Aplicables A Las Emisoras De Valores Y A Otros Participantes Del Mercado De Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, por el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) sobre la base de los criterios aplicables, descritos en la Nota 1.

Hemos realizado nuestro encargo de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA) 3420 Encargos de Aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un folleto emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el profesional ejerciente cumpla los requerimientos de ética y planifique y aplique procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera proforma sobre la base de los criterios aplicables, descritos en la Nota 1.

A los fines de este encargo, no tenemos la responsabilidad de actualizar o volver a emitir cualquier informe u opinión sobre cualquier información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera proforma, ni, en el transcurso de este encargo, hemos realizado una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

La finalidad de la información financiera proforma que se incluye en un folleto es únicamente mostrar el impacto de un hecho o transacción significativo sobre información financiera no ajustada de una entidad como si el hecho o la transacción hubiese tenido lugar en una fecha anterior elegida para los fines de la demostración. En consecuencia, no proporcionamos ninguna seguridad de que el resultado real del hecho o de la transacción a las fechas presentadas hubiese sido el que se muestra.

Un encargo de seguridad razonable, cuyo fin es informar sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre la base de los criterios aplicables, implica la aplicación de procedimientos para valorar si los criterios aplicables utilizados por el Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver) en la compilación de la información financiera proforma proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos directamente atribuibles al hecho o a la transacción, y la obtención de evidencia adecuada y suficiente sobre si:

- Los correspondientes ajustes proforma representan adecuadamente dichos criterios; y
- La información financiera proforma refleja la adecuada aplicación de dichos ajustes a la información financiera no ajustada.

Los procedimientos elegidos dependen del juicio del profesional ejerciente, habida cuenta del conocimiento que tiene el profesional ejerciente de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción con respecto al cual ha sido compilada la información financiera proforma, y de otras circunstancias significativas del encargo.

El encargo también implica la evaluación de la presentación global de la información financiera proforma.

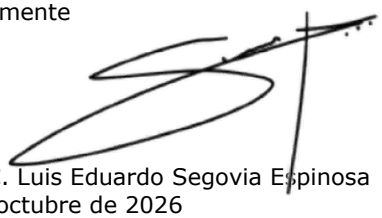
En nuestra opinión, la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre la base de los criterios determinados en las Disposiciones De Carácter General Aplicables A Las Emisoras De Valores Y A Otros Participantes Del Mercado De Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, descritos en la Nota 1.

Deloitte.

Párrafo de énfasis – Falta de un informe de auditoría

Llamamos la atención sobre el hecho de que la información financiera utilizada para la compilación de la información financiera pro forma no ha sido objeto de auditoría ni revisión por parte de ningún profesional ejerciente bajo un marco de auditoría o revisión. Sin embargo, hemos obtenido evidencia adecuada y suficiente para determinar que dicha información ha sido utilizada apropiadamente por la parte responsable en la compilación de la información financiera pro forma, en todos los aspectos materiales, sobre la base de los criterios aplicables. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

Atentamente



C. P. C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
23 de octubre de 2026

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada de una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

30/06/2026
Deloitte.
FIDEICOMISO PARK LIFE 5414

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Estado Proforma, No Auditado, de posición financiera

Al 30 de junio de 2026
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	Ajustes Proforma	30 de junio de 2026 Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 192,165	$ -	$ 192,165
IVA por acreditar (Nota 2, Ajuste 1)	59,031	304,286	363,317
Otras cuentas por cobrar	414	-	414
Total Activo circulante	251,610	304,286	555,896
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 2, Ajuste 2)	408,425	2,322,739	2,731,164
Total de activo no circulante	408,425	2,322,739	2,731,164
Total Activo	$ 660,035	$ 2,627,025	$ 3,287,060
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 2, Ajuste 3)	$ 12,054	$ 313,584	$ 325,638
Depósitos en garantía	-	-	-
Total de pasivos a corto plazo	12,054	313,584	325,638
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos en garantía	61	-	61
Total de pasivos a largo plazo	61	-	61
Total Pasivo	12,115	313,584	325,699
Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:			
Contribuciones (nota 2, ajuste 4)	406,500	2,313,441	2,719,941
Otras cuentas de	232,732	-	232,732
Resultados acumulados	8,688	-	8,688
Total Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:	647,920	2,313,441	2,961,361
Total de pasivo y patrimonio	$ 660,035	$ 2,627,025	$ 3,287,060

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Estado Proforma, No Auditado, de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	Ajustes Proforma	31 diciembre de 2025 Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ -	$ -	$ -
IVA por acreditar (Nota 2, Ajuste 1)	-	358,226	358,226
Total activo circulante	**-**	**358,226**	**358,226**
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 2, Ajuste 2)	-	2,729,239	2,729,239
Total de activo no circulante	-	2,729,239	2,729,239
Total activo	$ -	$ **3,087,465**	$ **3,087,465**
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	$ -	$ -	$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 2, Ajuste 3)	-	367,524	367,524
Depósitos en garantía	-	-	-
Total de pasivos a corto plazo	-	367,524	367,524
Total pasivo	-	367,524	367,524
Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:			
Contribuciones (Nota 2, Ajuste 4)	-	2,719,941	2,719,941
Otras cuentas de patrimonio	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes /Fideicomisarios:	-	2,719,941	2,719,941
Total de pasivo y patrimonio	**$ -**	$ **3,087,465**	$ **3,087,465**

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Estados Proforma, No Auditado, de Resultados

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)	Ajustes Proforma	30 de junio de 2026 Proforma
Ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 49,711	$ -	$ 49,711
Ingresos por arrendamiento	10,625	15,160	-	25,785
Total de ingresos	10,625	64,871	-	75,496
Gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	917	7,320	-	8,237
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	4	747	(747)	4
Comisiones plataformas digitales	904	1,919	-	2,823
Comisiones sobre ventas	-	164	-	164
Costo de servicio sistema de reservaciones	42	284	-	326
Blancos y suministros de operación	22	115	-	137
Mantenimiento de equipo operación	40	582	-	622
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	144	764	-	908
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	84	(84)	-
Costo de telefonía	132	471	-	603
Publicidad y marketing	114	560	-	674
Limpieza	118	1,498	-	1,616
Cuota de mantenimiento	356	1,336	-	1,692
Vigilancia y seguridad	103	512	-	615
Papelería y artículos de oficina	8	49	-	57
Comisiones bancarias	38	-	-	38
Combustibles, estacionamientos y luz	136	3,805	-	3,941
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	65	517	-	582
Otros gastos	20	311	-	331
Total gastos operativos	3,163	21,038	(831)	23,370
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ 7,462	$ 43,833	$ 831	$ 52,126

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Estados Proforma, No Auditado, de Resultados

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso (no auditado)	Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)	Ajustes Proforma	30 de junio de 2025 Proforma
Ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 58,949	$ -	$ 58,949
Total de ingresos	-	58,949	-	58,949
Gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	-	6,983	-	6,983
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	-	982	(982)	
Comisiones plataformas digitales	-	1,072	-	1,072
Comisiones sobre ventas	-	246	-	246
Costo de servicio sistema de reservaciones	-	289	-	289
Mantenimiento de equipo operación	-	965	-	965
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	-	1,523	-	1,523
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	211	(211)	-
Costo de telefonía	-	492	-	492
Publicidad y marketing	-	1,545	-	1,545
Limpieza	-	1,377	-	1,377
Cuota de mantenimiento	-	3,177	-	3,177
Vigilancia y seguridad	-	611	-	611
Papelería y artículos de oficina	-	50	-	50
Comisiones bancarias	-	28	-	28
Combustibles, estacionamientos y luz	-	3,868	-	3,868
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	-	682	-	682
Fletes y mudanzas	-		-	-
Otros gastos	-	99	-	99
Arrendamiento (Nota 4, Ajuste iv)	-	720	(720)	-
Total gastos operativos	-	24,920	(1,913)	23,007
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ -	$ 34,029	$ 1,913	$ 35,942

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Estados Proforma, No Auditado, de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)	El Fideicomiso (no auditado)	Cifras Históricas del Combinado de Propiedades (no auditado)	Ajustes Proforma	31 de diciembre de 2025 Proforma
Ingresos:				
Ingresos por hospedaje	$ -	$ 131,442	$ -	$ 131,442
Total de ingresos	-	131,442	-	131,442
Gastos operativos:				
Servicio de gestión de inmuebles	-	14,677	-	14,677
Honorarios operador de inmuebles (Nota 4, Ajuste ii)	-	1,846	(1,846)	-
Comisiones plataformas digitales	-	2,529	-	2,529
Comisiones sobre ventas	-	299	-	299
costo de servicio sistema de reservaciones	-	791	-	791
Blancos y suministros de operación	-	49	-	49
Mantenimiento de equipo operación	-	1,901	-	1,901
Mantenimiento de mobiliario y equipo de operación	-	3,197	-	3,197
Uniformes (Nota 4, Ajuste iii)	-	259	(259)	
Costo de telefonía	-	1,101	-	1,101
Publicidad y marketing	-	2,168	-	2,168
Limpieza	-	3,092	-	3,092
Cuota de mantenimiento	-	4,297	-	4,297
Vigilancia y seguridad	-	1,288	-	1,288
Papelería y artículos de oficina	-	148	-	148
Comisiones bancarias	-	36	-	36
Combustibles, estacionamientos y luz	-	7,669	-	7,669
Gastos atención clientes, alimentos y servicios	-	1,822	-	1,822
Otros gastos	-	743	-	743
Arrendamiento (Nota 4, Ajuste iv)	-	1,080	(1,080)	-
Total ciertos gastos operativos	-	48,992	(3,185)	45,807
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	$ -	$ 82,450	$ 3,185	$ 85,635

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Notas Explicativas a la Información Financiera Proforma

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Información financiera proforma no auditada

El Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (el "Fideicomiso") fue constituido el 31 de agosto de 2022 en la Ciudad de México, con Capital Fund XLII, S.A. de C.V. como fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario. El Fideicomiso tiene por objeto adquirir, desarrollar, administrar y operar bienes inmuebles. El 1 de abril de 2026 el Fideicomiso adquirió tres inmuebles denominados Masaryk, Santa Fe y Condesa, los cuales se reflejan en sus estados financieros no auditados históricos al 30 de junio de 2026 (los "Inmuebles Existentes").

El Fideicomiso pretende llevar a cabo la adquisición de los inmuebles denominados Paradox, Central Park, Lamartine 346 y San Pedro de los Pinos (el "Portafolio Objetivo"), mediante su aportación al patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs. La adquisición del Portafolio Objetivo (la "Operación"), constituye una "reestructura societaria" del Fideicomiso conforme a lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Circular Única") y está sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Los presentes estados financieros proforma se han preparado para ser incluidos en el folleto informativo (el "Folleto Informativo") que el Fideicomiso pondrá a disposición del público inversionista y de la Asamblea de Tenedores con motivo de la Operación

Bases de preparación

Los estados financieros proforma se han preparado para ser incluidos en el folleto informativo que se presentará al público inversionista y a la Asamblea de Tenedores. Consecuentemente, la información financiera se ha preparado con principios extraídos de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, con la intención de cumplir con los requerimientos de las Disposiciones De Carácter General Aplicables A Las Emisoras De Valores Y A Otros Participantes Del Mercado De Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Adicionalmente, la información financiera proforma incorpora los efectos de la adquisición del inmueble Querétaro, concluida por el Fideicomiso en octubre de 2026 (la "Adquisición de Querétaro" y, conjuntamente con la Operación, las "Transacciones").

La presente información financiera proforma no auditada ha sido preparada con el propósito de ilustrar los efectos combinados de las Transacciones sobre la situación financiera y los resultados operativos del Fideicomiso. La información financiera proforma fue compilada bajo los siguientes supuestos:

1. Estados proforma de posición financiera Al 31 de diciembre de 2025, preparados como si las Transacciones hubiesen ocurrido en dicha fecha, sobre una base pro forma consistente con la utilizada en el Prospecto Definitivo.
2. Estado proforma de posición financiera al 30 de junio de 2026, preparado como si las Transacciones hubieran ocurrido en dicha fecha, partiendo de las cifras históricas del Fideicomiso a esa fecha, mismas que ya reflejan la operación de los Inmuebles Existentes, más los ajustes proforma correspondientes a las Transacciones.
3. Estados proforma de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, preparados como si las Transacciones hubieran ocurrido el primer día de cada periodo.

Presentación de los estados proforma de resultados

Toda vez que el Fideicomiso inició operaciones con la adquisición de los Inmuebles Existentes el 1 de abril de 2026, la columna "El Fideicomiso" del estado proforma de resultados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 incluye únicamente los resultados reportados por el Fideicomiso por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2026.

Por su parte, la columna "Cifras Históricas del Combinado de Propiedades" de dicho periodo incluye: (i) los ingresos y gastos operativos de los Inmuebles Existentes por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2026, previo a su adquisición por el Fideicomiso, y (ii) los ingresos y gastos operativos de los inmuebles objeto de las Transacciones por el periodo completo de seis meses. Lo anterior, a fin de que el estado proforma de resultados refleje la operación de la totalidad de los inmuebles durante todo el periodo, conforme al supuesto descrito en el numeral 3 anterior.

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, toda vez que el Fideicomiso no había iniciado operaciones, la columna "El Fideicomiso" no presenta cifras, y la columna "Cifras Históricas del Combinado de Propiedades" incluye la totalidad de los inmuebles, incluyendo los Inmuebles Existentes, por los periodos completos.

La información financiera proforma se basa en estados financieros históricos e internos del Fideicomiso disponibles a cada fecha, en la información combinada, condensada, de propósito especial, no auditada, de los ingresos y gastos operativos de las propiedades que integrarán las Transacciones, y en ajustes proforma directamente atribuibles a las Transacciones que se consideran de carácter no recurrente y razonablemente estimables a la fecha de compilación.

Los ajustes proforma se presentan en dos grupos:

1. Ajustes proforma a los estados de posición financiera, descritos en las Notas 2 y 3.
2. Ajustes proforma a los estados de resultados, descritos en la Nota 4.

Los resultados reflejados en la información financiera proforma no auditada podrían variar en función, entre otros factores, de: (i) el monto definitivo de las Transacciones y de los activos que finalmente las integren y (ii) los impuestos, comisiones y gastos relacionados con las Transacciones,

A esta fecha se desconoce si las condiciones relacionadas con la Operación se llevarán a cabo conforme se describen o si pudieran sufrir algunas modificaciones. De tal modo, estos estados financieros proforma no tienen el propósito de mostrar los resultados futuros o los resultados que se hubieran suscitado si las condiciones relacionadas con la Operación se hubieran cumplido en las fechas mencionadas.

2. Ajustes proforma de posición financiera al 31 de diciembre de 2025

Los ajustes proforma al estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 se preparan bajo el supuesto de que las Transacciones hubieran ocurrido en dicha fecha, sin operaciones propias del Fideicomiso previas a dicha fecha. Las referencias a “Portafolio de Aportación” en las tablas de esta Nota corresponden, conforme a la nomenclatura del modelo financiero fuente, al Portafolio Objetivo definido en la Nota 1. La adquisición de Querétaro ocurrida el 1 de octubre de 2026 se muestra dentro de los renglones identificados como “Portafolio Inicial”; las cifras revisadas no desglosan de manera independiente el efecto atribuible específicamente a Querétaro dentro de dicho portafolio. Dichos ajustes se describen a continuación:

(1) ***IVA por acreditar***

Corresponde al Impuesto al Valor Agregado (IVA) por acreditar asociado a las erogaciones relacionadas con las Transacciones. Este importe refleja el saldo de IVA estimado recuperable derivado de dichos conceptos a la fecha de preparación de estos estados financieros proforma no auditados.

(2) ***Propiedades de inversión***

Reconocimiento del valor de adquisición o aportación, según corresponda, de los activos que integran las Transacciones, así como de los Inmuebles Existentes, más los derechos registrales y honorarios notariales directamente atribuibles a la adquisición de dichos inmuebles, que se capitalizan como parte del valor de las Propiedades de inversión de conformidad con los criterios de reconocimiento y medición inicial establecidos en la NIC 40.

(3) ***Cuentas por pagar y pasivos acumulados***

Registro del pasivo por el IVA trasladado con motivo de las Transacciones y de los Inmuebles Existentes, así como de los gastos capitalizables (derechos registrales y honorarios notariales) pendientes de pago a la fecha de compilación.

(4) ***Contribuciones de los Fideicomitentes / Fideicomisarios***

Registro de las aportaciones de capital efectuadas por los Fideicomitentes / Fideicomisarios a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso, que se presentan en el rubro de Contribuciones dentro del patrimonio.

3. Ajustes proforma de posición financiera al 30 de junio de 2026

El estado de posición financiera al 30 de junio de 2026 parte de las cifras reales del Fideicomiso a dicha fecha (columna "El Fideicomiso"), las cuales ya reflejan la operación con posterioridad a la Oferta Pública Inicial. A dichas cifras reales se suman los ajustes proforma correspondientes a las Transacciones (columna "Ajustes proforma") para obtener el estado de posición financiera proforma.

4. Ajustes proforma de estados de resultados

Estos ajustes tienen por objeto que los estados de resultados proforma presenten de manera razonable el nivel de gastos operativos esperado bajo la estructura del Fideicomiso una vez que los activos objeto de las Transacciones sean incorporados, y son consistentes con el hecho de que ciertos honorarios y gastos ligados al esquema de operación anterior dejan de existir en la nueva estructura.

Los ajustes proforma a los estados de resultados no incorporan sinergias, eficiencias operativas, incrementos esperados en ingresos ni otros efectos futuros que dependan de decisiones posteriores de la administración.

Los conceptos relevantes y ajustes se describen a continuación:

(i) ***Servicio de gestión de inmuebles***

Corresponde al costo del servicio de administración y gestión de las propiedades prestado bajo la propia estructura del Fideicomiso, una vez incorporados los activos objeto de las Transacciones. Por tratarse de un gasto operativo recurrente y representativo de la estructura de costos de la FIBRA hacia adelante, no se elimina en el estado de resultados proforma correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

En los periodos comparativos de 2025 el mismo concepto corresponde a honorarios pagados a terceros por la gestión de las propiedades, bajo el esquema de operación histórico. No obstante, dicho gasto tampoco se elimina en el estado de resultados proforma de dichos periodos, toda vez que se considera representativo de un costo recurrente que continuará existiendo bajo la estructura del Fideicomiso una vez consumadas las Transacciones.

(ii) ***Honorarios operador de inmuebles***

Adicionalmente al servicio de gestión de inmuebles descrito en el inciso anterior, los activos objeto de las Transacciones registraban un rubro separado de "Honorarios operador de inmuebles", correspondiente a un honorario adicional pagado a un tercero encargado de la operación de las propiedades, distinto e independiente de la estructura de administración de la FIBRA. Dicho gasto se elimina en su totalidad toda vez que dicho honorario a terceros deja de pagarse una vez consumadas las Transacciones. El saldo remanente corresponde a gastos incurridos directamente por el Fideicomiso bajo su estructura vigente (columna "El Fideicomiso"), y no al honorario histórico del tercero que deja de existir con motivo de las Transacciones.

(iii) ***Uniformes***

El rubro de "Uniformes" formaba parte de los gastos operativos históricos bajo el esquema anterior, asociado a la operación a través del tercero operador. Con motivo de la incorporación de los activos objeto de las Transacciones y el cambio en el modelo operativo, no se espera incurrir en este gasto en los mismos términos.

En consecuencia, en la información financiera proforma se elimina el gasto por uniformes para reflejar el nivel de costos esperado bajo la estructura del Fideicomiso posterior a las Transacciones.

(iv) ***Arrendamiento***

Previamente, las propiedades reconocían un gasto por "Arrendamiento", derivado de pagos de renta efectuados al propietario de los inmuebles. Una vez que los activos objeto de las Transacciones sean incorporados al Fideicomiso, éste se convertirá en el vehículo propietario de los inmuebles, por lo que ya no se incurrirá en ese gasto de arrendamiento.

En la información financiera proforma, el gasto por arrendamiento se elimina, a fin de reflejar el efecto de que, después de la incorporación de los inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomiso es el propietario de los inmuebles y no un arrendatario.

* * * * * *

Fideicomiso Irrevocable No. 5414

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados financieros consolidados proforma internos no auditados

que consisten en: (i) el estado de posición financiera proforma interno al 30 de septiembre de 2026, y (ii) el estado de resultados proforma interno por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, y (iii) las notas explicativas que los acompañan.

La presente información no sustituye la información financiera incluida en el Folleto Informativo correspondiente y debe leerse de manera conjunta con dicho documento.

Fecha de compilación: 26 de octubre de 2026

Responsabilidad de la Administración sobre la preparación de la información financiera proforma interna

La Administración del Fideicomiso Irrevocable No. 5414 es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros consolidados condensados proforma internos no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, de conformidad con las bases de preparación descritas en las notas explicativas adjuntas.

La Información **Proforma Interna** ha sido preparada con base en información financiera histórica del Fideicomiso, por el periodo del 1 de abril al 30 de septiembre de 2026, así como en información interna histórica del Portafolio Objetivo, del Activo Querétaro y de los Inmuebles Existentes, proporcionada por la administración de dichos inmuebles previo a su aportación al Fideicomiso, conforme a los supuestos y criterios de presentación descritos en las notas explicativas.

La presente Información Proforma Interna al 30 de septiembre de 2026 no ha sido auditada, revisada ni objeto de un encargo de aseguramiento por auditores independientes. El informe emitido por Deloitte el 23 de octubre de 2026 se refiere exclusivamente a la compilación de información proforma de periodos anteriores, hasta el 30 de junio de 2026, y no cubre las cifras internas del tercer trimestre.

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)
Estado Proforma Interno, No Auditado, de Posición Financiera
Al 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos)

		Reconocimiento Proforma del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro Ajustes proforma — Nota 3		
	El Fideicomiso	**Portafolio Objetivo y Activo Querétaro**	**Ajustes Proforma**	**30 de septiembre de 2026 Proforma**
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	128,474	-	-	128,474
IVA por acreditar	58,645	304,286	-	362,932
Otras cuentas por cobrar	54,884	-	-	54,884
Total activo circulante	**242,003**	**304,286**	**-**	**546,290**
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	408,425	2,322,739	-	2,731,164
Otros activos no circulantes	814			814
Total activo no circulante	**409,240**	**2,322,739**	-	**2,731,978**
Total activo	**$ 651,243**	**$ 2,627,025**	**$ -**	**$ 3,278,268**

Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Proveedores	2,540	-	-	2,540
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	313,584	-	313,584
Depósitos en Garantía	278	-	-	278
Total pasivo a corto plazo	**2,817**	**313,584**	**-**	**316,401**
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	154	-	-	154
Total pasivo a largo plazo	**154**	**-**	**-**	**154**
Total pasivo	**2,971**	**313,584**	**-**	**316,555**
Patrimonio				
Contribuciones	632,487	2,313,441	-	2,945,928
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	-	-
Resultados acumulados	15,785	-	-	15,785
Total Patrimonio de la controladora	**648,272**	**2,313,441**	-	**2,961,713**
Total pasivo y patrimonio	**$ 651,243**	**$ 2,627,025**	$ -	**$ 3,278,268**

Fideicomiso Irrevocable No 5414
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)
Estado Proforma Interno, No Auditado, de Resultados
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos)

		Por los nueve meses terminados en		
		Septiembre 2026		**Septiembre 2025**
Total de ingresos	**$**	**118,178**	**$**	**93,597**
Gastos operativos:				
Servicio de gestión de Inmuebles	$	12,862	$	10,529
Honorarios Operador de Inmuebles	$	54	$	0
Comisiones Plataformas Digitales	$	4,682	$	1,608
Comisiones sobre ventas	$	193	$	281
Costo de servicio sistema de reservaciones	$	515	$	517
Blancos y Suministros de Operación	$	218	$	0
Mantenimiento de Equipo Operación	$	1,050	$	1,493
Mantenimiento de Mobiliario y Equipo de Operación	$	1,232	$	2,035
Costo de Telefonía	$	882	$	718
Publicidad y Marketing	$	1,037	$	1,743
Limpieza	$	2,714	$	2,187
Cuota de mantenimiento	$	2,589	$	3,708
Vigilancia y seguridad	$	873	$	963
Papelería y artículos de oficina	$	101	$	104
Comisiones bancarias	$	38	$	36
Combustibles, transporte terrestre, estacionamientos y luz	$	6,351	$	5,738
Gastos Atención clientes, alimentos y servicios	$	959	$	1,112
Otros gastos	$	489	$	153
Total gastos operativos	**$**	**36,839**	**$**	**32,925**
Exceso de ingresos sobre gastos operativos	**$**	**81,339**	**$**	**60,672**

Fideicomiso Irrevocable No 5414

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Actinver)

Notas Explicativas a la Información Financiera Proforma Interna

1. Información financiera proforma interna no auditada

El presente cuadernillo incluye información financiera proforma interna (la "Información Proforma Interna") preparada por la Administración del Fideicomiso Irrevocable No. 5414 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el "Fideicomiso"), para fines informativos y de revelación regulatoria.

La presente información financiera proforma interna no auditada fue preparada por la Administración con base en criterios de presentación y supuestos que buscan ser consistentes con los utilizados en la información financiera proforma cuya compilación fue objeto del informe de aseguramiento de Deloitte de fecha 23 de octubre de 2026, correspondiente a la posición financiera al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y a los resultados de los periodos identificados en dicho informe. La información interna de septiembre y sus ajustes no estuvieron comprendidos en el alcance de ese encargo de aseguramiento.

La Información Proforma Interna está integrada por:

a) Un estado consolidado condensado proforma interno no auditado de posición financiera al 30 de septiembre de 2026;
b) Estados consolidados condensados proforma internos no auditados de resultados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025; y
c) Las presentes notas explicativas.

La Información Proforma Interna se preparó utilizando como base:

• Información financiera interna histórica del Fideicomiso, por el periodo del 1 de abril de 2026, fecha de inicio de operaciones de Fibra Park Life, al 30 de septiembre de 2026;

• Información financiera interna histórica de los inmuebles del Portafolio Objetivo, del Activo Querétaro y, por los periodos anteriores al 1 de abril de 2026, de los Inmuebles Existentes, proporcionada por la administración de dichos inmuebles previo a su aportación al Fideicomiso;

• Criterios de reconocimiento y presentación consistentes con los utilizados en la información proforma previamente preparada; y

• Supuestos de homologación para fines de presentación condensada.

Esta información no ha sido auditada ni revisada por auditores independientes y no constituye estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera completas.

La información fue preparada utilizando criterios contables consistentes con los aplicados por Fibra Park Life en su información financiera histórica.

Bases de preparación y criterios de presentación

Los estados financieros consolidados condensados proforma internos han sido preparados considerando los siguientes criterios:

a) Se presentan el estado proforma de posición financiera al 30 de septiembre de 2026 y los estados proforma de resultados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.
b) El estado proforma de posición financiera parte de las cifras históricas de Fibra Park Life al 30 de septiembre de 2026 y les suma, en una columna por separado, el reconocimiento de la adquisición del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro (las "Transacciones"), como si éstas hubieran ocurrido en dicha fecha.
c) Los estados proforma de ciertos ingresos y gastos operativos se presentan de forma integrada, sin columnas de ajustes, y corresponden a la suma de las cifras de Fibra Park Life y de los inmuebles objeto de las Transacciones por los periodos completos que se presentan, según se describe en la Nota 2.
d) La presentación es condensada y se limita a los principales rubros. Los estados proforma de resultados incluyen únicamente ciertos ingresos y ciertos gastos directamente atribuibles a la operación de los inmuebles.
e) No se incluyen efectos de financiamiento, impuestos diferidos, cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión ni transacciones posteriores al 30 de septiembre de 2026, distintas de las Transacciones.
f) Se utilizaron criterios contables y de presentación consistentes con los aplicados por Fibra Park Life en sus estados financieros consolidados, y se realizaron los ajustes necesarios para homologar la información financiera interna de los inmuebles.
g) Los importes se presentan en miles de pesos mexicanos.

2. Ajustes proforma de estados de resultados

Los estados proforma internos de ciertos ingresos y gastos operativos por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 se presentan de forma integrada. No incluyen columnas de ajustes ni eliminaciones proforma. Las cifras de cada renglón corresponden a la suma de:

a) Las cifras históricas de Fibra Park Life, que reflejan la operación de los Inmuebles Existentes por el periodo del 1 de abril al 30 de septiembre de 2026;

b) La información financiera interna de los Inmuebles Existentes por los periodos anteriores a su adquisición por Fibra Park Life, es decir, del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y la totalidad del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025; y

c) La información financiera interna de los inmuebles del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro por la totalidad de ambos periodos.

En consecuencia, las cifras presentadas reflejan la operación de la totalidad de los inmuebles durante ambos periodos completos, como si las Transacciones y la adquisición de los Inmuebles Existentes hubieran ocurrido el 1 de enero de 2025.

Los estados incluyen únicamente ingresos por hospedaje y por arrendamiento, presentados bajo el rubro "Total de ingresos", y gastos operativos directamente atribuibles a la operación de los inmuebles, tales como servicio de gestión de inmuebles, mantenimiento, limpieza, comisiones de plataformas digitales, suministros, publicidad y otros gastos operativos directos. No se incluyen gastos de administración, gastos o ingresos financieros, cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, impuestos a la utilidad ni impuestos diferidos, ni los efectos del Financiamiento IVA o de los gastos relacionados con la Operación.

La línea denominada "Exceso de ingresos sobre gastos operativos" representa el resultado operativo de los inmuebles antes de gastos de administración, gastos financieros, impuestos y otros conceptos no operativos. Dicha medida se presenta únicamente con fines ilustrativos y no constituye una medida financiera definida conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. Reconocimiento de las Transacciones en el estado proforma de posición financiera

El estado consolidado condensado proforma de posición financiera al 30 de septiembre de 2026 parte de las cifras históricas de Fibra Park Life a dicha fecha, las cuales reflejan los Inmuebles Existentes, y les suma los efectos de las Transacciones, presentados en la columna "Portafolio Objetivo y Activo Querétaro", como si éstas hubieran ocurrido en esa fecha. No se requirieron ajustes proforma adicionales. Los efectos de las Transacciones se describen a continuación:

a) Propiedades de inversión. Reconocimiento de los inmuebles del Portafolio Objetivo y del Activo Querétaro por $2,322,739 miles de pesos, con base en los importes incluidos en el modelo proforma previo, así como los derechos, honorarios notariales y demás costos directamente atribuibles a su adquisición. Estos costos se capitalizan de conformidad con la NIC 40, Propiedades de Inversión. Este ajuste incrementa el activo no circulante y tiene como contrapartida las contribuciones descritas en el inciso (d) y las cuentas por pagar descritas en el inciso (c).

b) IVA por acreditar. Reconocimiento del IVA trasladado a Fibra Park Life sobre la porción de construcción de los inmuebles objeto de las Transacciones y sobre los gastos relacionados, por $304,286 miles de pesos. El saldo corresponde a importes estimados recuperables conforme a las disposiciones fiscales aplicables y se presenta como activo circulante

c) Cuentas por pagar y pasivos acumulados. Reconocimiento de $313,584 miles de pesos, integrados por el IVA a cargo de Fibra Park Life derivado de las Transacciones, que se pagará en efectivo, y por los costos capitalizables pendientes de pago a la fecha del estado proforma de posición financiera.

d) Contribuciones. Reconocimiento de $2,313,441, correspondientes a la entrega de 10,515,641 CBFIs, a un valor de $220.00 por CBFI, como contraprestación por el Portafolio Objetivo (6,981,323 CBFIs) y el Activo Querétaro (3,534,318 CBFIs).

4. Limitaciones.

La Información Proforma Interna ha sido preparada exclusivamente para fines informativos y regulatorios.

No pretende:

i) Representar la situación financiera que hubiera resultado si la estructura definitiva del Fideicomiso hubiese estado en operación en fechas anteriores;

ii) Representar los resultados de operación que hubieran ocurrido bajo circunstancias distintas; ni

iii) Proyectar resultados futuros.

La Información Proforma Interna no constituye estados financieros preparados conforme a Normas Internacionales de Información Financiera completas ni ha sido auditada o revisada por auditores independientes.

Los resultados reales pueden diferir materialmente debido a cambios en ocupación, tarifas, condiciones macroeconómicas, costos operativos y otros factores.

VALUACIÓN INMOBILIARIA

SEPTIEMBRE 2026



COLDWELL BANKER COMMERCIAL MÉXICO

CERTIFICADO

Por medio de la presente, certifico que se llevaron a cabo los avalúos de las propiedades pertenecientes a Park Life. Para su elaboración, se desarrollaron cuatro enfoques valuatorios: el enfoque de costos, el enfoque de capitalización de rentas, el análisis de flujos operativos y el enfoque de mercado, con el propósito de obtener una valoración integral y técnicamente sustentada. Tras el análisis comparativo de los resultados obtenidos, se concluyó con el enfoque de análisis de flujos operativos.

Resumen de Avaluos Septiembre 2026				
Edificio	Valor por enfoque de costos	Valor por enfoque de capitalizacion de rentas	Valor por análisis de flujos operativos	Valor por Enfoque de mercado
Paradox	$ 403,494,285	$ 732,786,305	$ 789,941,001	$ 535,627,779
PL Guadalajara	$ 225,071,542	$ 310,853,260	$ 340,983,421	$ 276,460,269
Lamartine 346	$ 118,343,343	$ 327,601,392	$ 359,768,652	$ 154,000,713
San Pedro de los Pinos	$ 17,662,461	$ 36,087,926	$ 37,839,608	$ 29,811,994

Atentamente.

Margarita Vargas Ramos
Especialidad en Valuación Inmobiliaria,
Industrial y de Maquinaria
Cédula No.