



**PARK LIFE[®]
PROPERTIES**

Oferta Pública Inicial de CBFIs
Primer Vehículo Especializado en Vivienda en Renta
en México

Marzo 2026

Disclaimer / Aviso Legal

Esta presentación (la “Presentación”) ha sido preparada por Fibra Park (la “Compañía” o “Nosotros”). Esta Presentación es únicamente para fines informativos y no constituye una oferta o invitación para la venta o compra de valores, activos o el negocio aquí descrito ni un compromiso hacia la Compañía con respecto a cualquiera de los anteriores, y esta Presentación no formará la base de ninguna venta, emisión o transferencia de valores en ninguna jurisdicción en contravención de la ley aplicable. Los términos “nosotros” y “nuestro” en esta Presentación se refieren a la Compañía.

El propósito de esta Presentación es proporcionar una descripción de la Compañía con el fin de asistir a los destinatarios con el único propósito de llevar a cabo una evaluación de la Compañía. Para los propósitos de las siguientes cláusulas de exención de responsabilidad, las referencias a esta Presentación se considerarán como referencias realizadas a los discursos de los presentadores, a la sesión de preguntas y respuestas y a cualquier otra comunicación verbal o escrita relacionada.

Somos dueños o tenemos derechos sobre marcas registradas o nombres comerciales que utilizamos en la operación de nuestro negocio y que aparecen en esta Presentación. Esta Presentación también contiene marcas registradas, marcas de servicio, nombres comerciales y derechos de autor de otras compañías que, hasta donde es de nuestro conocimiento, son propiedad de sus respectivos titulares. Únicamente por conveniencia, las marcas registradas y los nombres comerciales mencionados en esta Presentación pueden aparecer sin los símbolos ® o ™, pero la ausencia de dichos símbolos no indica el estatus de registro de las marcas y no pretende indicar, de ninguna manera, que no haremos valer, en la mayor medida posible conforme a la ley aplicable, nuestros derechos o los derechos del licenciante correspondiente sobre dichas marcas y nombres comerciales.

Esta Presentación contiene ciertas declaraciones prospectivas, datos financieros, proyecciones, pronósticos y estimaciones que se basan en estimaciones, supuestos y juicios subjetivos de la administración respecto al desempeño futuro de la Compañía o del mercado en general, y están sujetos a importantes incertidumbres y contingencias comerciales, económicas y competitivas, muchas de las cuales están fuera del control de la Compañía. Habrá diferencias entre dichas proyecciones, pronósticos y estimaciones y los resultados reales, ya que los eventos y circunstancias frecuentemente no ocurren como se esperan o prevén, y dichas diferencias pueden ser materiales. Los resultados financieros estimados, pronosticados y proyectados contenidos en esta Presentación, en su caso, no han sido verificados de manera independiente y no deben considerarse como una garantía de que dichos resultados estimados, pronosticados y proyectados se materializarán. En consecuencia, no puede asegurarse que los resultados estimados, pronosticados, pro-forma o proyectados sean alcanzables o se materialicen, y no se hacen declaraciones ni garantías en cuanto a la exactitud o razonabilidad de dichos supuestos ni de las estimaciones, proyecciones, pronósticos o cualquier declaración prospectiva basada en los mismos.

La información contenida en esta Presentación corresponde a la fecha de la misma o a la fecha a la que expresamente se indica en la misma, según corresponda. Cada uno de la Compañía, Capital Fund XLII, S.A. de C.V. (el “Fideicomitente”), Park Life Administración, S.C. (el “Administrador”) y sus respectivos directores, funcionarios, entidades relacionadas, socios corporativos, afiliados, empleados o asesores (“Asociados”) se reservan el derecho de modificar o sustituir esta Presentación en cualquier momento, pero ninguno de la Compañía, el Fideicomitente, el Administrador cualquiera de sus respectivos Asociados ni ninguna otra persona o entidad asume responsabilidad alguna de actualizar o revisar cualquier información o corregir cualquier inexactitud contenida en esta Presentación o de informar al destinatario sobre cualquier asunto del que cualquiera de ellos tenga conocimiento que pueda afectar cualquier cuestión mencionada en esta Presentación o en cualquier otra información puesta a disposición respecto de la Compañía incluyendo, entre otros, circunstancias, desarrollos o eventos ocurridos después de la fecha de la misma o cualquier error u omisión aquí contenido que pueda hacerse evidente después de que esta Presentación haya sido preparada). Esta Presentación no se considerará como una indicación del estado de la Compañía o de su negocio ni constituirá una indicación de que no ha habido cambios en el negocio o en los asuntos de la Compañía desde la fecha de esta Presentación o desde la fecha indicada respecto de cualquier información aquí contenida. Si se proporciona información adicional en relación con la Compañía o el Fideicomitente o el Administrador, sus respectivos Asociados o cualquier otra persona o entidad, los destinatarios de esta Presentación reconocen la recepción de dicha información como si formara parte de esta Presentación y reconocen que dicha información está sujeta al Aviso Legal contenido en esta lámina.

Esta Presentación incluye datos y pronósticos del mercado y de la industria que hemos derivado de información de acceso público, diversas publicaciones de la industria, otras fuentes publicadas del sector y nuestros propios datos internos y estimaciones. Adicionalmente, nuestros datos internos y estimaciones se basan en información obtenida de organizaciones comerciales y empresariales y otros contactos en los mercados en los que operamos. Aunque creemos que estas fuentes de terceros son confiables a las fechas respectivas, no hemos hecho que esta información sea verificada adicionalmente por ninguna otra fuente independiente. De manera similar, nuestra investigación interna se basa en nuestra comprensión de las condiciones de la industria. La industria en la que operamos está sujeta a un alto grado de incertidumbre y riesgo debido a una variedad de factores, incluidos los descritos anteriormente. Estos y otros factores podrían provocar que los resultados difieran de manera material de los expresados en nuestras estimaciones y en estas fuentes de terceros.

La presentación únicamente da a conocer información que se contiene en el Prospecto (o que se incorpora en dichos documentos de la información divulgada por la emisora en términos del Título IV de la CUE); de conformidad con el artículo 19 de CUE.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. Por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben” Lo anterior, en términos del artículo 79 de la LMV.





Índice

- 01 Oportunidad de Inversión en el Mercado de Vivienda en Renta en México

- 02 Descripción de la Empresa

- 03 Portafolio Inicial

- 04 Estructura

- 05 Anexo



Términos y Condiciones de la Oferta

Emisor	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple. Fid 5414
Clave de Pizarra	"PLIFE 26"
Tipo de Instrumento	Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI")
Tipo de Oferta	Oferta pública primaria nacional
Monto de la Oferta	Hasta \$308 MDP – Con un valor total de Capitalización de aprox. \$1,500 MDP
Rango de Precio	Entre \$200 y \$240 Pesos por CBFI
Fecha Oferta Publica Inicial	13 de Marzo del 2026
Destino de los Recursos	Fines corporativos relacionado con la adquisición de las propiedades y capital de trabajo
Intermediario Colocador	 



Entidades Involucradas

Fiduciario

Actinver

Administrador Internalizado



Audidores Externos

Deloitte.

Valuador Independiente



Intermediario Colocador

Actinver BBVA
Casa de Bolsa

Representante Común



Asesor Legal

Galicia
Abogados

Asesor Fiscal



Oportunidad única de inversión - Primer vehículo especializado en renta institucional de vivienda en México

Inasequibilidad de la vivienda

- **Brecha creciente** entre el incremento de precios de vivienda (8 -11% anual) y el crecimiento de ingresos (inflación, 4.7%). Esta brecha impulsa la demanda por vivienda en renta.

Espacio para Institucionalizar

- <5% del mercado gestionado por **plataformas institucionales** (vs. 30–40% en países desarrollados).

Mercado Subpenetrado

- Solo **16.4% de viviendas en renta** vs 26% OCDE y 35% EE.UU.

Respaldo Sponsor

- **Skyway Equities** aporta track record (Fibra Plus, Fibra HD + plataforma de desarrollo de vivienda), acceso a deal flow, y capacidad de ejecución probada.

Modelo de Negocio Híbrido

- Estrategia de “**adquirir – rentar – desinvertir**” que combina flujos de renta estables con captura de plusvalía en el ciclo de desinversión.

Portafolio Inicial Estabilizado y de Calidad

- Cuatro propiedades en **ubicaciones AAA estratégicas de alta demanda** en Ciudad de México y Querétaro, con un total de **287 departamentos**.

Liderazgo Sólido y Gobernanza de Vanguardia

- **Gobernanza de vanguardia con equipo directivo internalizado** y estructura alineada a **mejores prácticas internacionales**.



Beneficios de Invertir en una FIBRA en México



Régimen Fiscal Favorable

- Exención de ISR a nivel Fideicomiso.
- Obligación de distribuir al menos 95% del resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs.
- Retención fiscal simplificada para inversionistas nacionales y extranjeros.



Liquidez y Acceso al Mercado

- Inversión en activos inmobiliarios a través de un instrumento listado en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).
- Acceso líquido y regulado al mercado de renta residencial, normalmente restringido a inversionistas privados.
- Participación accesible en un sector históricamente reservado para capital institucional.



Diversificación y Estabilidad

- Portafolio inicial estabilizado y pipeline robusto en varias ciudades de México.
- Cobertura frente a inflación vía ajustes de rentas y apreciación de activos inmobiliarios.
- Gobernanza y transparencia.
- Supervisión de la CNBV y BMV.
- Reportes financieros auditados y comunicación continua al mercado.

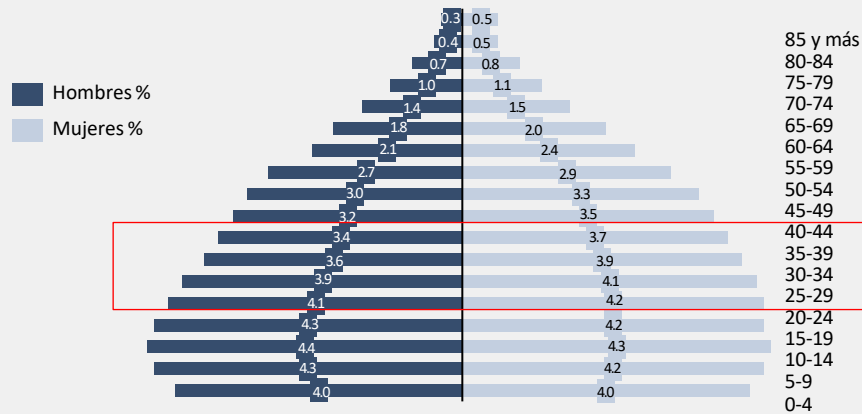




Oportunidad de Inversión en el
Mercado de Vivienda en renta en
México

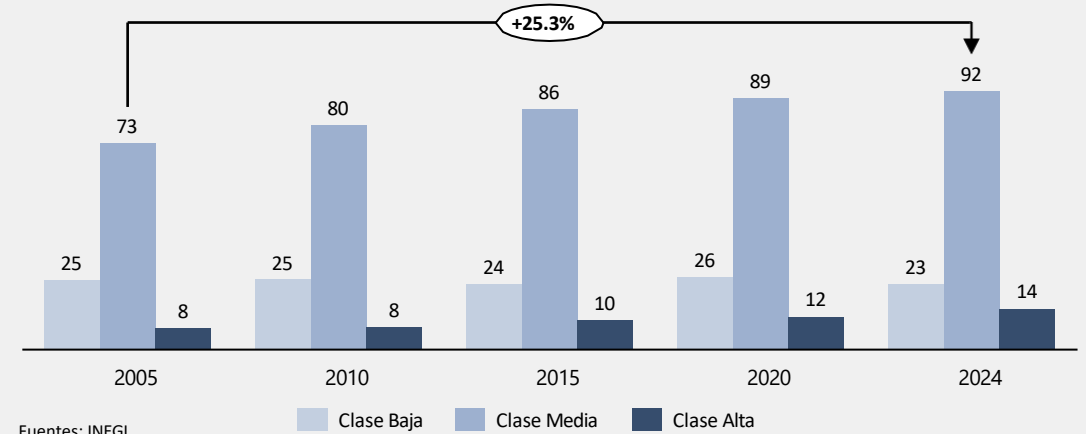
Demografía joven y expansión de la clase media impulsan la demanda de vivienda en renta

Población por Edad y Sexo



Fuentes: INEGI Censo de Población y Vivienda 2020

Crecimiento de Clase Media (Millones)

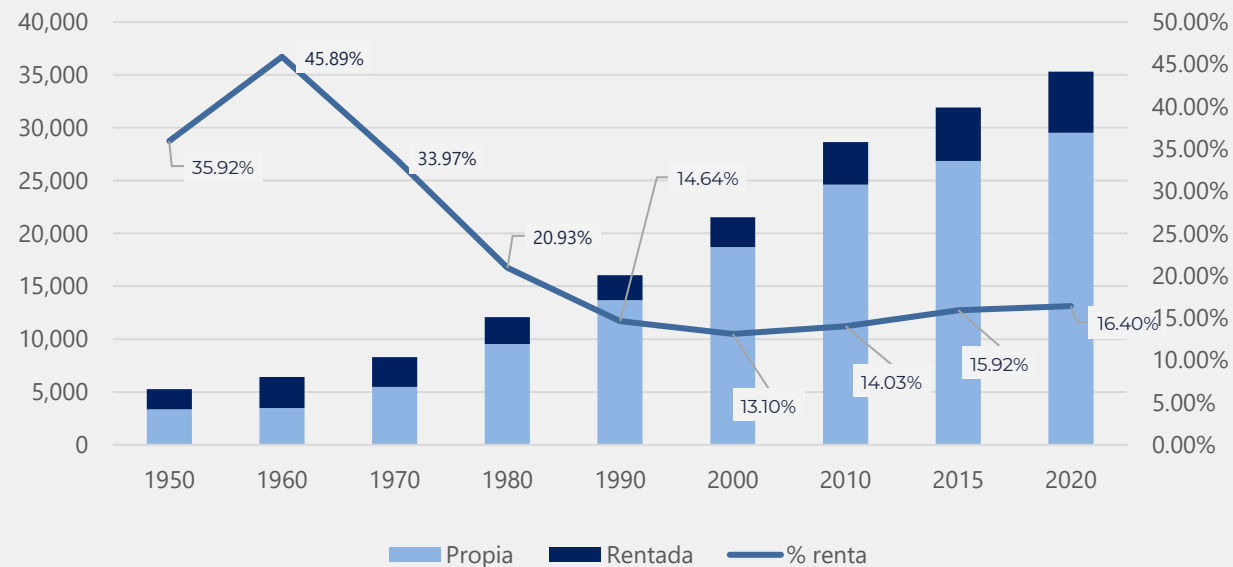


- Juventud poblacional: El 65% de la población en México tiene menos de 40 años, un segmento que prioriza movilidad.
- Expansión de la clase media: Entre 2010 y 2022 la clase media creció 25.3%, sumando más de 92 millones de personas.
- Brecha vivienda-ingresos: El precio de la vivienda ha crecido consistentemente por encima de la inflación y de los ingresos, limitando la capacidad de compra.
- Implicación: Las nuevas generaciones, con mayor poder adquisitivo pero limitado acceso al crédito hipotecario, optan por la renta institucional como alternativa natural. Su preferencia por la flexibilidad laboral y geográfica refuerza la demanda de vivienda profesional, adaptable y sin compromisos de largo plazo.

Crecimiento de la Vivienda en México

- **Mercado de renta:** crece a **TCAC 3.7%** de vivienda en renta desde el año 2,000 vs crecimiento **TCAC 2.5%** vivienda total. Tendencia o migración a la vivienda en renta.
- Solo **16.4%** de las viviendas están en renta (vs **26% OCDE** y **35% EE.UU.**).
- **Déficit CDMX:** entre **600–700 mil unidades**; demanda anual de **40 mil nuevas** vs oferta actual.
- **Plan de Vivienda para el Bienestar:** meta **1.8 M** viviendas (Infonavit 1.2 M, CONAVI 0.5 M, FOVISSSTE 0.1 M).
- Vivienda pública en renta (CDMX): Programa que busca 20,000 departamentos accesibles desde \$3,000 mensuales, inversión inicial \$600 MDP.
- Oportunidad estructural: baja penetración + presión demográfica → alto potencial de crecimiento urbano.

Vivienda en México



Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEGI



PARK LIFE

Incremento de Precio de la Vivienda en México

La brecha creciente entre precios de vivienda e ingresos impulsa el mercado de renta

- El **precio de la vivienda** en México ha crecido en promedio **8.5% anual** entre 2015 y 2025.
- La **inflación** ha crecido solo **4.7% anual** en el mismo periodo.
- Resultado: la compra de vivienda se vuelve cada vez **menos asequible**, lo que crea mayor presión hacia la **demandas de vivienda en renta de Calidad**.
- En **2023**, los **precios crecieron 10%**, mientras la inflación fue de 4.7% (más del doble).
- Según El Economista (oct-2025), la renta promedio en CDMX alcanzará \$21,000 mensuales en 2025, un aumento de 12–15% anual.

<i>cifras anuales</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3T2025	Promedio
Incremento Precio Vivienda Nacional	10.20%	5.82%	8.56%	9.35%	7.66%	5.38%	8.56%	10.41%	10.02%	8.75%	8.88%	8.51%
Inflación	2.13%	3.36%	6.77%	4.83%	2.83%	3.15%	7.36%	7.82%	4.66%	4.21%	3.76%	4.63%
Diferencia	8.07%	2.46%	1.79%	4.52%	4.83%	2.23%	1.20%	2.59%	5.36%	4.54%	5.12%	3.88%

Ratio Precio Vivienda vs Inflación	4.79 x	1.73 x	1.26 x	1.94 x	2.71 x	1.71 x	1.16 x	1.33 x	2.15 x	2.08 x	2.36 x	1.84 x
------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Entidad Federativa	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3T2025	Promedio
Quintana Roo	8.40%	7.31%	6.39%	10.84%	9.24%	8.38%	12.54%	16.81%	14.11%	11.66%	15.12%	10.98%
Jalisco	8.50%	4.12%	10.68%	11.49%	10.13%	7.47%	8.71%	11.37%	10.15%	9.43%	11.77%	9.44%
Nacional	10.20%	5.82%	8.56%	9.35%	7.66%	5.38%	8.56%	10.41%	10.02%	8.75%	8.88%	8.51%
Ciudad de México	15.80%	9.74%	12.45%	10.97%	7.20%	-0.57%	7.16%	9.57%	8.39%	5.75%	4.51%	8.27%
Querétaro	10.10%	5.20%	7.78%	8.49%	7.37%	4.86%	8.15%	10.56%	13.43%	7.13%	7.68%	8.25%
Veracruz	9.40%	4.23%	6.15%	6.97%	5.41%	5.92%	10.68%	10.84%	7.97%	8.50%	6.94%	7.55%
Inflación	2.13%	3.36%	6.77%	4.83%	2.83%	3.15%	7.36%	7.82%	4.66%	4.21%	3.76%	4.63%





PARK LIFE[®]
PROPERTIES

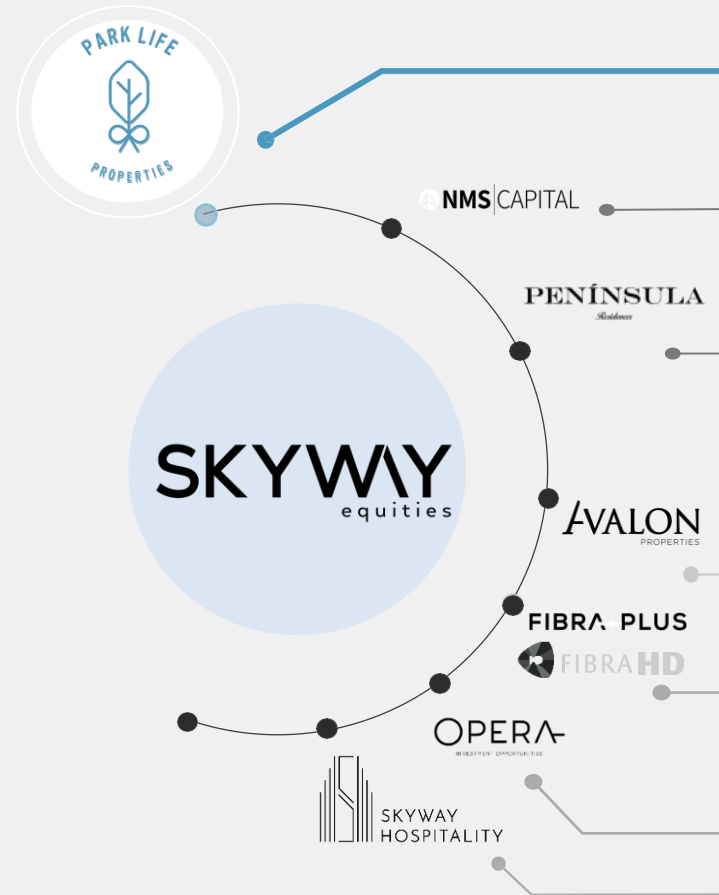
Descripción de la Empresa

SKYWAY EQUITIES

Aportante del portafolio inicial y originador estratégico del pipeline de desarrollo

Skyway Equities es un holding de desarrollo y gestión inmobiliaria que centraliza todo el proceso de inversión, desde la búsqueda y análisis de oportunidades hasta la adquisición y predesarrollo. Cada proyecto se ejecuta a través de una subsidiaria especializada, alineada con su filosofía de negocio, para maximizar su potencial de valor.

- Más de USD \$2.8 mil millones en activos netos bajo administración.
- +2.5 millones de metros cuadrados bajo administración
- Histórico de retornos promedio (TIR): 23.2%
- +25 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario.
- Portafolio diversificado con activos en México, Estados Unidos y Europa, en distintos segmentos inmobiliarios.
- Basado en Ciudad de México, con oficinas en NY.
- +1,000 colaboradores



PRESENCIA GEOGRAFICA



20 ESTADOS

SUBSIDIARIAS

Park Life Properties opera departamentos multifamiliares de manera institucional en México.

NMS Capital es un desarrollador integrado verticalmente de propiedades residenciales de alta gama en torres verticales, que ofrecen una óptima distribución de espacios y están diseñadas por arquitectos de renombre mundial.

Península es una empresa de desarrollo integrada verticalmente, enfocada tanto en proyectos de mediana altura de vivienda media y de interés social con espacios comunitarios y precios accesibles, como en propiedades residenciales de alta gama en torres verticales.

Avalon Properties desarrolla y opera propiedades industriales, de oficinas y comerciales.

Fibra Plus (BMV: FPLUS16) y **Fibra HD** (BMV: FIBRAHD15), FIBRAS listadas públicamente en la Bolsa Mexicana de Valores. Fibra Plus es la primera FIBRA cuyo objetivo es desarrollar bienes inmuebles para arrendamiento. Fue diseñada bajo un esquema de administración interna, con el fin de crear un instrumento de inversión con una estructura transparente y responsable.

Opera desarrolla y opera propiedades de oficinas y comerciales.

Skyway Hospitality Desarrolla y opera hoteles de nivel medio y alto.

Skyway Equities tiene un alto porcentaje del capital en sus subsidiarias, por lo que los incentivos son en base a resultados y no en fees.

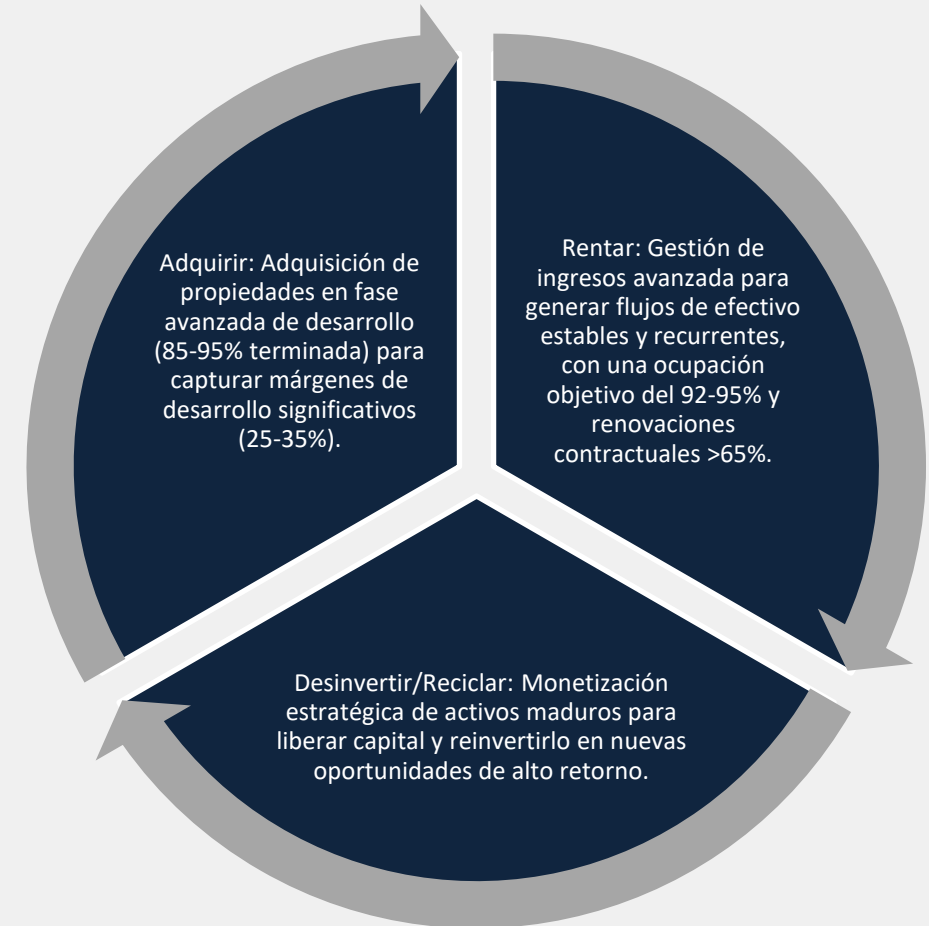


PARK LIFE

Estrategia de Creación de Valor

Vivienda Como Servicio	Unidades diseñadas con propósito, diseñadas para ofrecer una calidad de servicios incomparable en los barrios más vibrantes. respaldada por gestión profesional y servicios estandarizados que aseguran calidad y consistencia.
Estrategia Multimarca	Diversificación por ubicación, nivel socioeconómico y tipo de producto
ESG	Eficiencia energética/Gestión del agua/Compromiso social/Gobernanza robusta
Proptech + IA	Plataforma digital integral: ERP + CRM inmobiliario para gestión operativa con infraestructura de inteligencia artificial para mantenimiento preventivo y optimización de rentas. La cual es la base para la operación.
Comunidad & Experiencia	Crear espacios comunes y experiencias compartidas que fomentan la convivencia y la integración social.
Circularidad	Reconversión de inmuebles hacia vivienda en renta, con el objetivo de regenerar zonas urbanas y ampliar la oferta habitacional de manera sostenible.

Ciclo de Inversión



NUESTRAS MARCAS



Lujo & Exclusividad

*Conectividad Urbana
& Simplicidad*

Tranquilidad & espacio

Invertir en Vivienda en renta en México es una gran Oportunidad porque:

- Ventaja de primer movimiento: Park Life establece estándares de operación, branding y relación con inquilinos antes de entrada de competidores
- La vivienda tiende a apreciarse más rápido que el ingreso ajustado por inflación.
- Existe una fuerte demanda, especialmente porque +65% de la población tiene menos de 40 años.
- El modelo de “vivienda como servicio” permite mejorar la rentabilidad al estandarizar servicios y profesionalizar la gestión.
- Verticalmente integrado: estructura operativa que abarca desde la adquisición de activos hasta su operación y gestión, optimizando costos, tiempos y calidad.
- El arrendamiento institucional muestra una tendencia creciente, aunque la oferta actual continúa siendo insuficiente para atender la demanda proyectada.
- Barrera natural de entrada: Adquisición de terrenos, permisos, desarrollo y estabilización requieren 3-5 años



NUESTRAS MARCAS



Características

Departamentos amueblados de alta gama, ubicados en los barrios más dinámicos y exclusivos de la ciudad.

Mobiliario de diseñador y electrodomésticos de última generación

Amenidades premium; gimnasio, alberca, seguridad y recepción

Diseño sofisticado y acabados de lujo

Vistas panorámicas y ubicaciones privilegiadas

Segmento Objetivo

Ejecutivos, expats, parejas y familias que buscan un estilo de vida sofisticado, con amenidades excepcionales y servicios de clase mundial.

Renta Promedio

\$25 mil - \$50 mil Pesos Mensuales

Departamentos de residencial medio, ubicados estratégicamente en zonas urbanas con alta conectividad.

Generalmente sin amueblar, priorizando precios accesibles.

Ubicaciones prácticas: cercanas a oficinas, universidades y centros comerciales.

Amenidades cuando es posible, enfocadas en funcionalidad.

Jóvenes profesionales, estudiantes, parejas y familias que valoran la practicidad, la ubicación céntrica y la vida urbana accesible.

\$13 mil – \$25 mil Pesos Mensuales

Comunidades de vivienda horizontal ubicadas en zonas urbanas secundarias con alta conectividad.

Ubicación estratégica, cerca de oficinas, universidades y áreas comerciales.

En ciertos desarrollos, se integran esquemas de usos mixtos que combinan vivienda y comercio local.

Amenidades tipo casa club para fomentar convivencia y sentido de comunidad.

Single Family Rental (vivienda horizontal unifamiliar).

Familias y profesionistas que buscan buena ubicación, accesibilidad y una vida urbana práctica en entornos conectados

\$9 mil - \$20 mil Pesos Mensuales





PARK LIFE[®]
PROPERTIES

Portafolio Inicial

El portafolio inicial está compuesto por cuatro activos estabilizados ubicados en mercados clave con alta demanda de vivienda en renta

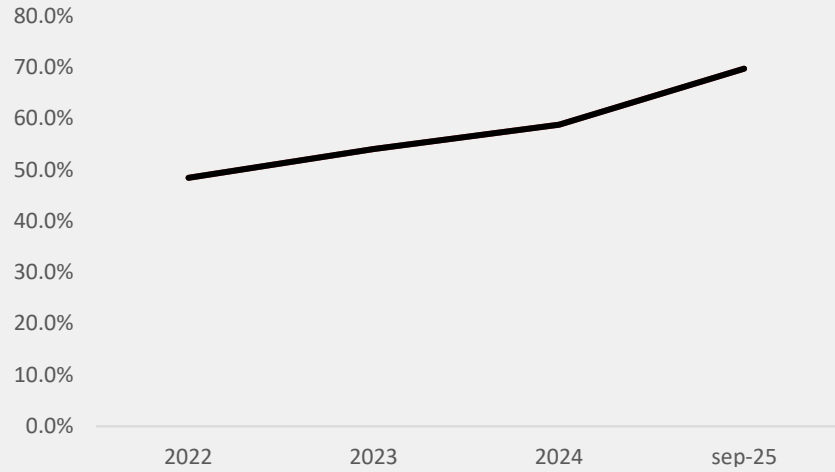
	Total	Santa Fé	Masaryk	Zetina	Querétaro
Ubicación	CDMX & Querétaro	Santa Fé, CDMX	Polanco, CDMX	Condesa, CDMX	Querétaro, Querétaro
Numero de Unidades	287	32	24	33	198
Renta Promedio	MXN \$28,300	MXN \$26,000	MXN \$39,400	MXN \$23,400	MXN \$28,000
Amenidades		Gym, Cine, salón de adultos, Ludoteca y salas de trabajo	Business Center, Cine, Gym y Cocina	Gym y Roof Garden	Gym, salón de adulto, ludoteca, alberca y salas de trabajo
Inicio Operaciones		2013	2021	2022	2016
ABR	20,279 M ²				



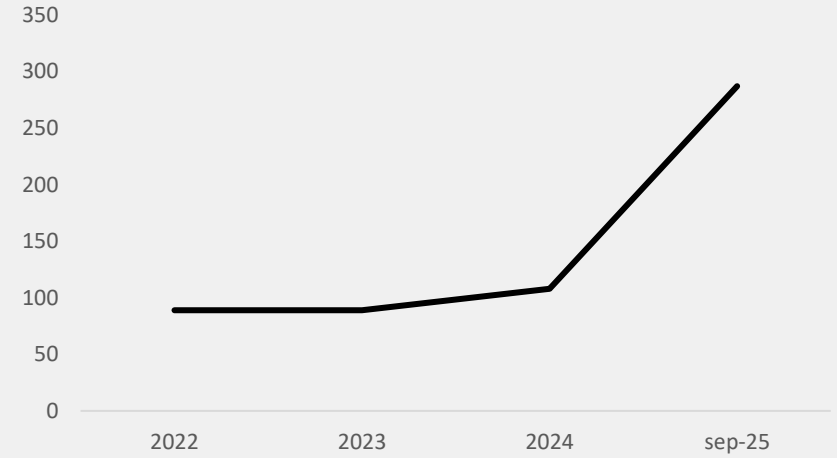
Desempeño del Portafolio Inicial

Crecimiento y estabilidad

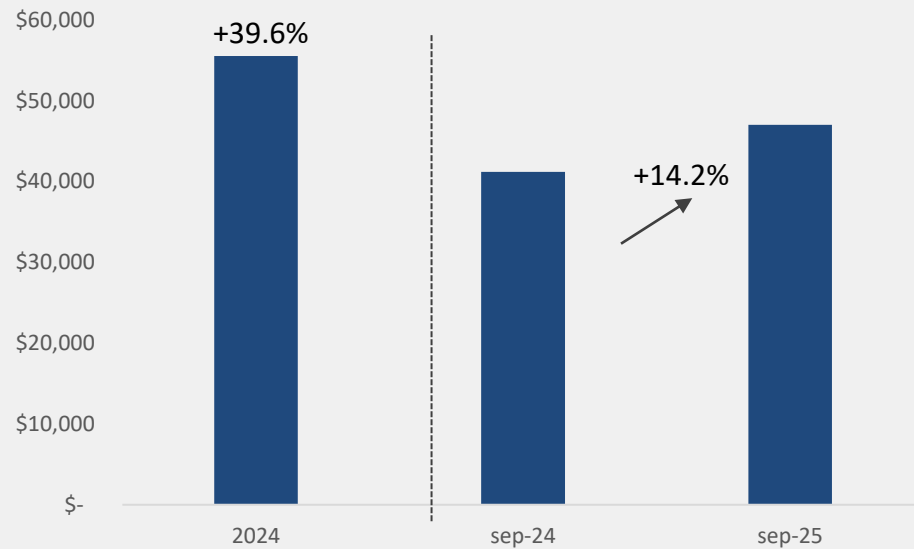
% Ocupación



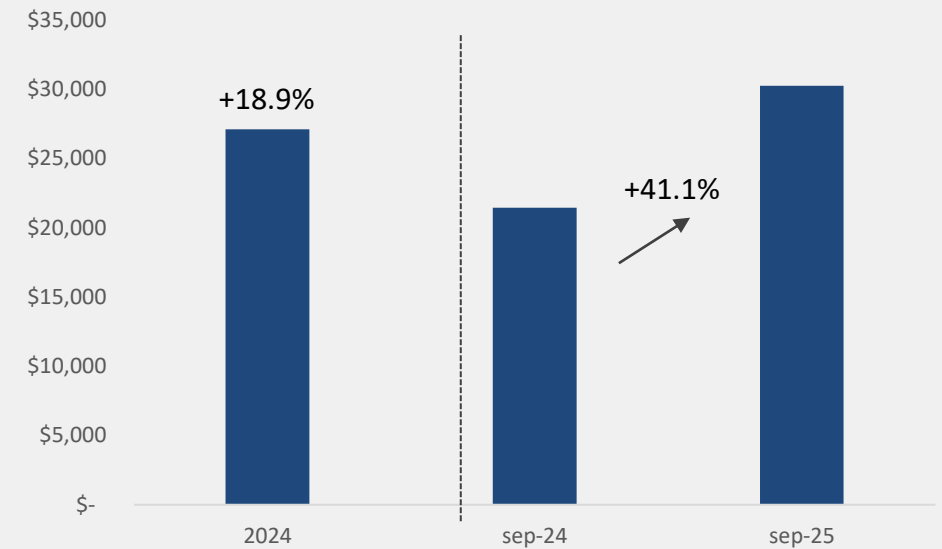
Unidades



Total Ingresos



NOI





PARK LIFE[®]
PROPERTIES

Estructura

Monetización y Retorno al Inversionista



Dividendos: distribución estable respaldada por flujo operativo recurrente y predecibles.

Desinversión: los recursos se reciclan en pipeline calificado o se distribuyen como retorno extraordinario si no hay oportunidades con retorno superior, basado en las decisiones del Comité Técnico.



Sin Riesgo de Desarrollo: activos estabilizados, sin exposición a riesgos de construcción y diseñados para ser administrados en renta.



Disciplina en reinversión: venta selectiva y reinversión en activos de calidad para generar plusvalía y crecimiento, manteniendo 85% del portafolio estabilizado para asegurar flujos predecibles.



Apreciación de Inmuebles: activos mantenidos 5–7 años para capturar plusvalía de largo plazo, con una revalorización histórica promedio de 1.8x la inflación, especialmente en zonas de alta demanda y segmentos en expansión.

Protección vs inflación

El modelo combina flujo recurrente, distribución obligatoria y captura de plusvalía, maximizando retornos de largo plazo para los inversionistas



Riesgos y Mitigantes

Riesgo de cobro o default de inquilinos:

- **Portafolio diversificado**, sin concentración en un solo arrendatario y **cartera vencida <1%** gracias a procesos automatizados y control de cobranza.
- Se **mitiga el riesgo de ocupación prolongada mediante obligados solidarios, cobro histórico de servicios y mecanismos contractuales** que agilizan la recuperación del inmueble.

Riesgo financiero / tasas de interés

- **Inicia desapalancado** o con apalancamiento oportunístico bajo, eliminando **riesgos de refinanciamiento y presión por servicio de deuda**.

Riesgo de valuación / desinversión:

- El valor de los activos se basa principalmente en su **precio de mercado por m²**, más que en tasas de capitalización. Cuando la estructura lo permite, **se convierten a régimen de condominio, permitiendo desinversiones parciales y mayor flexibilidad para capturar valor**.

Riesgo operativo:

- La administración **está totalmente internalizada**, con **presupuestos aprobados por el Comité Técnico y sin comisiones sobre activos**, asegurando **alineación con inversionistas y control estricto de costos**.

Riesgo regulatorio / control de rentas:

- En la **CDMX no existe control de rentas obligatorio** ni límites legales de incremento. Cualquier regulación futura se enfocaría en **vivienda económica**, fuera del segmento **medio y medio-alto** de Park Life. Además, la **diversificación geográfica** hacia **Querétaro y otras ciudades** reduce el impacto de posibles medidas locales.

Riesgo de desarrollo / ejecución:

- La estrategia se centra en **activos terminados** o con más del 85% de avance, **evitando riesgos asociados a la construcción**.



Administración internalizada = alineación con inversionistas + eficiencia operativa

Park Life opera bajo un esquema de administración internalizada

- El Administrador (Park Life Administración, S.C.) es parte del propio fideicomiso y presta directamente los servicios de gestión.
- Elimina la figura de un administrador externo, común en otras FIBRAs, evitando el pago de fees sin una alineación directa con el desempeño del vehículo.

Beneficios del modelo internalizado

- Menores costos de administración en el largo plazo.
- Alineación total de intereses entre administración e inversionistas.
- Mayor control sobre decisiones estratégicas y operativas.
- Transparencia en la política de compensación.

Estructura de comisiones y Presupuesto del Administrador

- Sin comisiones de asesoría externa.
- El Administrador prepara un Presupuesto Anual sujeto a aprobación del Comité Técnico, y los pagos deben realizarse conforme a dicho presupuesto.
- Cualquier desviación o modificación $\geq 10\%$ requiere aprobación adicional del Comité.
- Existe un incentivo por desempeño ligado al nivel de distribuciones, cuyo detalle se establece en el Prospecto de Colocación.



Estructura Financiera

- Obligación de distribuir mínimo 95% del resultado fiscal a tenedores.
- Exención de ISR a nivel fideicomiso.
- Beneficios fiscales aplicables tanto a inversionistas nacionales como extranjeros.

Eficiencia Fiscal – Régimen FIBRA

Capacidad de Crecimiento

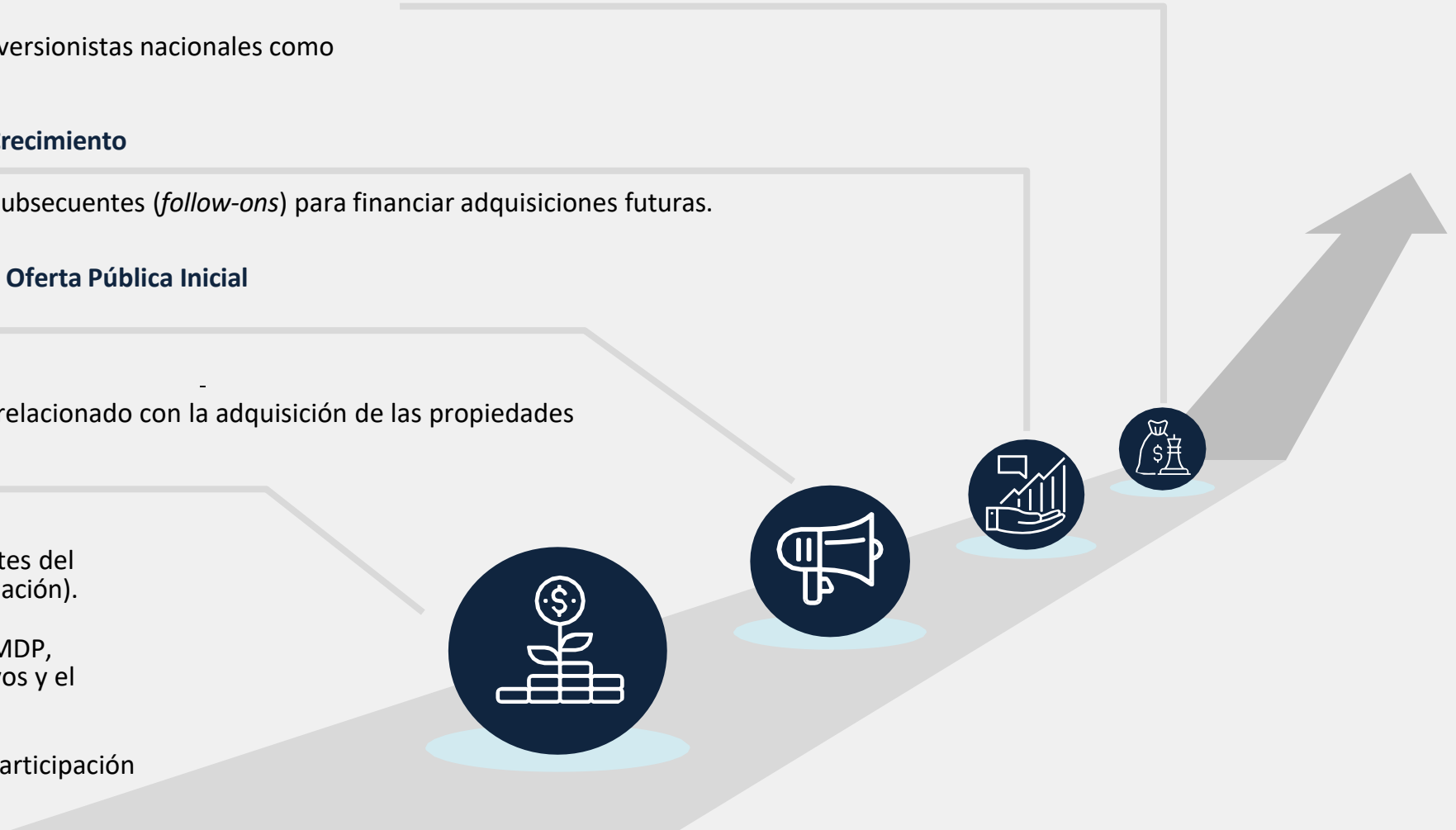
- Estructura permite realizar emisiones subsecuentes (*follow-ons*) para financiar adquisiciones futuras.

Oferta Pública Inicial

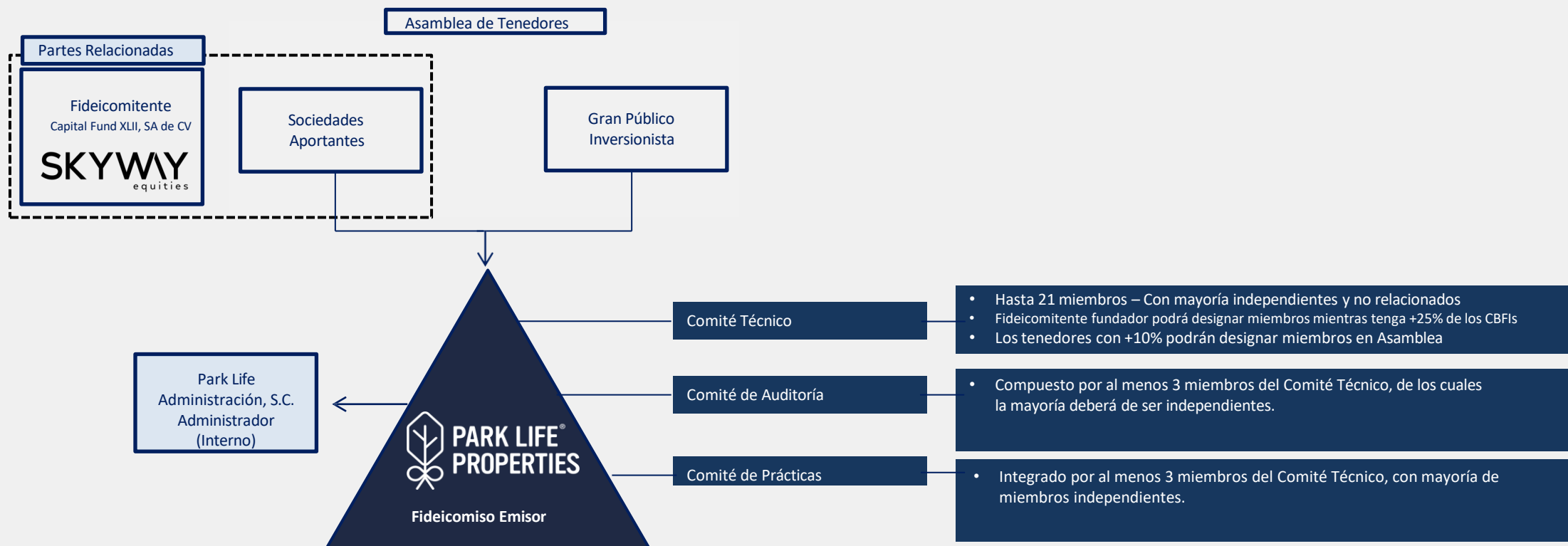
- Emisión de hasta \$308 MDP (20.6% de CBFIs en circulación).
- Recurso destinado a fines corporativos relacionado con la adquisición de las propiedades y capital de trabajo

Aportación Inicial

- 5,382,046 CBFIs entregados a los aportantes del portafolio inicial (79.4% de CBFIs en circulación).
- Capital aportado inicial aprox.de \$1,184 MDP, representando el valor de los cuatro activos y el Capital.
- Alineación total del sponsor a través de participación patrimonial directa.



Gobierno corporativo sólido, transparente y sin conflictos de interés compuesto por 3 comités



Los Comités cumplirán con lo siguiente:

- Normativa de protección de datos (GDPR / Ley mexicana).
- Estándares internacionales de ESG.
- Auditoría externa independiente y obligación de revelación continua al mercado.
- Políticas de conflictos de interés y anticorrupción alineadas a la Ley del Mercado de Valores.

Aspectos Clave de la Transacción



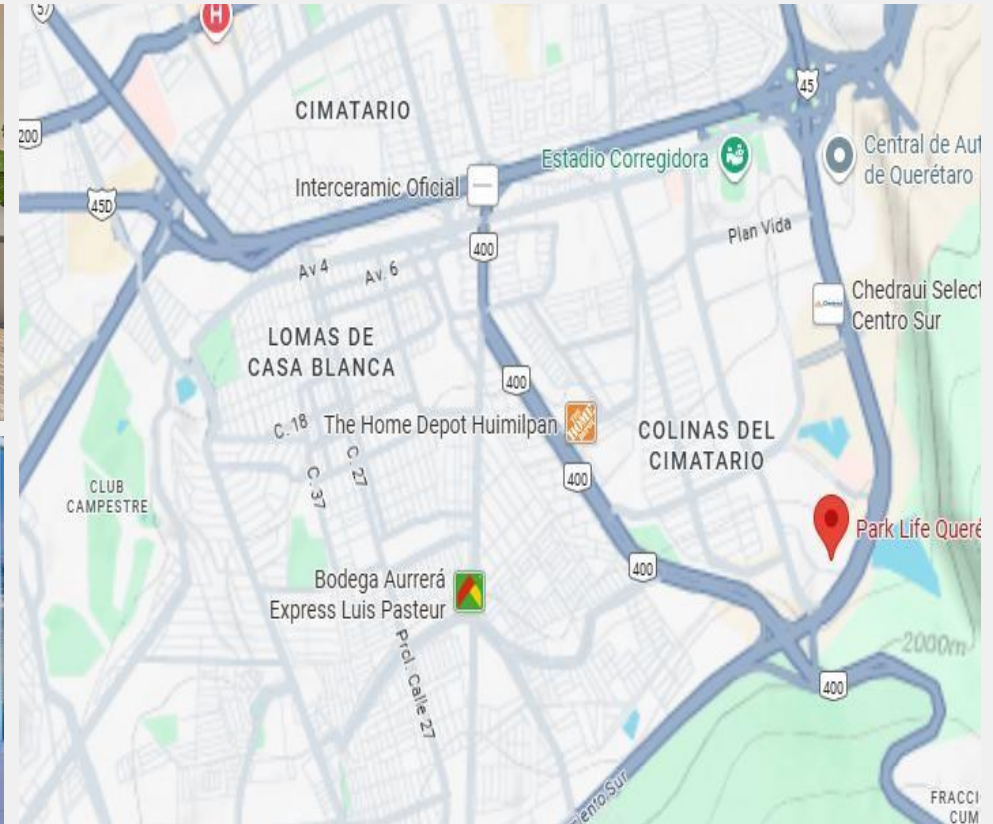


**PARK LIFE[®]
PROPERTIES**

Anexo

Resumen Portafolio Inicial – Park Life Querétaro

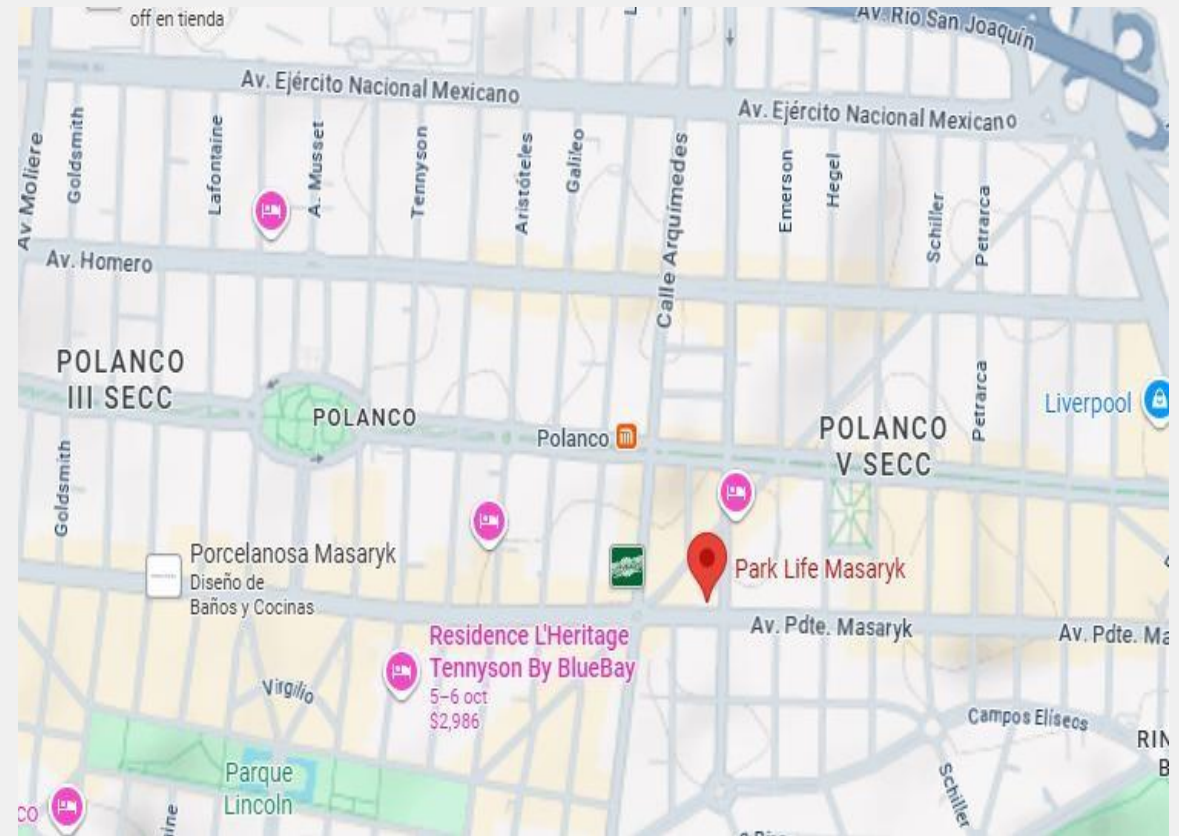
Inmueble ubicado en Centro Sur, Querétaro, una de las zonas de mayor crecimiento urbano. Ofrece excelente conectividad con vialidades principales y proximidad a zonas comerciales, educativas y de servicios. El proyecto residencial está diseñado con una distribución eficiente y funcional, orientado a cubrir la demanda habitacional local y brindar un entorno atractivo y moderno.



PARK LIFE

Resumen Portafolio Inicial – Park Life Masaryk

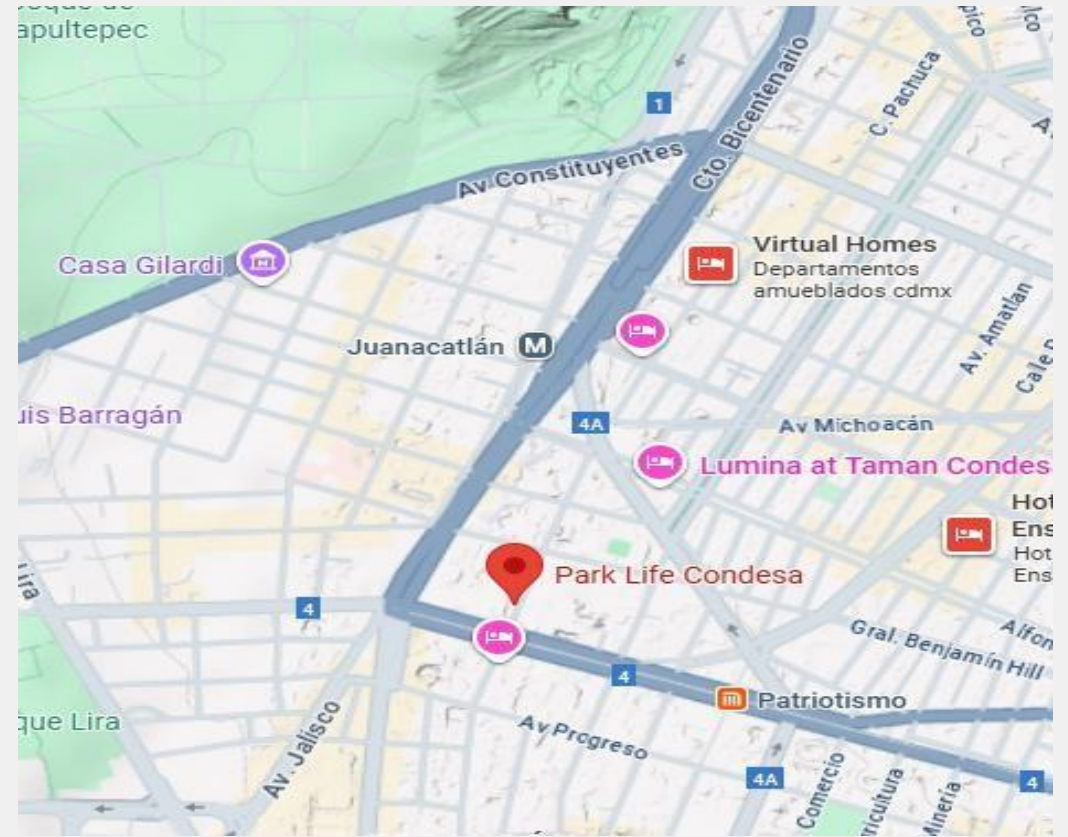
Ubicado en Polanco sobre avenida Masaryk, es un edificio de suites en renta en el principal corredor turístico y de negocios de la zona. Inició operaciones en 2021 y cuenta con una arquitectura sustentable, con aprovechamiento de luz natural y excelente conectividad urbana.



PARK LIFE

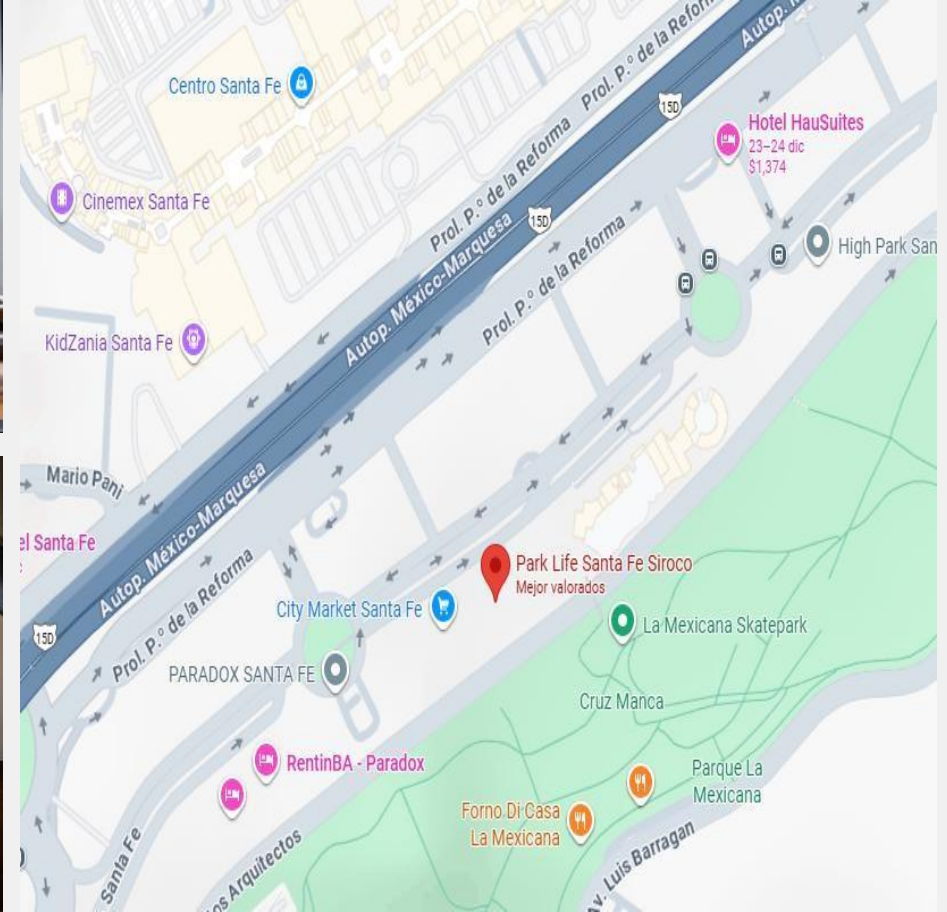
Resumen Portafolio Inicial – Park Life Condesa

Ubicado en Hipódromo Condesa (CDMX), colinda con Espacio Condesa y la Universidad La Salle. El proyecto prioriza la convivencia y coherencia arquitectónica, combinando eficiencia en espacios, sustentabilidad y diseño funcional orientado al bienestar de los usuarios y la integración urbana.



Resumen Portafolio Inicial – Park Life Santa Fé

Ubicado sobre Avenida Santa Fe, forma parte de un desarrollo de uso mixto con centro comercial y vivienda. Dispone de 32 suites totalmente equipadas, con amenidades y servicios integrales, incluyendo recepción, vigilancia 24 horas y Wi-Fi gratuito, ofreciendo una experiencia cómoda y segura para sus huéspedes.



PARK LIFE

Contacto:

Relación con inversionistas

ri@parklife.mx

