[X] INFRA

FIBRA E

Materiales de Discusión

[Agosto], 2023

Límite de Responsabilidad

Esta presentación es para fines meramente informativos y contiene un resumen del prospecto preliminar (el "Prospecto") presentado en relación con una oferta pública subsecuente (la "Oferta") de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura ("CBFEs") a ser emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario de cierto contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/4640 (en dicho carácter, el "Fiduciario"), celebrado por y entre Promotora MexPac, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador interno (el "Administrador Interno" o "Promotora MexPac" indistintamente), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 4747, como promotor, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los CBFEs y el Fiduciario (en dicho carácter), ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. ("BIVA") el día [•] de [•] de [•], mismo que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaSolicitudes.aspx y de la BIVA www.biva.mx.

En la medida en que se publique una nueva versión del Prospecto o del prospecto definitivo, en su caso, la información contenida en dichos documentos prevalecerá respecto de la información contenida en esta presentación, y cualquier interesado deberá consultar y leer detalladamente dicha versión del Prospecto o del prospecto definitivo, respectivamente, antes de adquirir o vender CBFEs, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o hacer una recomendación a un tercero de invertir en relación con los CBFEs descritos en esta presentación y en el Prospecto.

Esta presentación no constituye o forma parte de, una oferta de venta o emisión de valores o una solicitud de oferta para comprar o adquirir valores en cualquier otra jurisdicción distinta a los Estados Unidos Mexicanos, actividades que sólo pueden llevarse a cabo de conformidad con la legislación aplicable.

Esta presentación ha sido preparada únicamente con fines informativos. La información contenida en esta presentación es pública y contiene estimaciones y análisis subjetivos, así como juicios de valor. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas, de los estimados o proyecciones, de que todos los supuestos relacionados con dichos estimados o proyecciones hayan sido considerados o declarados o que dichas proyecciones se materializarán. Ni Promotora MexPac, ni sus subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes responderán (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de esta presentación o su contenido, o que de manera alguna se relacione con esta presentación. Ni Promotora MexPac, ni sus respectivas subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes, asumen responsabilidad alguna en relación con la información aquí contendida, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita, u omisiones contenidas en dicha información.

Los receptores de este documento no deberán interpretar el contenido del mismo como asesoría legal, fiscal o recomendación de compra o de inversión, por lo que deberán consultar a sus propios asesores para tal efecto.

Cualquier persona que reciba esta presentación, al momento de recibirla, reconoce que la información aquí contenida es para fines informativos únicamente, y la misma no cubre, ni pretende cubrir, todo lo que se requiere para evaluar una inversión, que no basará su decisión de adquirir o vender CBFEs, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o recomendar una inversión a terceros, con base en la información aquí contenida, y dicha persona renuncia a cualquier derecho que pudiera tener en relación con la información incluida en esta presentación. La información aquí contenida no deberá ser considerada como una recomendación legal o fiscal. Cualquier persona interesada en adquirir los CBFEs deberá consultar a sus propios asesores legales y fiscales.

La información contenida en esta presentación contiene estimaciones y análisis subjetivos y juicios de valor. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas o de los estimados o proyecciones o de que todos los supuestos relacionados con dichos estimados o proyecciones han sido considerados o declarados o que dichas proyecciones se materializarán. Ni el Administrador Interno ni sus subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes responderán (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de esta presentación o su contenido, o que de manera alguna se relacione con esta presentación. Ni el Administrador Interno, ni sus respectivas subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes, asumen responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita, u omisiones contenidas en esta información.

Los rendimientos reales de las inversiones realizadas dependerán, entre otros factores, de resultados operativos futuros, del valor de los activos y las condiciones del mercado en el momento de la disposición, todos los cuales pueden diferir de los supuestos en los que las valoraciones utilizadas en los datos de rendimiento contenidas en este documento se basan. No se puede garantizar ni se garantiza que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro de algún rango esperado, puesto que la existencia, y en su caso, magnitud, de tales rendimientos, están sujetas a múltiples riesgos. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Administrador Interno o cualquiera de las inversiones que éste realice generará rendimiento alguno, o rendimientos dentro del rango descrito, o que no sufrirá pérdidas.

Esta presentación contiene declaraciones que constituyen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales. Estas declaraciones pueden reconocerse por el uso de palabras tales como "espera", "planea", "estima", "proyecta", "anticipa", o palabras de significado similar. Dichas declaraciones sobre hechos futuros no son garantías de desempeño futuro e implican riesgos e incertidumbres y los resultados que efectivamente se obtengan pueden diferir de aquellos contenidos en las declaraciones sobre hechos futuros como resultado de diversos factores y presunciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro. En caso de que se materialice uno o más de cualquiera de los riesgos o factores inciertos antes descritos, o de que las presunciones en que se basan las declaraciones con respecto al futuro resulten incorrectas, los resultados reales podrían diferir de manera adversa y significativa de los resultados previstos, esperados, estimados, pronosticados o deseados.

Dados los anteriores riesgos, factores inciertos y presunciones, cabe la posibilidad de que no lleguen a ocurrir los hechos descritos en las declaraciones con respecto al futuro incluidos en esta presentación. Las declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha de esta presentación y no asumimos obligación alguna de actualizarlas en caso de que adquiramos nueva información o de los hechos o acontecimientos que ocurran. Además, de tiempo en tiempo pueden surgir factores adicionales que afecten nuestras actividades y es imposible predecir la totalidad de dichos factores, evaluar sus posibles efectos sobre nuestras operaciones o determinar la medida en que un determinado factor o una determinada serie de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma adversa y significativa de los expresados en las declaraciones con respecto al futuro.

Las estimaciones futuras en esta presentación podrán incluir, por ejemplo, declaraciones hipotéticas sobre:
• la forma en que nuestro Equipo de Administración, los miembros de nuestro Comité Técnico y demás funcionarios y consejeros del Administrador Interno destinen su tiempo a otros negocios o actividades y que potencialmente puedan surgir conflictos de interés con respecto a nuestro negocio o la aprobación de las Adquisiciones;
• nuestro desempeño financiero con posterioridad a la Oferta, incluyendo los rendimientos derivados de la inversión de los Recursos de la Oferta;
• nuestras expectativas en torno al desempeño del potencial negocio;
• actos o anuncios de Autoridades Gubernamentales que tengan un efecto negativo en las Concesiones, incluyendo la revocación de las mismas o cancelación de proyectos.

No podemos garantizar que cumpliremos con los planes, las intenciones o las expectativas manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro contenidas en esta presentación. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones con respecto a las tendencias o actividades previas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones con respecto al futuro —sean verbales, por escrito o en formato electrónico— imputables a nosotros o a nuestros representantes, están expresamente sujetas a las salvedades antes descritas.
Ni el Administrador Interno ni sus subsidiarias, afiliadas, consejeros o representantes, se obligan a modificar las declaraciones sobre hechos futuros para que las mismas reflejen eventos o circunstancias futuras. Se advierte a los destinatarios de esta presentación no basar ninguna decisión en las previsiones futuras aquí contenidas.

Los resultados y tendencias reales y futuros podrían diferir sustancialmente de los descritos en dichas declaraciones debido a diversos factores, incluidos aquellos que escapan a nuestra capacidad de control o predicción. Dadas estas incertidumbres, no debería depositar una confianza indebida en las declaraciones hipotéticas. No asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna declaración hipotética, ya sea como resultado de nueva información, acontecimientos futuros u otros factores. Ninguna medida de control de riesgos es infalible. A pesar de las medidas de mitigación aquí descritas, pueden producirse pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. Los resultados pasados no son indicativos de resultados futuros.

Ni la CNBV, ni ninguna otra autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en esta presentación, o la suficiencia o veracidad de la información aquí contenida.

Los términos escritos en mayúscula inicial, no definidos en el presente documento, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Prospecto.

Términos de la Oferta

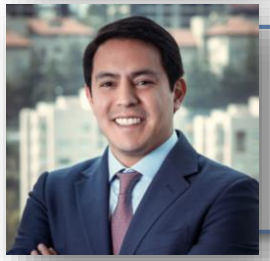
Emisora	• Banco Invex, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/4640 (el "Fideicomiso" o "XinfraFibra-E" o "XinfraFE" o "Xinfra")
Fiduciario	• Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, InvexGrupo Financiero
Administrador Interno	• Promotora MEXPAC S.A. de C.V. ("Xinfra FE")
Representante Común	• CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Portafolio Inicial	• Libramiento de Celaya[1] ("COBI")
Listado y Tipo de Oferta	• [Oferta Pública Subsecuente en México e Internacionalmente, a través de 4(a)2, de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura en la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA")]
Estructura de la Oferta	• 100% Primario
Monto de la Oferta	• [Hasta por MXN$ 25,785 mm][2]
Fecha Estimada de *Pricing*	• [4T'23]
Uso de los Recursos	• Adquirir acciones y participaciones de Sociedad Elegibles Proyecto Alpha[3], Operador Alpha[3], Proyecto Delta[4] y para liquidar el monto del precio contingente por el reequilibrio otorgado a COBI
Intermediarios Colocadores	Santander, btg pactual, [BANORTE CASA DE BOLSA][5]
Agentes Estructuradores	Santander, btg pactual, BANORTE CASA DE BOLSA
Asesores Legales de la Emisora	CREEL GARCÍA-CUÉLLAR AIZA Y ENRÍQUEZ
Asesores Legales de la Emisora en la Compraventa de Activos	DLA PIPER
Asesores Fiscales de la Emisora	CREEL GARCÍA-CUÉLLAR AIZA Y ENRÍQUEZ
Asesores Legales de los Intermediarios	RITCH MUELLER
Auditores Externos	EY

1. Dentro del Portafolio Inicial también se considera la participación del 50% del operador de COBI
2. No se requiere una inversión adicional por parte del Promotor dado que este coinvirtió en la Oferta Pública Inicial ("OPI") un monto, tras los términos de la presente oferta, que representaría más del 2% de coinversión requerida
3. Proyecto Alpha se refiere a Autopistas de Vanguardia, S.A. de C.V. y Operador Alpha se refiere a Mantenimiento y Conservación de Carreteras, S.A. de C.V.
4. Proyecto Delta se refiere a Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Puebla ("SOAPAP"). Los recursos también contemplan la adquisición del operador Delta (*Internalizado)* así como el pago de los gastos de la emisión y otros
5. Información preliminar sujeta a confirmación

Presentadores

Alfredo Vara
CEO

- *Combinación de experiencia en empresas y entidades de gobierno por más de 25 años*
- *Anteriormente, fue Director General de Banobras donde administró USD$ 40,000 mm en activos*
- *En 2014 fundó y fungió como el CEO de Fhipo, administrando USD$ 1,500 mm en Activos*
- *En 2009 fundó VACE Partners, boutique de banca de inversión altamente experimentada*



Jesus Ordaz
Co-CEO

- *+15 años de experiencia en banca de inversión*
- *Anteriormente, fue especialista en M&A en Goldman Sachs & Co., habiendo liderado transacciones de M&A por más de USD$ 10,000 mm*
- *Ha completado emisiones de deuda y financiamientos exitosos por más de USD$ 6,000 mm y emisiones de instrumentos innovadores de capital por más de USD$ 2,000 mm*

Emilio Sanders
COO

- *Trayectoria de más de 20 años dedicada a la infraestructura y transportes*
- *Responsable de la administración del FONADIN, el mayor fideicomiso de infraestructura en México*
- *Anteriormente, fue director de Operación de Bienes Concesionados en Banobras, administrando una red de más de 4,500 km e ingresos cercanos a los USD$ 2,000 mm al año*
- *Creador del esquema MRO, esquema APP de operación con pagos sujetos al cumplimiento de estándares incrementando márgenes de rentabilidad*

Lorena Barrientos
CFO

- *Experiencia de más de 15 años en finanzas corporativas, tesorería y mercados*
- *Acumula la administración de activos por USD$ 20,000 mm*
- *Anteriormente, encabezó la Dirección General Adjunta de Mercados y Tesorería de Banobras, administrando más de USD$ 17,500 mm*
- *Responsable de la estructuración de la Fibra-E del NAICM por USD$ 1,500 mm*

Introducción a XinfraFE

Vehículo de inversión de infraestructura y energía en México emitido en el mercado mexicano a través de una Oferta Pública Inicial de acciones en BIVA (MX) en 2022. XinfraFE nace como una FIBRA **E internalizada y un promotor de clase mundial** comprometido a tener una **coinversión de al menos 2%** del capital total en el vehículo.

XinfraFE en Números

2% Coinversión[1]
Mínima Del Promotor
28% al Momento de la OPI

Estructura 100%
Internalizada

95% del Resultado
Repartido como Distribución Mínima

MXN$ 1,477 mm
De OPI

1 activo y 1 operador
Al momento de la OPI

2 activos[3] y 1 operador
En Pipeline

Historia y Objetivo

El equipo XinfraFE nace en 2018 en respuesta a la situación del sector de infraestructura en México

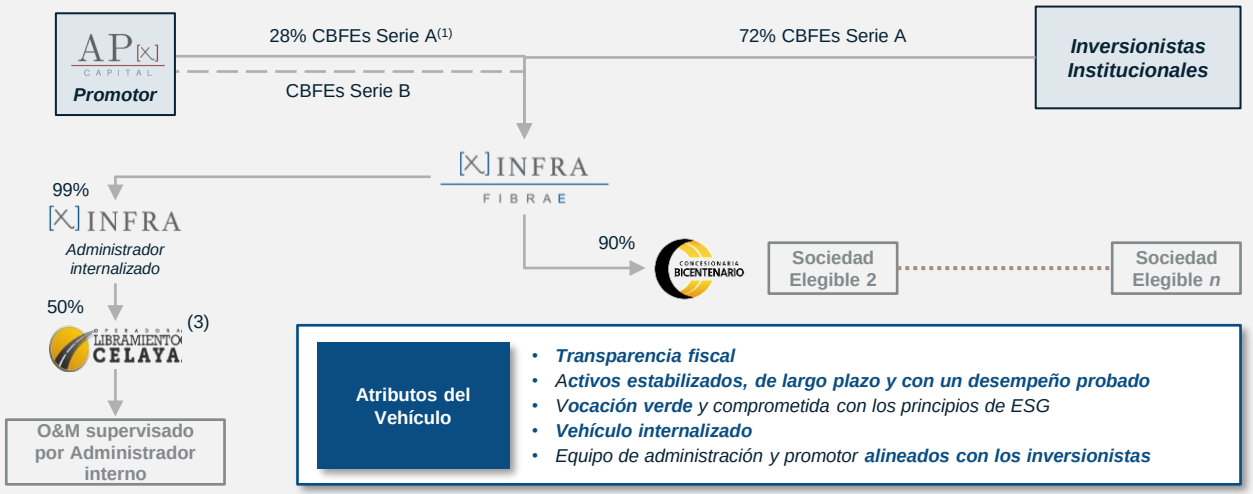
[X]INFRA ***Administrador Interno***

- ✓ **Trayectoria** en el sector infraestructura, capital privado, banca de inversión y mercados de capitales
- ✓ Transacciones de fusiones y adquisiciones, emisiones de deuda y emisiones de capital por **USD$ 75 bn**
- ✓ **USD$ 15 bn[2]** de activos físicos bajo administración/supervisión

AP[X] CAPITAL ***Promotor***

- ✓ **+12 años** de trayectoria exitosa y probada de sus fundadores
- ✓ **USD$ 1.5 bn** en activos bajo administración
- ✓ *Track-Record* sólido que incluye compañías como **FHipo, Yave, HiTo, AC Capital y VRE Capital**

Estructura Corporativa Inicial (@ OPI) del Vehículo



Grupo Promotor – AP[x] Capital

USD$ 3.7 bn *Activos Bajo Administración*	**+130 años** *Experiencia Combinada*
+USD $110 bn *Transacciones de Banca de Inversión*	**15** *Personas Equipo de Administración*
6 *Plataformas de Inversión*	**3 OPIs** *En 2014, 2021 y 2022*

- **2022** [X]INFRA FIBRAE — Fibra E
- **2021** AP[X] CAPITAL SPAC — SPAC listado en NASDAQ
- **2018** yave — Generador Digital de Hipotecas líder en MX
- **2017** ACI / VRE — Administrador de Cartera de Activos en *Stress* / Desarrollador Hipotecario Vertical
- **2016** HiTo — Administrador Maestro de Cartera
- **2014** FHipo — Primer *REIT* hipotecario en MX y Latinoamérica (IPO más grande de 2014)
- **2009** VACE PARTNERS — Banca de Inversión Independiente reconocida en MX

1. Con base en la sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso, la coinversión del Promotor será de, por lo menos, 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta), hasta la fecha en que el monto total acumulado de recursos brutos que recibidos por dichas colocaciones alcance los MXN$10,000 mm
2. El Administrador Interno del vehículo suscribe/supervisa contratos de EPC, administración, operación y mantenimiento. Se encarga de la gestión de la Fibra E
3. Proyecto Delta está actualmente internalizado y la adquisición del [60% - 75%] activo, incluye la adquisición correspondiente del [60% - 75%] de su operador

Tesis de Inversión

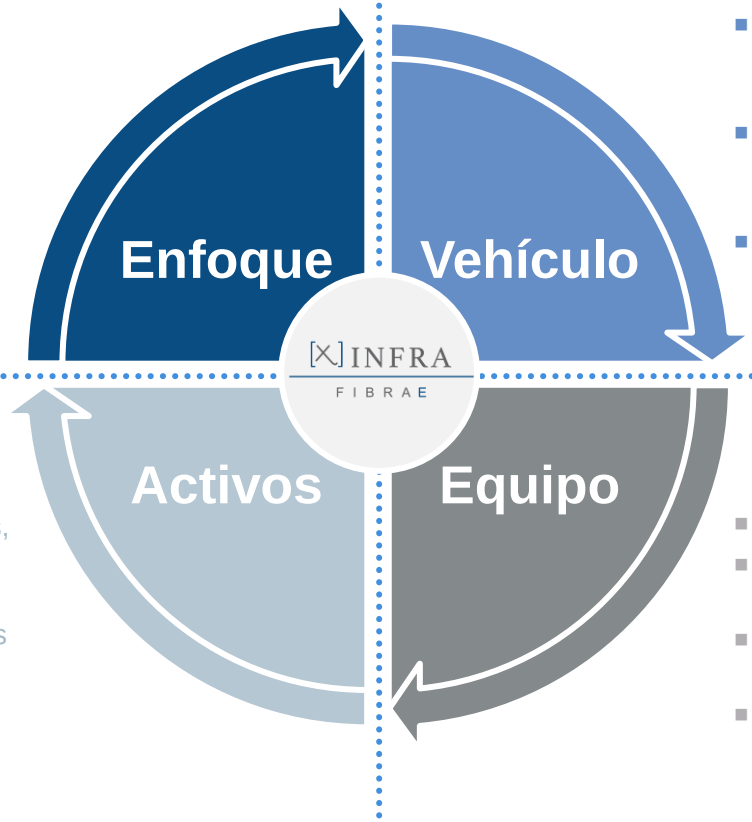
Con una estrategia diferenciada, XinfraFE ofrece una oportunidad de inversión en el **sector infraestructura en México a través de activos sólidos**, con potencial de crecimiento y retornos atractivos mayores a otras inversiones similares en el mercado.

Enfoque de Largo Plazo

- Enfoque real de largo plazo en **activos resilientes, con potencial tangible y flujos atractivos**
- Énfasis en activos con **títulos de concesión y/o contratos favorables para el concesionario**, dando mayor certidumbre para reestablecer (re)equilibrios financieros
- Preferencia por activos con espacio **para optimizar flujos mediante la renegociación de contratos O&M y sinergias** a través de la integración del activo en la plataforma XinfraFE

Mejores Prácticas Corporativas

- Alineación de intereses mediante el acceso a **proyectos con la participación de los desarrolladores y de los operadores**
- Estructura **100% internalizada**, asegurando las **mejores practicas y una estructura operacional transparente** para los inversionistas
- Acceso a oportunidades de largo plazo, lo cual logra la **generación de eficiencias operativas** y **financieras;** poco probables en vehículos de corto plazo



Portafolio Diversificado de Activos

- Activos **carreteros** – Potencial *upside* por desdoblamientos, modernizaciones o nuevos accesos que induzcan tráfico
- Activos **de agua** – Potencial *upside* por eficiencias físicas y comerciales o incremento de cobertura a nuevos municipios
- Priorización de activos que aplican las **prácticas ESG**

Equipo Experimentado

- Más de **130 años de experiencia acumulada**
- Amplia **experiencia en el sector de infraestructura** con conocimiento y relaciones estratégicas
- **Acceso a proyectos en manos de** inversionistas de capital privado, **locales y extranjeros**
- Experiencia en **M&A** y ***Capital Markets***

Resumen de la Transacción

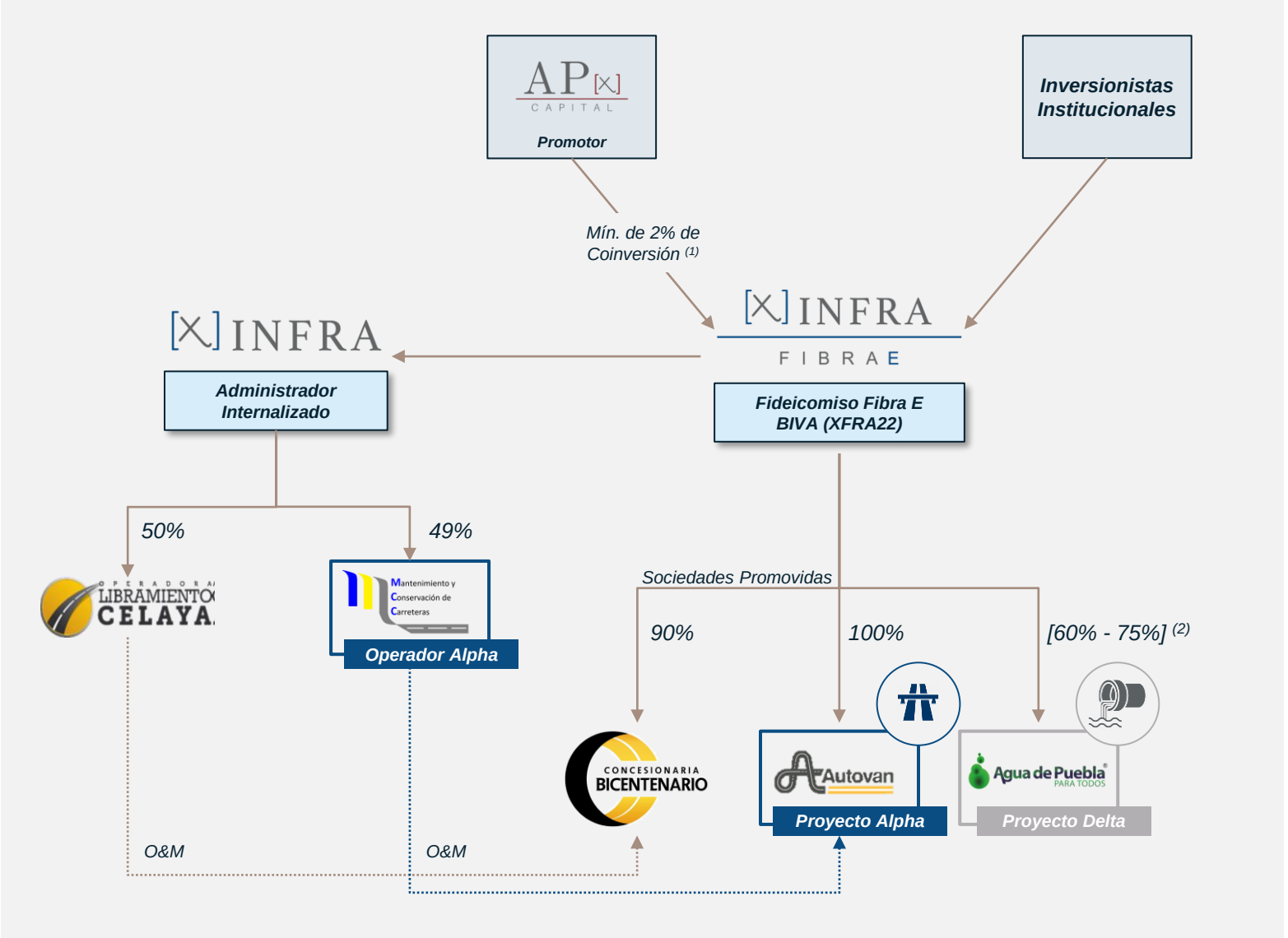
Descripción de la Transacción

- XinfraFE está buscando realizar un *follow-on* con fecha de cierre estimado para el 4T'23
  - Oferta nacional con componente internacional a través de 4(a)2
  - Monto de la oferta estimado hasta por [MXN$ 25,785 mm]
  - Componente 100% primario
  - Actualmente el promotor tiene ~28% de participación en el vehículo
  - Existe espacio para hacer el levantamiento de una oferta del monto mencionado y el promotor mantendría su coinversión por arriba del mínimo del [2%]

[Cifras en MXN$ mm]

Fuentes		
Follow-On	%	
Primario	100%	$[25,785]
Usos		
Alpha[3]		
Autovan y Macovi	100% y 49%	$[19,035]
Subtotal		**$[19,035]**
Delta[4] [5]		
Agua de Puebla	[60%-75%]	$[5,010]
Subtotal		**$[5,010]**
COBI[5] [6]		
Re-equilibrio	100%	$[1,300]
Subtotal		**$[1,300]**
Gastos de Emisión[7]		$[440]
Total		**$[25,785]**

Estructura Corporativa Pro-Forma



1. Con base en la sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso, la coinversión del Promotor será de, por lo menos, 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta), hasta la fecha en que el monto total acumulado de recursos brutos que recibidos por dichas colocaciones alcance los MXN$10,000 mm
2. Hasta el 75% del capital social de Agua de Puebla a ser liquidado mediante una combinación de efectivo y suscripción de CBFEs
3. Precio de compra sujeto a un esquema de liquidación a través de cuentas de cierre
4. Precio de compra sujeto a un esquema de liquidación de *lock-box*
5. La liquidación del precio de adquisición se realizará en bajo una combinación de efectivo y CBFEs
6. La liquidación del reequilibrio se realizará en bajo una combinación de capital y deuda
7. Cifras estimadas

Compromiso y Resultados Demostrados

Desde la OPI, XinfraFE ha mantenido el enfoque y la disciplina orientados a entregar los resultados prometidos a los inversionistas con apego a la estrategia establecida.

[Nuestro Compromiso]

- **Desembolso de capital** inicial y futuro (escala)
- **Gestión** del vehículo **de primer nivel**
- **Rendimiento** y visibilidad en **distribuciones**
- Altos estándares de **gobierno corporativo**
- Compromiso y **alineamiento de incentivos** (administrador interno y coinversión del 28%, manteniendo un mínimo de 2%[1])

[Resultados]

- ✓ Adquisición del **90% de COBI**
- ✓ Implementación de **políticas y procedimientos de operación y gestión** diferenciados y probados
- ✓ Retornos atractivos – **apreciación de 16.4% del capital social** invertido en COBI
- ✓ Oportunidades tangibles y con potencial en crecimiento de ingresos, **mejoras operativas, optimización de estructura de capital**, entre otros

[Hacia Dónde Vamos]

- **Crecimiento del vehículo** e inversión de capital adicional – *OPS* (**~MXN $24,000 mm**)
- Cierre comercial en dos proyectos estratégicos con características y méritos únicos (**Alpha** y **Delta**)
- **Desarrollo y ejecución de *pipeline*** seleccionando los mejores activos del universo de proyectos potenciales
- Mayores **retornos y diversificación** del portafolio

Los resultados al día de hoy son claros y el vehículo está posicionado para seguir creciendo de manera rentable, con diversificación de riesgos y convirtiéndose en el vehículo de referencia para inversiones en infraestructura en México

1. Con base en la sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso, la coinversión del Promotor será de, por lo menos, 2% de los CBFEs Serie A colocados por el Fiduciario (incluyendo la Oferta), hasta la fecha en que el monto total acumulado de recursos brutos que recibidos por dichas colocaciones alcance los MXN$10,000 mm

Principales Méritos de Inversión

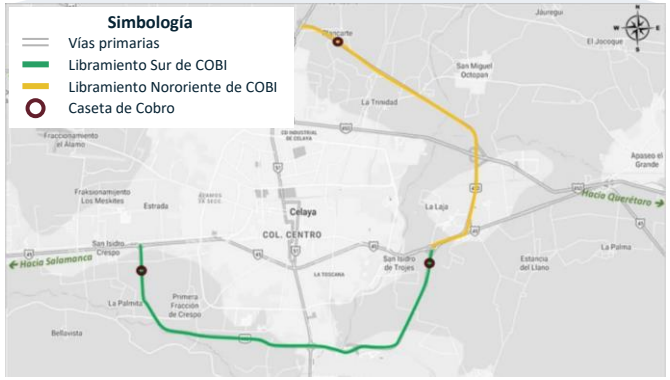
XinfraFE es el **vehículo ideal para invertir en el sector de infraestructura en México** al ofrecer retornos atractivos, un vehículo escalable y flujos estables y diversificados.

1	**Vehículo con Escala y Diseñado para el Crecimiento…**	• Inversión en portafolio original realizada y potencial de crecimiento tangible (Proyectos Alpha y Delta) • Universo de proyectos existentes y nuevos de gran tamaño • Acceso a oportunidades atractivas, diversificadas y accionables en el corto y mediano plazo que conforman un *Pipeline* de primer nivel
2	**… con Excelente Desempeño y Visibilidad en Generación de Flujos…**	• Excelencia operativa con resultados demostrados en incremento de ingresos, expansión de márgenes, mejoras en *KPIs* e incrementos en valuación del portafolio existente • Alta visibilidad en generación de flujos derivada de la naturaleza estabilizada y de largo plazo del portafolio • Estrategia clara para la mejora continua y disciplina operativa
3	**… Sólidos Fundamentales del Sector Infraestructura para Sustentarlo…**	• México está en una posición privilegiada para aprovechar las tendencias globales del *Nearshoring* – Desarrollo de infraestructura como pieza clave para la realización y captura del potencial • Compromiso federal y participación del sector privado para la ejecución de programas de inversión en nuevos proyectos y desarrollo de infraestructura existente (PND, ANII, TMEC) • Marco regulatorio y contractual favorable para las concesiones y asociaciones público-privadas (LAPP, CPS)
4	**… el Equipo con la Trayectoria y Experiencia Necesarias para Gestionarlo…**	• Equipo administrador con amplia experiencia, con perfiles complementarios que combinan un profundo conocimiento del sector de infraestructura • Implementación de mejoras operativas continuas y excelencia financiera • Capacidad demostrada para identificar oportunidades atractivas e integrarlas al vehículo maximizando el retorno
5	**… y una Estructura Adecuada con Características Diferenciadas y Sin Conflictos de Interés**	• Mejores prácticas corporativas con independencia de comités – no existe conflicto de interés • Compromiso total del grupo promotor – coinversión actual por arriba del min. 2% requerido (actualmente 28%) • Alineación de intereses e incentivos entre el equipo administrador y los inversionistas – estructura de distribuciones concebida con mejores prácticas y de largo plazo • Enfoque en activos apegados a políticas y principios ESG • Estructura de FIBRA E con transparencia fiscal (para ciertos inversionistas locales e internacionales)

[1] COBI, Nuestro Primer Activo

COBI, en el Estado de Guanajuato, es una vía de vocación mixta (comercial y turística). **Los fundamentales de la tesis de inversión hoy son más sólidos y nos proveen de mayor confort en la gestión del activo.**

Descripción General de COBI

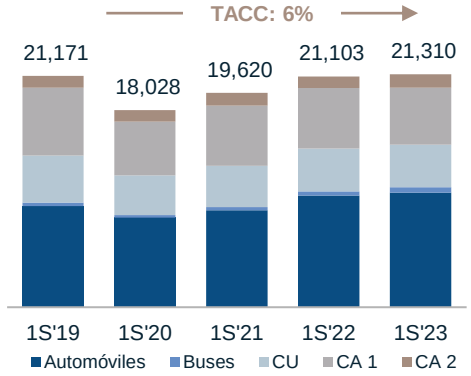


	Libramiento Sur de COBI	Libramiento Nororiente de COBI
Concedente	Gobierno del Estado de Guanajuato	
Concesionario	Concesionaria Bicentenario, S.A. de C.V.	
Fin de la Concesión	Agosto 2043	
Años Restantes	~20 años	
Longitud	16.45 km	12.93 km
TDPA (1S'23)	16,745 (45% carga)	4,565 (15% carga)

Incremento en Aforo, Ingresos y EBITDA al 1S'23…

Aforo – 1S'23 (TDPA)

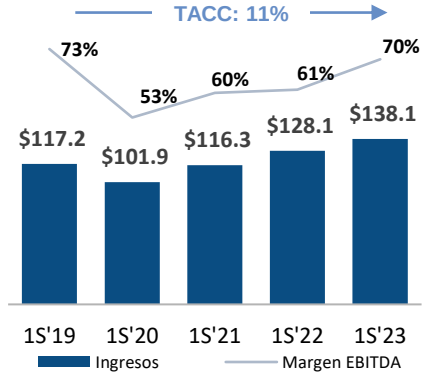
[unidades]



- Por clase vehicular: Las categorías que presentaron mayor dinamismo fueron CA2 y B
- Por tramo: El Libramiento Nororiente mantiene un fuerte crecimiento

Ingresos y Margen EBITDA – 1S'23 (TDPA)

[MXN$mm; %]



- Los ingresos de peaje al primer semestre de 2023 se incrementaron 8.2%%, en línea con la proyección para 2023
- Los ingresos totales crecieron 7.8%

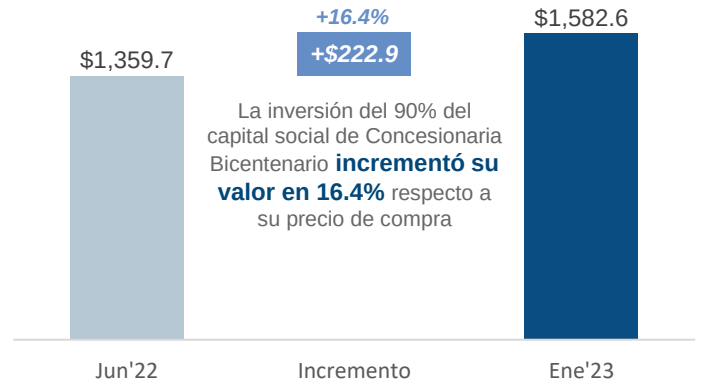
… Acompañado de Mejoras en KPIs y Valuación

KPIs Operativos

	2022	2023	Meta
Faltantes cuotas	0.04%	0.04%	0.05%
Discrepancias Cajero	0.17%	0.05%	0.50%
Eficiencia del Sistema de Peaje	97.15%	98.68%	99.9%
Eludidos	0.02%	0.02%	0.15%
Ausentismo de personal operativo	1.12%	0.56%	5.00%
Rotación de Personal Operativo[1]	7.42%	3.41%	3.00%
Rotación de Cajeros	11.18%	3.08%	5.00%
Seguridad vial[2]	0.74	0.58	0.25
Filas en Plazas de Peaje/Vía[3]	7.14	5.28	10.00
Ratio quejas cobro[4]	0.0003%	0.0002%	0.1000%
Tiempo de Respuesta de Auxilio Vial[5]	99.71%	100.00%	<25 min
Calificación pond. COBI	457.01	462.39	400.00

Valuación de Acuerdo al Valuador Independiente

[MXN$mm]



Consiste en una **autopista de 29.4 kilómetros en dos tramos que interconectan el tráfico regional y evitan el paso por las zonas urbanas**.

1. Se consideran todos los puestos de la operadora
2. Accidentes con lesionados graves o muertos *1000000)/VehK
3. Tiempo de espera en plaza/vía, segundos
4. % Sobre el total de tránsitos con quejas reconocidas como procedentes
5. Eventos atendidos en menos de 20 minutos

[1] Proyectos en *Pipeline*

Nuestro pipeline de proyectos está compuesto por Alpha y Delta que son un proyecto carretero y uno hídrico, respectivamente. En ambos proyectos se está trabajando en exclusividad y tienen [**TIRs nominales esperadas mayores a 15%**].

Reequilibrio COBI

18 años *Plazo Remanente*	*Ampliación del plazo inicial de 9 años*
+15% *Tarifas Reales*	*COBI complementará el análisis de tarifa óptima apoyado de un tercero*
100% *Homologación Tarifaria*	*Tarifas homologadas entre ambas secciones del libramiento*

Impacto positivo en la TIR y distribuciones para los inversionistas de XinfraFE

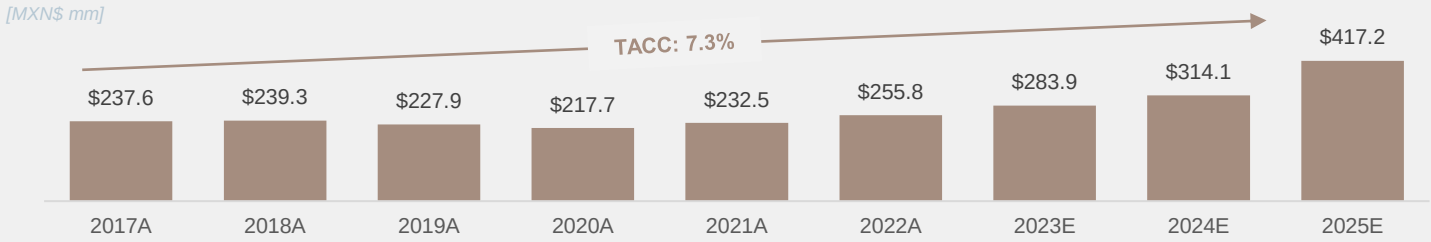
	Proyecto Alpha *Carretera Urbana Cuota*	**Proyecto Delta** Infraestructura *Hidráulica*
Datos Clave	▪ Concesión con **44 años de vida remanente** ▪ **TIR** entre **[15% a 16%] nominal** ▪ 39km, TDPA en *ramp-up* con crecimiento sólido	▪ **21 años de vida + 30** con esquema de rentabilidad mínima (por medio de extensión de plazo) ▪ **TIR** entre **[16% a 17%] nominal** ▪ **Titulo refinanciado y re-balanceado**
Comentarios	▪ Activo que conecta los dos municipios más importantes del Estado de México ▪ El **Estado de México representa ~9% del PIB** total de México, segundo estado después de CDMX (15%) ▪ **+21 millones de habitantes** en la zona de influencia	▪ Activo único e irrepetible por su relevancia y dimensión ▪ **Localizado en los municipios de mayor relevancia en su Estado**, por su densidad poblacional y contribución al PIB regional ▪ **Captura toda la cadena de valor del agua** ▪ **Impacto social tangible**

[2] Desempeño de los Activos y Visibilidad en Generación de Flujos

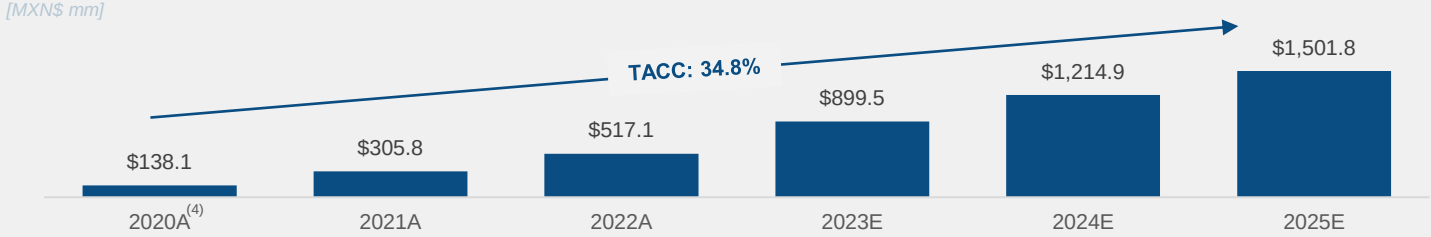
Históricamente los activos han tenido un desempeño positivo y la alza. Adicionalmente, estos cuentan con **concesiones de largo plazo** y estudios técnicos que dan una alta sensibilidad y **visibilidad de los flujos**. Iniciativas que busca implementar XinfraFE **impulsarían los ingresos, márgenes y flujos de efectivo.**

	COBI	Proyecto Alpha	Proyecto Delta
Concesión de Largo Plazo(2)	✓✓	✓✓	✓✓
Retorno Mínimo Garantizado	✓	✓✓	✓(1)
Renovación Automática de Concesión	-	-	✓✓
Requilibrios Financieros(3)	✓✓	✓✓	✓(1)
Actualización Automática de Tarifas por Inflación	✓✓	✓✓	✓✓
Espacio para Mejoras Operativas	✓✓	✓✓	✓✓
Espacio para Ingeniería Financiera	✓✓	✓✓	✓✓

COBI | Evolución de Ingresos



Proyecto Alpha | Evolución de Ingresos



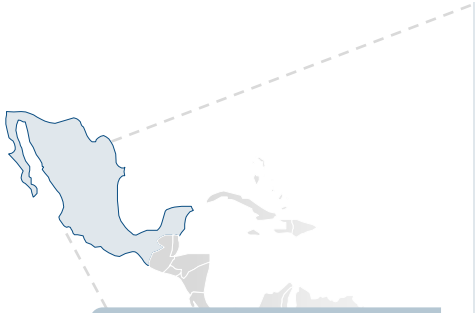
Proyecto Delta | Evolución de Ingresos

1. Delta tiene ingresos futuros garantizados a diferencia de un retorno mínimo garantizado como las otras dos concesiones
2. Largo plazo se refiere a más de 20 años
3. COBI tiene potenciales reequilibrios financieros por un incremento en plazo y tarifa en la concesión, mientras que en Proyecto Alpha el reequilibrio potencial es solamente tarifario
4. Proyecto Alpha entra en operación a finales de 2020. Por lo tanto, la cifra de ventas se anualiza para propósitos de presentación

[3] México Macro e Infra

México es el **segundo país con mayor relevancia de América Latina y el principal socio comercial de Estados Unidos**. El **desarrollo de infraestructura es una pieza clave para la realización y captura del potencial de la nación**, de la mano del *nearshoring.*

México Macro(1)



15° PIB Mundial

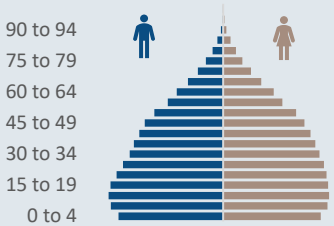
2° PIB de LatAm

2ª Población más grande de LatAm

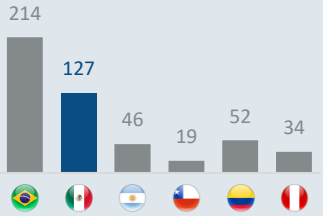
Mayor socio comercial de EEUU(2)

- ***82.5%*** *de exportaciones de EEUU son a MX*
- ***44.1%*** *de importaciones de MX son a EEUU*

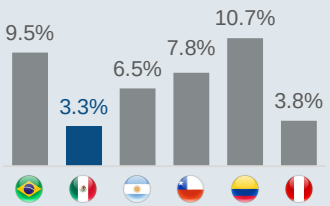
Demografía



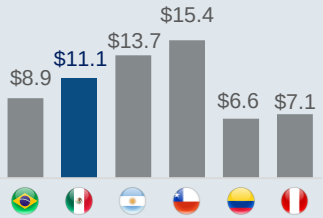
Población (millones)



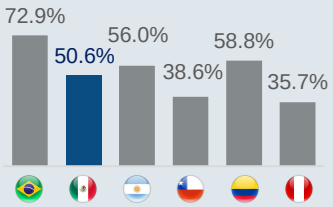
Tasa de Desempleo (%)



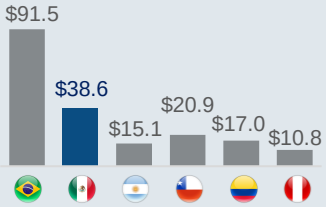
PIB per Cápita (US$ '000)



Deuda Pública como % del PIB

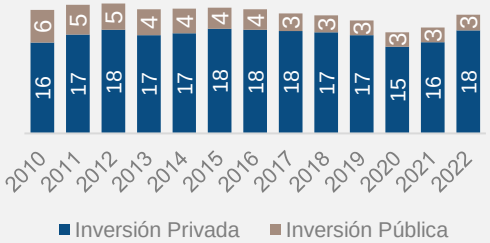


IED(3) por País (US$ bn)

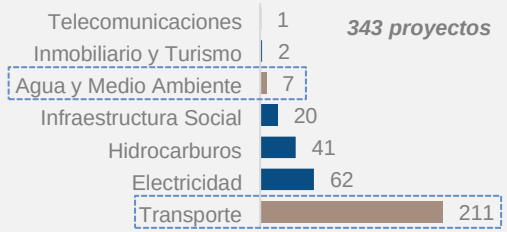


Fundamentales Sólidos del Sector Infraestructura

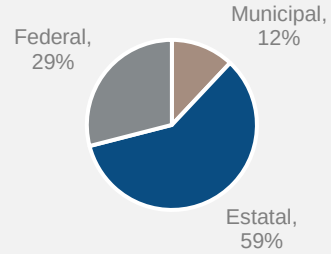
Inversión Pública y Privada (% del PIB)



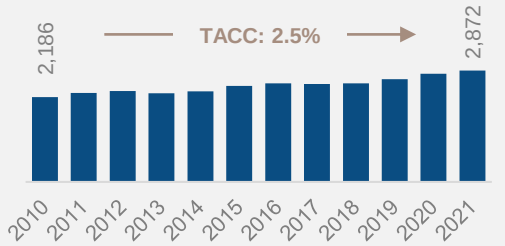
Proyectos en Operación México (#)



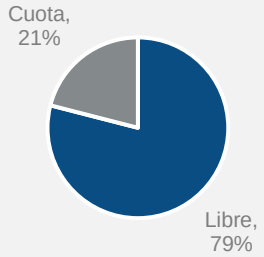
Carreteras Pavimentadas por Administración



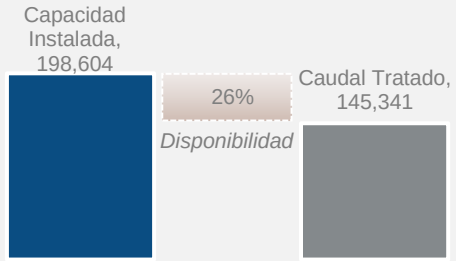
Plantas de Saneamiento de Agua (#)



Carreteras Pavimentadas por Derecho



Capacidad Instalada y Tratamiento (lt/seg)



Fuente: INEGI, WorldBank, FocusEconomics, Proyectos México y Gobierno de México

1. Información al cierre de 2022
2. Última información disponible a 2023
3. Inversión Extranjera Directa

[3] *Nearshoring:* ¿Qué se Necesita para Aprovecharlo?

Nearshoring como principal factor de crecimiento

- **Reacomodo de las cadenas de suministro** globales
- Dinámicas comerciales y **tensión entre EEUU y China**
- **TMEC como** el **bloque comercial** más poderoso del mundo
- COVID-19 como catalizador

México es el candidato natural para capturar los beneficios

- **Principal socio comercial de EEUU** (marco regulatorio y comercial favorable)
- **Ubicación geográfica privilegiada** (+2,000km de frontera, misma zona horaria, *time-to-market* superior)
- **Capacidad instalada** de manufactura **difícil de replicar** en la región
- **Disponibilidad de mano de obra calificada** a costos competitivos

Para capturar el valor potencial del *Nearshoring* son necesarias la planeación en inversión en el **desarrollo de sectores complementarios que acompañen** esta tendencia

Dos de los **principales pilares** son los sectores de **Infraestructura y Energía…**

Transporte

- Red de **carreteras como espina dorsal** del transporte de carga y personal en México +180,000 km
- **Acceso a dos océanos y el golfo de México** representan ventajas logísticas inigualables (puente entre Asía-América-Europa)
- +65 puertos de uso comercial
- +50 cruces fronterizos con EEUU

Energía

- +98 GW de capacidad instalada (+400 GW en Latinoamérica)
- **Incremento en la demanda de energía eléctrica** proyectado a crecer de la mano del *Nearshoring* – estimado de +25 GW de capacidad adicional de renovables para 2030
- **Condiciones favorables para energías renovables**

Agua

- **Nuevas inversiones en infraestructura hidráulica** para atender el aumento en la demanda de agua debido a la relocalización de las cadenas productivas
- **Alta demanda para el tratamiento y distribución de agua** para uso industrial y residencial

Telecom

- **Mayores necesidades de servicios de internet y banda ancha**
- Alta **demanda por infraestructura** inalámbrica (torres), transporte de datos (fibra óptica) y almacenamiento (*DCs*)

Otros

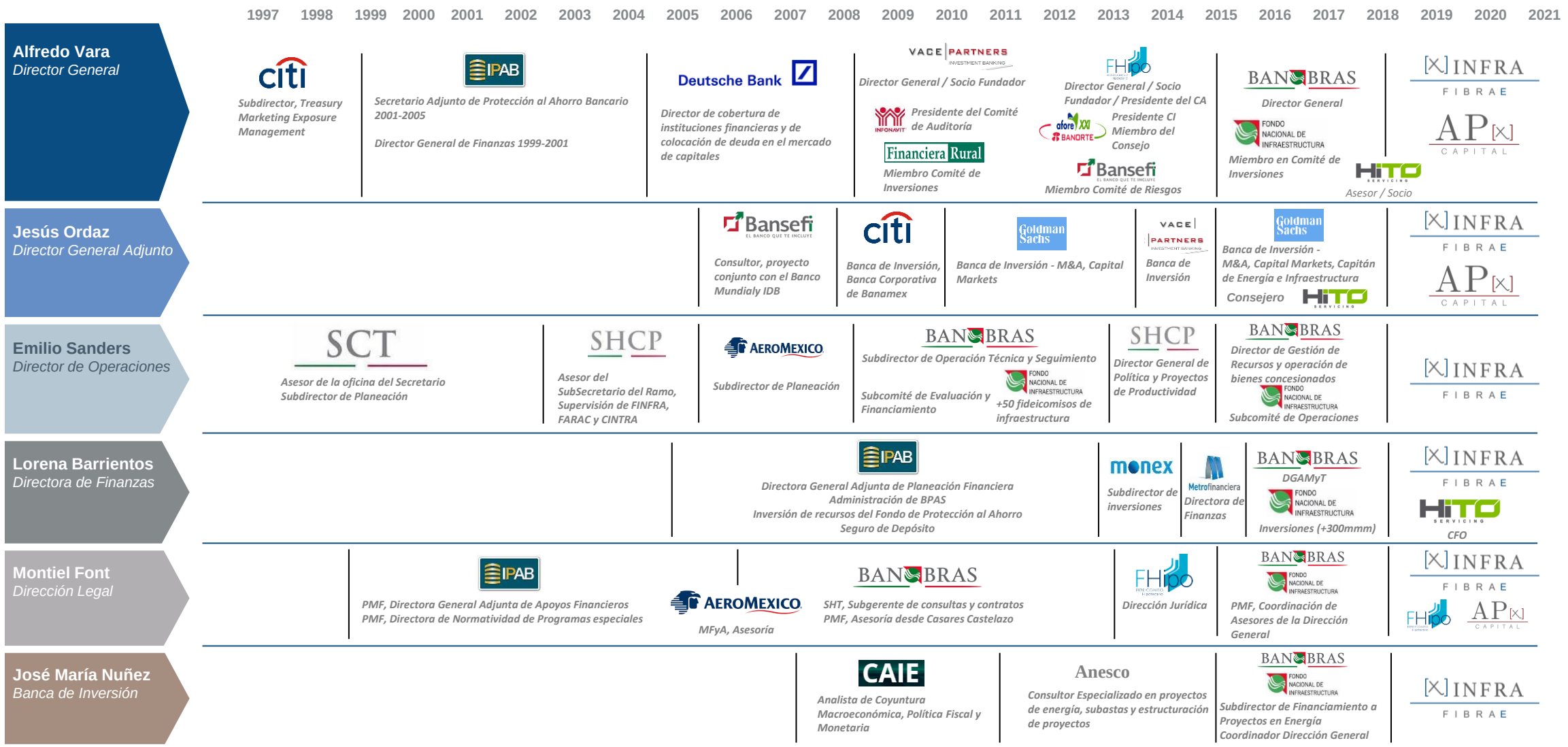
- Necesidades adicionales de infraestructura social como hospitales, escuelas, vivienda social y transporte público

XinfraFE es la **mejor alternativa para invertir en activos de infraestructura de primer nivel y participar del potencial del *Nearshoring***

Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Instituto Mexicano del Transporte, Secretaría de Energía, Climatescope

[4] Amplia Trayectoria del Equipo XinfraFE

Conocimiento profundo del sector tanto público como privado. Amplia **experiencia en** la ejecución de M&A, administración de financiamiento, operación y supervisión de **proyectos de infraestructura**. Apoyada de **relaciones sólidas** con operadores, EPCs e inversionistas institucionales nacionales y extranjeros.



[5] Estructura y Gobierno Corporativo

Los órganos de gobierno corporativo de XinfraFE se encuentran basados en las **mejores prácticas del mercado**, y están conformados por la Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Prácticas y Comité de Auditoría.

Asamblea de Tenedores

Asamblea de Tenedores
(series A)

- Aprueba la remoción y sustitución del A**dministrador Interno**, así como el esquema de compensación del mismo
- Aprueba los **Estados Financieros** de la Fibra E
- Aprueba cualesquier modificación al **Fideicomiso** y la remoción y/o sustitución del **Fiduciario y/o Representante Común**
- Aprueba el **régimen de inversión** del vehículo, **emisiones adicionales** y **lineamientos de apalancamiento**
- **Aprueba operaciones** cuando representen el 20% o más de los activos consolidados

Estructura Corporativa

Gobierno Corporativo

Comité Técnico

Máximo 21 miembros

63% independiente

40% participación femenil(1)

- Supervisa al **Administrador Interno**
- Los tenedores de cada 10% de los CBFEs en circulación, tendrán derecho de designar, y en su caso, revocar la designación de un **miembro propietario**
- Aprueba **controles internos** que aseguren la entrega de información actualizada
- Aprueba **inversiones futuras** a someter a la Asamblea para emisiones adicionales(2)
- Aprueba requisitos y reglas del **Comité de Prácticas Corporativas** y del **Comité de Auditoría**

Miembros Independientes
Francisco Jesús Ibáñez Cortina
Adolfo Xavier Zagal Olivares
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta
Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt
Alonso Pascual García-Tamés

Miembros Propietarios
Alfredo Vara Alonso
Jesús José Ordaz López
Emilio Alberto Sanders Peralta

Comité de Prácticas Corporativas

- Expresa opiniones sobre operaciones con personas relacionadas
- Da recomendaciones respecto al gobierno corporativo del fideicomiso

Miembros Independientes
Francisco Jesús Ibáñez Cortina
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta
Margarita María de Guadalupe de la Cabada Betancourt

Comité de Auditoria

- Evalúa el desempeño y reportes del auditor externo
- Nombra funcionarios encargados de actividades de control interno
- Recomienda políticas contables
- Aprueba montos de incentivo del tenedor

Miembros Independientes
Francisco Jesús Ibáñez Cortina
María del Mar Torreblanca Becerra Acosta
Adolfo Xavier Zagal Olivares

1. Porcentaje se calcula sobre el número de Miembros Independientes únicamente
2. Aprueba cualesquier inversión o adquisición que se pretenda realizar cuando esta represente entre el 5% y hasta el 19% o más de los activos consolidados del Fideicomiso

[5] Valor Agregado de la Estructura de Fibra E

Son Fideicomisos que emiten certificados, con el propósito principal de **adquirir participaciones en una o más sociedades mexicanas promovidas, propietarias u operadores de proyectos de infraestructura y energía** y otras actividades similares. Los Fideicomisos Fibra E han sido diseñados con base en el marco legal del REIT (*Real Estate Investment Trust*) de los Estados Unidos, aunque los Fideicomisos Fibra E **proveen ciertos beneficios fiscales**.

Beneficios

- **Revalorización**
  - Los activos se revalorizan para ser adquiridos por la FIBRA
- **Escudo fiscal**
  - Los dividendos recibidos como reembolso de capital están libres de impuestos. Menor tasa impositiva efectiva sobre dividendos (~15%-20%) como resultado del beneficio del escudo
- **Apalancamiento incremental**
  - Al hacer una revalorización de los activos, también se incrementa el potencial espacio de apalancamiento

Valor Agregado

- **Estructuras basadas en las mejores prácticas de mercado**
  - **Alineación de intereses** con estructuras internalizadas, que generan eficiencias operativas y financieras
- **Optimización de flujos de los activos**
  - **Optimización** por ingresos adicionales a través de los contratos existentes, mejora de contratos de O&M, **generación de sinergias, y mejoras a la estructura de capital**
- **Compromiso sustentable**
  - Priorización en la adquisición de activos que incorporen factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo
- **Activos elegibles**
  - **Vehículo consolidador de activos de infraestructura elegibles para el régimen fiscal de Fibra E**, con exposición a rendimientos atractivos y flujos estables

	Fibra E	C - Corp
Distribuciones	▪ **Distribuye** a los tenedores **al menos el 95% del resultado fiscal** del ejercicio ▪ **No existen impuestos a nivel corporativo** (únicamente a nivel inversionistas, sujeto al régimen fiscal)	▪ La regulación **no requiere que se realicen distribuciones** a los accionistas ▪ Existen **impuestos a nivel corporativo** y todas las distribuciones de los tenedores post impuestos
Foco de Inversión	▪ **Activos estabilizados** que generan flujo ▪ Al menos el **70% del valor neto promedio anual** deben de estar **invertido en acciones de Sociedades elegibles**	▪ No existe regla para la inversión en activos y su propósito
Opciones de Crecimiento	▪ Las Fibras E están **sujetas a financiamiento del mercado de capitales** como principal fuente, ya sea mediante capital o deuda	▪ Pueden reinvertir su capital dado que no están obligadas a distribuir dividendos
Estructura de Compensación	▪ Equipo de administración internalizado	▪ Equipo de administración no necesariamente internalizado

[5] Alineación de Intereses Mediante Distribuciones Escalonadas

Alineación de intereses e incentivos entre el equipo administrador y los inversionistas mediante una **estructura de distribuciones concebida con mejores prácticas internacionales y valuaciones independientes**, para la validación del cálculo de *IDRs*.

Descripción

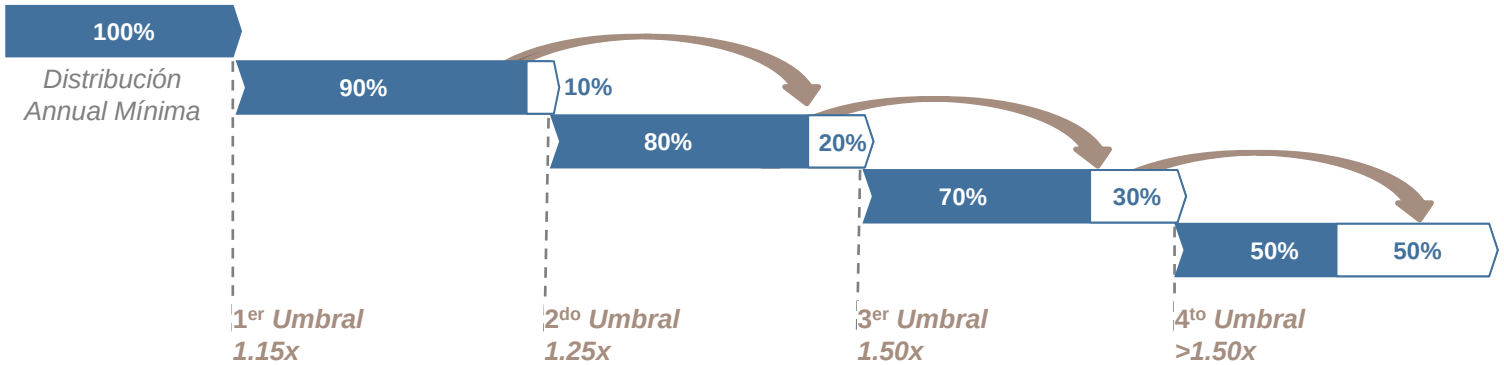
- El **Promotor tiene derecho a recibir un Incentivo por Desempeño** (*Incentive Distribution Rights*, "*IDRs*")
  - El esquema de *IDRs* está **ligado al nivel de distribuciones** de XinfraFE, medido en términos de la distribución por CBFE **y una vez alcanzada la TIR mínima**
  - 100% de las distribuciones serán para los tenedores **hasta alcanzar una Distribución Mínima** (DM)
  - Se definen escalones partiendo de la Distribución Mínima, a partir de los cuales los Tenedores y el Promotor comparten una proporción de las distribuciones
    - Dicha distribución mínima es definida por proyecto
  - El pago de *IDRs* **será pagada en certificados (65%) y efectivo (35%)**
  - El pago de *IDRs* en CBFEs **estará sujeto a un periodo de *lockup*** escalonado de 5yr

- Con el fin de proteger a los inversionistas, en **ningún caso, la suma de los incentivos podrá exceder del 11.5%** del monto total que hubiere sido efectivamente distribuido tanto a los Tenedores como al Promotor

Mecanismo para Cálculo de Incentivos por Desempeño

IDRs	▪ Determinada por cada proyecto – Primer *check*: IRR mínimo de 9.5% real (COBI) – Segundo *check*: Distribución mínima de 10% real (COBI) ▪ N 1: 1.0x<DM>1.15x – 10% ▪ N 2: 1.15x<DM>1.25x – 20% ▪ N 3: 1.25x<DM>1.50x – 30% ▪ N4: DM>1.50x – 50% (*capped*)
***Cap* de Distribuciones**	▪ El monto de *IDRs* limitado al 11.5% de las distribuciones totales
CBFEs / Cash	▪ 65% CBFEs / 35% Cash
Lockup	▪ *Vesting* 3yr / 40%, 4yr / 30%, 5yr / 30%
Ajuste por Apreciación del CBFE	▪ Si, en caso de apreciarse más de 10% de manera anual, devolución de CBFEs
Subsistencia de *IDRs*	▪ Se pierden con la renuncia o remoción del Director General o mayoría del equipo fundador(1)
Series Existentes	▪ Serie A y Serie B (*IDRs*)

Ejercicio Conceptual



1. Conforme a la sección 9.5 del Contrato de Fideicomiso si se presentan: (a) renuncias anteriores al Décimo Aniversario del Fideicomiso, el Fiduciario dejará de pagar cualquier Monto de Incentivo que en adelante hubiese sido pagadero al Tenedor de los CBFEs Serie B; mientras que (b) renuncias posteriores al Décimo Aniversario del Fideicomiso el Fiduciario pagará cualquier Monto de Incentivo que en adelante hubiese sido pagadero al Tenedor de los CBFEs Serie B, pero exclusivamente respecto de las Sociedades Elegibles que conformen los Proyectos Financiados en las que el Fideicomiso hubiere invertido (o hubiere firmado contratos vinculantes para invertir) a dicha fecha.

[5] Principios ESG

XinfraFE cree en la **inversión ESG y ha adoptado un enfoque integrado para gestionar los impactos ambientales, sociales y de gobierno corporativo.**

Estrategia Sustentable

"Buscamos ser parte del cambio en cómo el mundo se relaciona con la sustentabilidad"

Emilio Sanders[1]

Lorena Barrientos[1]

- ✓ **Políticas internas** de sustentabilidad
- ✓ **Análisis de riesgos** ambientales y sociales en los procesos de inversión
- ✓ **Inversiones sustentables**
- ✓ **Transparencia y difusión**

Evaluación de impactos potenciales en un potencial activo para los accionistas — 1

Evaluación de riesgos ESG — 2

Análisis de impactos sociales — 3

Invertir en proyectos que alineen los méritos ESG y retornos atractivos — 4

1. *Chief Sustainability Officers*

Proyecto Alpha

Descripción Detallada del Activo

[X] INFRA FE

Proyecto Alpha | Resumen de la Oportunidad

Proyecto Alpha es un **activo carretero**. La tesis de inversión de este proyecto descansa en la **demografía de las ciudades que conecta y por ende en el potencial de tráfico diario y su *mix***, así como en la **potencial reingeniería financiera para maximizar distribuciones** a los inversionistas.

Descripción del Activo

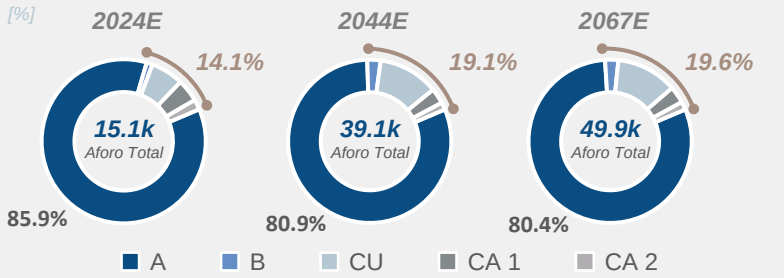
- Características del Activo
  - **Ubicación:** Estado de México, México
  - **Sector:** Carretero / Concesión Estatal
  - **Longitud:** 39.1 km
  - **Tipo:** A4
  - **COD:** 2020
  - **Año de vencimiento de la concesión:** 2067
  - **Tiempo remanente de concesión:** 44 años
- Resumen Financiero
  - **Ingresos '24E:** MXN$ 1,214.9 mm
  - **EBIT '24E:** MXN$ 549.7 mm

Principales Indicadores

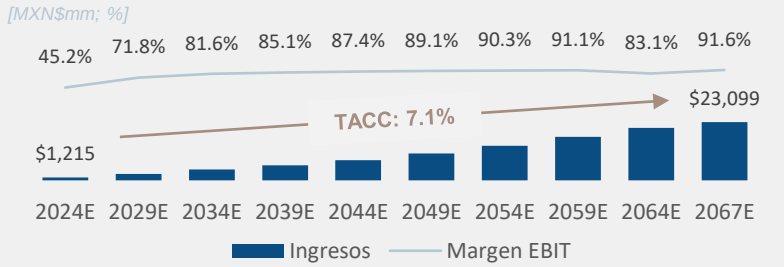
AA+ *Calificación Crediticia[1]*	**24%** *del total nacional de autos en circulación*	**36** *parques industriales*
39.1km *Longitud*	**Oct'20** *COD*	**2067** *Vencimiento de Concesión*
> 3 millones *Vehículos Anuales*	**9.84%** *TIR real garantizada[2]*	**10.5k** *TDPA a Jun'23*
~85% *Mg. EBITDA*	**4** *Casetas*	**A4** *Tipo de Carretera*

[ ] Indicadores del área metropolitana *[ ] Indicadores de Autovan*

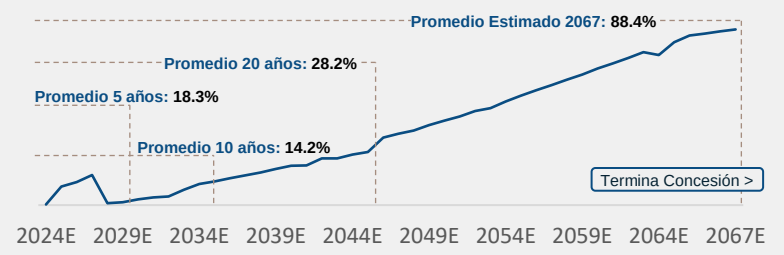
Composición de Aforo Anual (TDPA)



Ingresos y Margen EBIT



Rendimiento Estimado por Distribuciones



Ubicación Geográfica y Área de Influencia

1 Población
- +20 millones de personas en Área Metro
- + 2 millones de personas (conectados al activo)

2 Densidad de la Población
- 2,772 personas/km² en Área Metro
- 2,300 personas/km² en los principales municipios (conectados al activo)

3 Infraestructura Conectada
- 3 aeropuertos internacionales
- Bosque Real / Chamapa – Lechería
- Autopista México – Pachuca
- Autopista Ecatepec – Pirámides

4 Principales Complejos Industriales
- Parque Industrial de Lerma
- Centro de negocios y tecnología global de FORD
- Parque Industrial Toluca 2000
- Central de Abastos Toluca

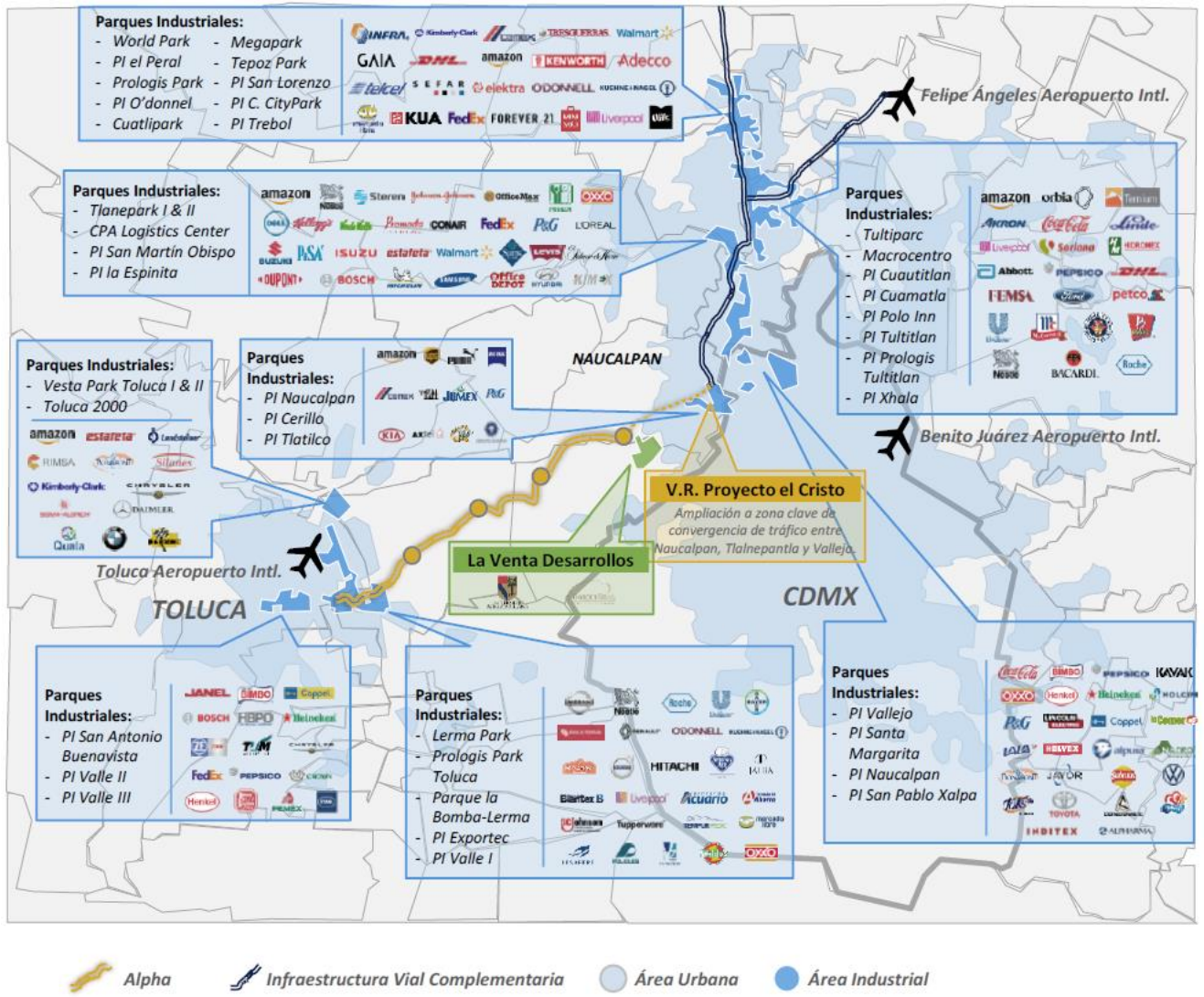
5 Destinos Relevantes
- Valle de Bravo
- Complejo Latiz
- Bosque Real
- Ciudad UP
- Interlomas
- Parque Nacional la Marquesa

1. Indicador del Estado de México por parte de Fitch Ratings al 05 de julio, 2023
2. En MXN$

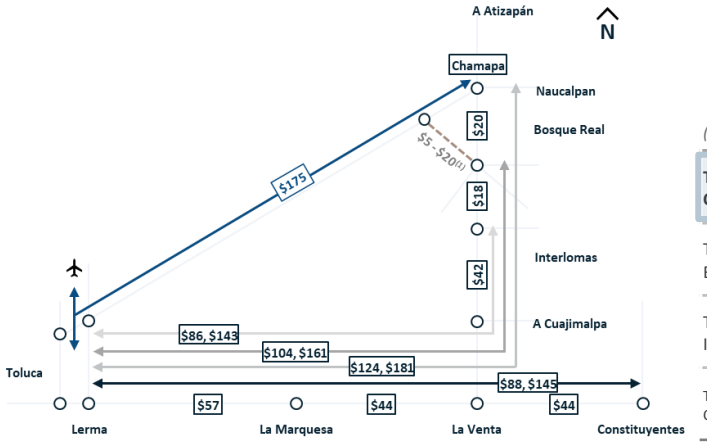
Nota: Entre los principales supuestos utilizados para construir las estimaciones futuras, se consideran: (i) el anexo tarifario vigente; (ii) crecimiento inflacionario del 3.5%; (iii) auditoría realizada por FOA respecto del estudio de tráfico elaborado por AVANTI bajo un escenario P80; así como (iv) vector de gastos (mantenimientos mayor y menor) validado por Consultrans

Proyecto Alpha | Relevancia y *Benchmark* del Activo

Además de estar ubicado en una de las **zonas más densamente pobladas e industrializadas de México**, el activo se destaca como la opción con la d**istancia más corta, la velocidad promedio más alta y un esquema de precio competitivo** contra sus comparables directos.

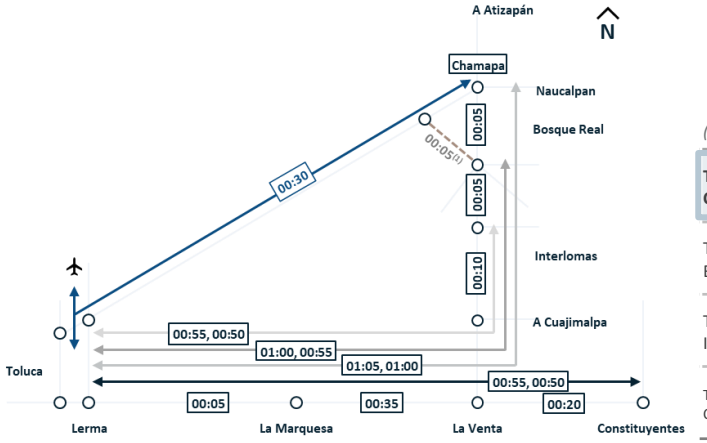


Esquema de Tarifas Competitivo…



(MXN$)	Toluca – Naucalpan	La Venta – La Marquesa	Constituyentes – Lerma
Toluca – Chamapa	**$175**	**$124**	**$181**
Toluca – Bosque Real	195	104	161
Toluca – Interlomas	213	86	143
Toluca – Constituyentes	299	88	145

… Ofreciendo la Ruta Más Rápida entre sus Comparables



(Horas : Mins)	Toluca – Naucalpan	La Venta – La Marquesa	Constituyentes – Lerma
Toluca – Chamapa	**00:30**	**01:05**	**01:00**
Toluca – Bosque Real	00:35	01:00	00:55
Toluca – Interlomas	00:40	00:55	00:50
Toluca – Constituyentes	01:10	00:55	00:50

Proyecto Alpha | Tesis de Inversión, Potencial de Crecimiento y Estatus

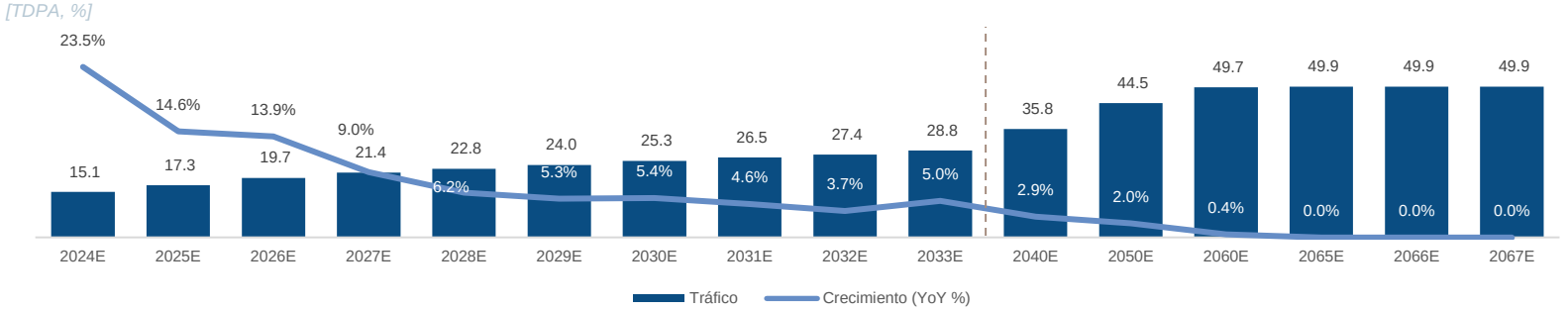
Proyecto Alpha
Carretera Urbana Cuota

1	**Eficiencias Operativas**	• Oportunidad de hacer más eficiente la operación mediante la **incorporación de estándares de desempeño y alineación de intereses** al **adquirir un interés relevante en la operadora** • Potencial **desarrollo de enlaces a desarrollos urbanos** como Bosque Real y una potencial reactivación del aeropuerto de Toluca
2	**Eficiencias Financieras**	• Oportunidad única de **refinanciar dos líneas de deuda** una vez que las condiciones de mercado sean adecuadas • Costo ponderado promedio: ~18% MXN • **Potencial para reducir el costo de la deuda** en 600bps-700bps
3	**Tasa Interna de Retorno**	• Tasa interna de **retorno** atractiva, **entre [15% a 16% nominal]**, con supuestos conservadores y que refleja el caso M&A • **Potencial para incrementar TIR** financiera y operativamente
4	**Requilibrio Financiero**	• La **concesión le garantiza al concesionario una TIR real mínima de 9.84%** (ajustada por inflación) • Esto se puede obtener principalmente por medio de ajustes a la tarifa, extensiones a la duración de la concesión, construcciones adicionales y desdoblamientos
5	**Tráfico**	• El **activo está estratégicamente ubicado** para aprovechar la zona metropolitana de la Ciudad de México, una de las zonas más pobladas y con mayor actividad industrial del país • Se espera que **el activo alcance un TDPA de ~50,000 vehículos** (en estado maduro) y que los **vehículos pesados tengan mayor participación** en la composición vehicular
6	**Debida Diligencia, Oferta Vinculante y Exclusividad**	• Diligencia vinculante finalizada • Ajustes financieros se harían de cara al cierre • XinfraFE negoció exitosamente la exclusividad • Oferta Vinculante firmada en Junio 2023

Tesis de Inversión | Potencial de Crecimiento | Estatus

Proyecto Alpha | Resumen Financiero

Tráfico y Crecimiento de Tráfico

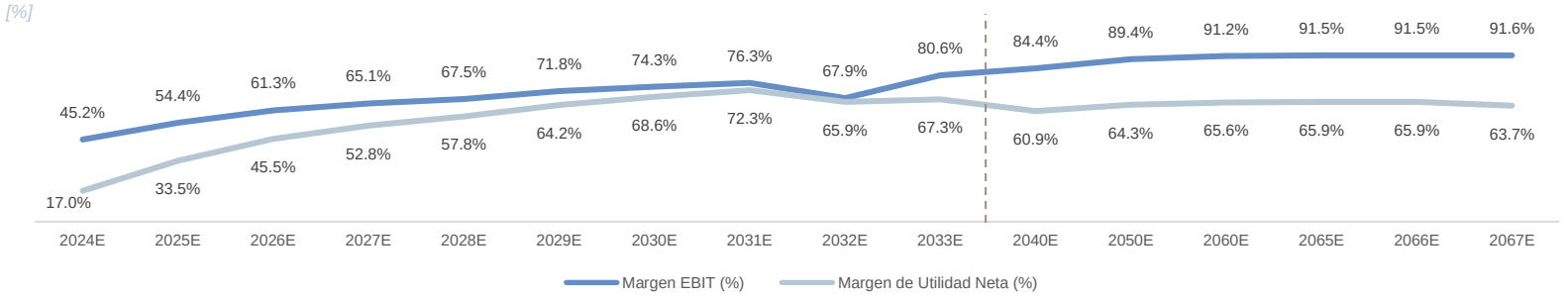


	Promedio		
	'24E - '28E	'24E - '33E	'33E - '67E
Tráfico (TDPA)	19,245	22,820	42,682
Crecimiento (YoY %)	13.4%	9.1%	1.7%

Descripción

- **Tráfico:** se considera un período de *ramp-up* en el que el tráfico crece en una magnitud que va en línea con carreteras con reciente entrada en operación
  - **Composición vehicular:** los vehículos pesados, que tienen una tarifa más alta que los vehículos ligeros, tendrán una mayor participación
  - **Largo plazo:** se espera que la Carretera cuente con un TDPA de ~50k vehículos, equivalente a algunas de las carreteras más transitadas de la zona metropolitana

Margen EBIT y Margen de Utilidad Neta

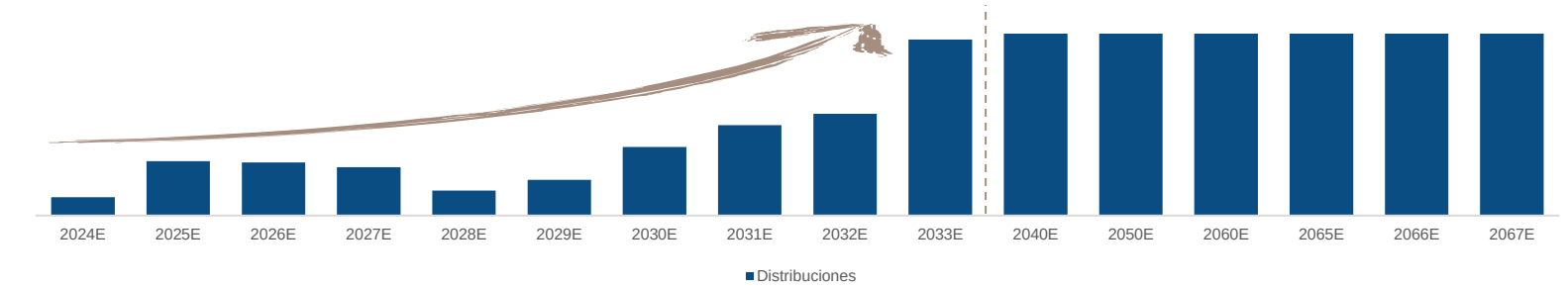


	Promedio		
	'24E - '28E	'24E - '33E	'33E - '67E
Ingresos Totales (YoY %)	18.1%	14.7%	5.5%
Margen EBIT (%)	58.7%	66.4%	87.5%

Descripción

- **Ingresos:** inducido principalmente por tráfico
  - **Requilibrio:** requilibrio económico en términos reales en tarifas en el largo plazo
- **EBIT:** convergencia a niveles estándar para este tipo de activos (conforme ingresos se estabilizan)
  - **CAPEX y D&A:** mantenimiento mayor no es considerado CAPEX y depreciación continua a lo largo de la vida de la concesión

Ejemplo Conceptual de Distribuciones



Descripción

- **Flujo de Efectivo:** estrategia contempla hacer ingeniería financiera de activos (limpiar deuda onerosa, re-apalancar, el activo una vez estabilizado y dar un *dividend recap* del capital levantado)
- **Distribuciones:** distribuciones del activo dentro de la estructura de XinfraFE, como proporción del capital objetivo a ser levantado, están en de en 80% y 90% promedio para la vida remanente del activo
  - **TIR estimada en el proyecto**: [15.0% a 16.0%(1)] nominal (considera reestructura de deuda)

1. TIRs calculadas antes de impuestos

Nota: Entre los principales supuestos utilizados para construir las estimaciones futuras, se consideran: (i) el anexo tarifario vigente; (ii) crecimiento inflacionario del 3.5%; (iii) auditoría realizada por FOA respecto del estudio de tráfico elaborado por AVANTI bajo un escenario P80; así como (iv) vector de gastos (mantenimientos mayor y menor) validado por Consultrans

Proyecto Alpha | Resumen Financiero *(cont.)*

La inversión es esencial debido a las necesidades de conectividad y demanda en el Estado de México, además, ofrece un alto retorno de inversión y contribuye significativamente las distribuciones de la FIBRA.

Rubro	Año Base (2024)	Año 1 a 5 (Promedio)	Año 5 a 10 (Promedio)	Año 10+ (Promedio)	Descripción
Ingresos *(Crecimiento %)*	$1,214.9	16.6%	10.6%	5.2%	✓ Los Ingresos están influenciados por el **crecimiento del tráfico**, que sigue incluyendo un ***ramp-up*** al ser una carretera con reciente entrada en operación. Se asume un **reequilibrio económico**
Margen EBIT	45.2%	64.0%	76.1%	87.9%	✓ El margen EBIT tiene una convergencia a niveles estándar para este tipo de activos, en la medida que los ingresos se estabilizan más que proporcionalmente a los costos
Tasa Efectiva de Impuestos	-	-	8.7%	28.0%	✓ La tasa efectiva de impuestos es cero los primeros años al ser un activo de reciente entrada en operación y que todavía cuenta con una cantidad relevante de **pérdidas fiscales por utilizar**, de MXN $5,042 mm
Reinversión	39.9%	4.0%	(1.1)%	4.5%	✓ La **tasa de reinversión** es consistente con este tipo de activos ya que el **mantenimiento mayor no es considerado como CAPEX** y la depreciación del activo perdura a lo largo de la concesión. El nivel elevado en el primer año se debe a un bajo nivel de utilidad neta
Margen de Utilidad Neta	17.0%	50.8%	66.6%	63.3%	✓ En la medida que el activo se des-apalanca, los ingresos se estabilizan y la tasa efectiva de impuestos converge al 30%, el margen de utilidad también converge a uno estándar para esta clase de activos
Flujo de Efectivo como Proporción de Ingresos	13.5%	52.3%	65.7%	66.0%	✓ El flujo de efectivo distribuible sigue la misma trayectoria que el margen de utilidad neta. Al contar con una depreciación relevante del activo intangible el flujo de efectivo distribuible como proporción de ingresos es mayor que el margen de utilidad neta
Flujo Distribuible XinfraFE como proporción de Ingresos	12.1%	129.6%	37.3%	84.6%	✓ La estrategia de XinfraFE contempla hacer una **ingeniera financiera** del activo: **limpiar la deuda** onerosa con la que cuenta hoy en balance; **re-apalancar** el activo una vez que está más estabilizado; y dar un ***dividend recap*** de 47.3% del capital levantado durante los primeros años
Distribución del Resultado Neto y Retorno de capital como proporción del IPO	1.0%	12.3%	7.7%	58.2%	✓ Las **distribuciones** del activo dentro de la estructura de XinfraFE, como proporción del capital objetivo a ser levantado, están en un rango ~ 33.0% - 34.0% para la vida remanente del activo. La **TIR proyectada**[1] es de **[~15.0% a 16.0% nominal]**[2]

1. Incluyendo la reestructura de la deuda y los beneficios de la Fibra E
2. TIRs calculadas antes de impuestos

Nota: Entre los principales supuestos utilizados para construir las estimaciones futuras, se consideran: (i) el anexo tarifario vigente; (ii) crecimiento inflacionario del 3.5%; (iii) auditoría realizada por FOA respecto del estudio de tráfico elaborado por AVANTI bajo un escenario P80; así como (iv) vector de gastos (mantenimientos mayor y menor) validado por Consultrans

Proyecto Delta

Descripción Detallada del Activo

[X] INFRA FE

Proyecto Delta | Resumen de la Oportunidad

Proyecto Delta es un **activo con el título de explotación de toda la cadena hídrica** desde la extracción hasta la generación y tratamiento de residuos sólidos y gaseosos. La tesis de inversión de este proyecto descansa en la **constante expansión de la zona de influencia**, con potencial para hacer eficiencias operativas, técnicas y obras nuevas.

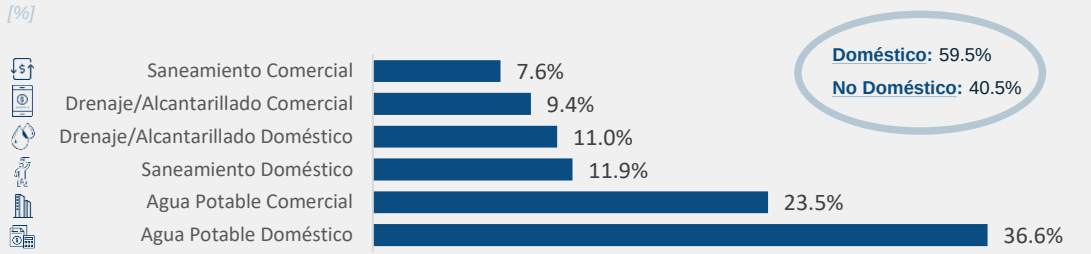
Descripción del Activo

- Características del Activo
  - **Ubicación:** Puebla, México
  - **Sector:** Agua Potable y Alcantarillado / Concesión Estatal
  - **Red de Distribución:** 3,387 km
  - **COD:** 2014
  - **Año de vencimiento de la concesión:** 2044 / 2074
  - **Tiempo remanente de concesión:** 21 años + 30 años
- Resumen Financiero
  - **Ingresos '24E:** MXN$ 2,466.7 mm
  - **EBITDA '24E:** MXN$ 769.2 mm

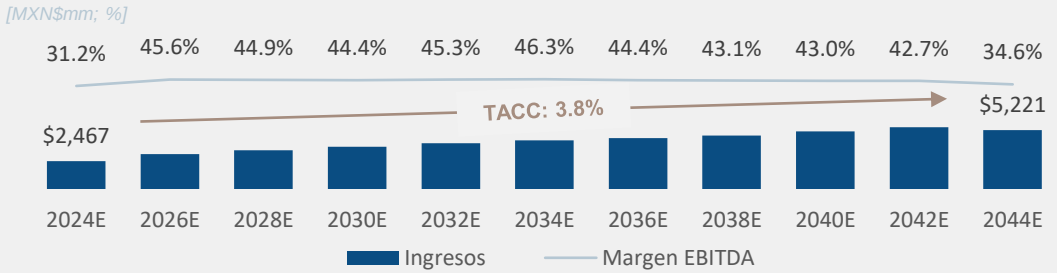
Principales Indicadores

1.7 mm Habitantes Atendidos	**505 k** *Tomas*	**203** *Pozos*
3.93 m^3/seg *Salida*	**378 km** *De Conducción*	**3,463 km** *De Red de Distribución*
208 *Tanques de Almacenamiento*	**116** *Estaciones de Rebombeo*	**6** *Plantas*

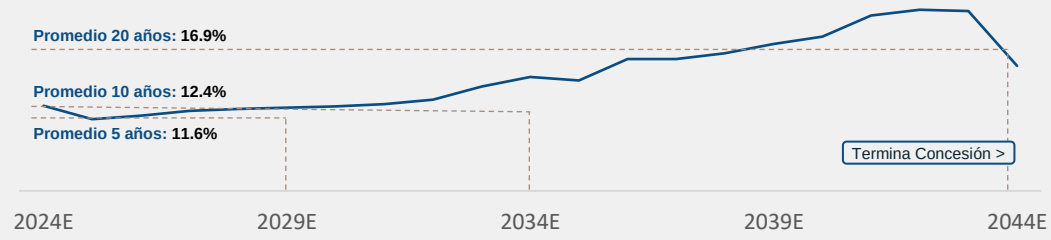
Composición de Ingresos 2024E



Ingresos y Margen EBITDA



Rendimiento Estimado por Distribuciones



Nota: Entre los principales supuestos utilizados para construir las estimaciones futuras, se consideran: (i) el anexo tarifario vigente de servicios de agua potable, saneamiento y drenaje en usuarios comerciales y domésticos; (ii) crecimiento inflacionario de 3.5% en mediano y largo plazo; (iii) crecimiento poblacional estimado por CONAPO; (iv) composición de tipos de usuarios actual; (v) curva de eficiencias físicas y comerciales alcanzadas conforme al programa de inversión vigente en el título de concesión; (vi) gastos de operación proporcionados por el vendedor y cuya validación está en proceso por asesores independientes; así como (vii) obligaciones de CAPEX conforme al título de concesión

Proyecto Delta | Ventajas Competitivas y Área de Influencia

Es un activo en manos de particulares que ha logrado eficientar el **suministro y administración del ciclo hídrico en su zona de influencia**. Es proveedor no solamente de **servicios residenciales sino también comerciales**, logrando tener un amplio espectro de alcance y de servicios ofrecidos.

Ventajas Competitivas

Relevancia del Activo

Activo único e irrepetible por su **ubicación, relevancia y dimensión**

Alcance de Servicios

La compañía provee **servicios bajo dos categorías, residencial y no-residencial** la cual incluye los sectores comercial e industrial

Ciclo Completo a lo Largo del Proyecto

El sistema de Proyecto Delta **abarca todo el ciclo desde la extracción, potabilización y almacenamiento hasta el suministro, tratamiento y disposición de aguas residuales**

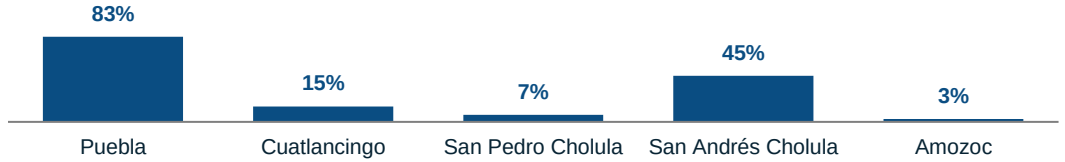
Proyecto de alto impacto social y ambiental

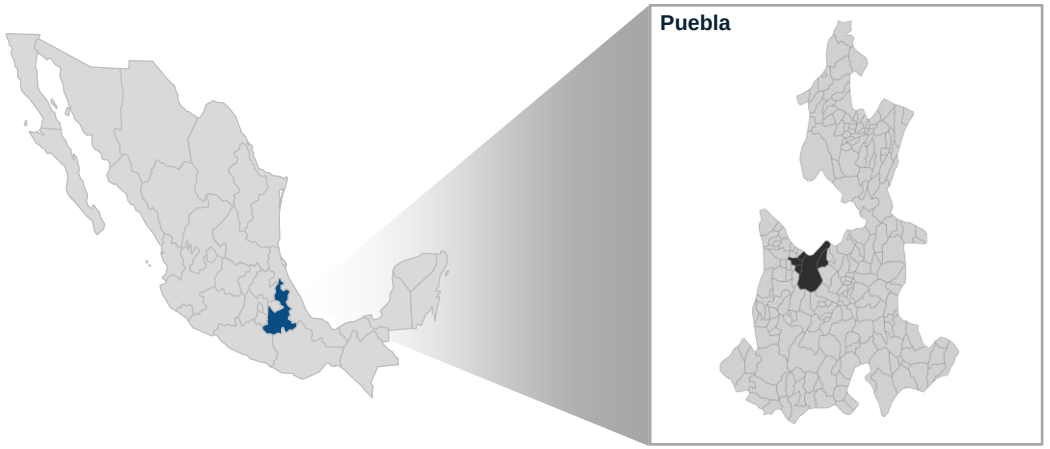
Alto **impacto social tangible y valor ambiental** al tener elementos en la gestión del agua orientada a alcanzar estándares de desempeño relacionados con la **cobertura y calidad del servicio**

Área de cobertura e impacto

- La **ciudad de Puebla** y su zona conurbada representa **la cuarta zona metropolitana más poblada del país**, con más de **3.0mm de habitantes**
- Delta cubre la ciudad de Puebla y zona conurbada, **atendiendo a 1.7mm de habitantes en 5 municipios** (Puebla, Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Amozoc)
- Se encuentra localizado en los **municipios de mayor relevancia por su densidad poblacional y contribución al PIB regional**
- La economía tiene una **alta participación del sector comercio y servicios**, además de la producción del sector automotriz y autopartes. Estas características impulsan la demanda de servicios de agua tanto domésticos como no domésticos

Coberturas por Municipio





Proyecto Delta | Tesis de Inversión, Potencial de Crecimiento y Estatus

Proyecto Delta
Infraestructura Hidráulica

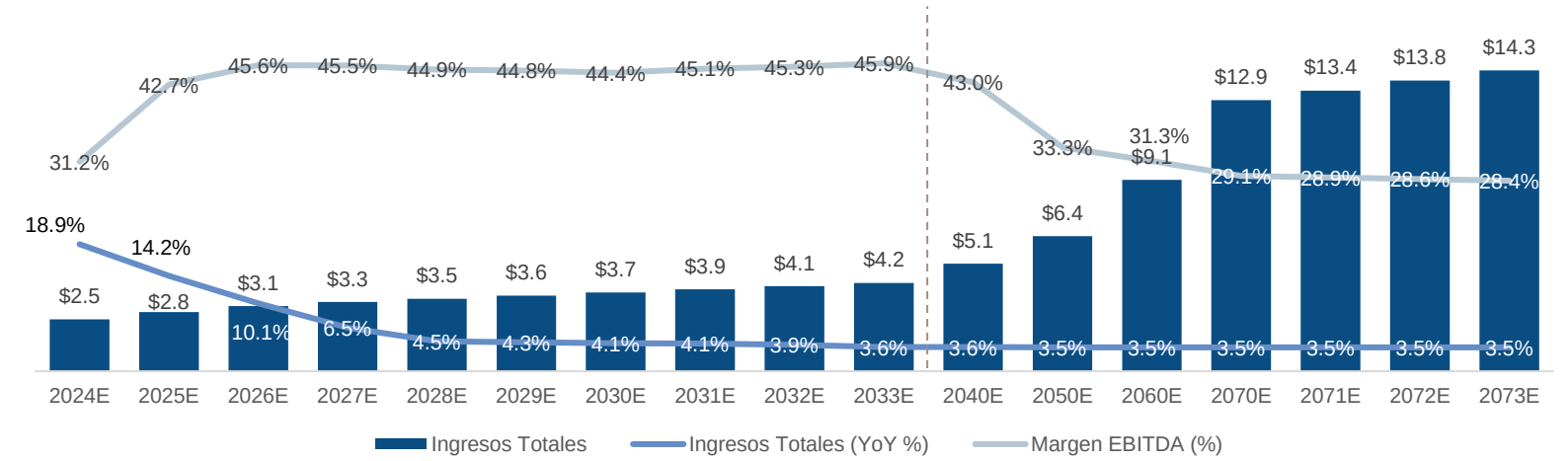
1	**Eficiencias Operativas**	• Gran capacidad operativa y comercial. **Evitar fugas, evitar morosidad** en el pago • Buena medición en diferentes puntos con **tecnologías que pueden eficientar** estos dos aspectos
2	**Eficiencias Financieras**	• **Proyecto refinanciado recientemente (-250bps)**, pero con **espacio para incrementar su apalancamiento** en un futuro con mayor DSCR y mismo perfil de riesgo
3	**Tasa Interna de Retorno**	• Tasa interna de **retorno** atractiva, entre **[16% a 17%] nominal**, con supuestos conservadores y que refleja el caso M&A
4	**Nueva Clase de Activos, ASG, Innovación**	• Una concesión de agua representa una **nueva frontera en *Asset class***, la concesión ha sido reequilibrada y refinanciada. • Tiene naturaleza de **principios ESG**
5	**Eficiencias físicas y crecimiento orgánico**	• **Mejora en la eficiencia física** en los segmentos domésticos y comerciales a través de una inversión en CAPEX relevante • Potencial de **expansión de cobertura** e incorporación de nuevos municipios
6	**Debida Diligencia y Oferta Vinculante**	• Diligencia en una primera etapa completada, equipos dedicados plenamente a completar la diligencia detallada • Por comenzar diligencia técnica • LOI aceptada, en *drafting* de contrato de operación, y primera versión del SPA

Tesis de Inversión | Potencial de Crecimiento | Estatus

Proyecto Delta | Resumen Financiero

Ingresos y Margen EBITDA

[MXN$bn; %]



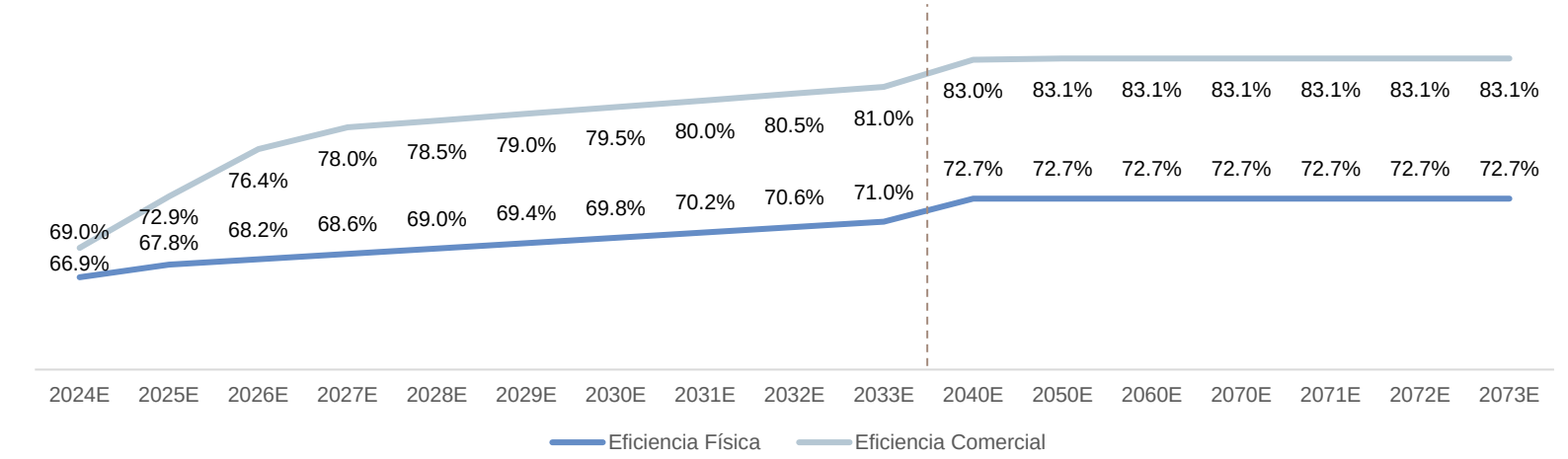
	Promedio		
	'24E - '28E	'24E - '33E	'33E - '74E
Ingresos Totales (YoY %)	10.8%	7.4%	2.9%
Margen EBITDA (%)	42.0%	43.5%	34.5%

Descripción

- **Ingresos:** inducidos principalmente por el incremento poblacional de la región y por la inflación
  - **Crecimientos:** crecimiento en ingresos de primeros 5 años se debe principalmente a eficiencias físicas y comerciales
- **Margen EBITDA:** el margen EBITDA a lo largo de la vida de la concesión se estabiliza en ~40% aproximadamente (previo a la renovación automática)
  - **Programa de inversión:** en los primeros años de operación, hay un programa de inversión, ya acordado, clasificado como OPEX

Eficiencia Física y Eficiencia Comercial

[%]



	Promedio		
	'24E - '28E	'24E - '33E	'33E - '74E
Eficiencia Física	68.1%	69.1%	72.6%
Eficiencia Comercial	75.0%	77.5%	82.9%

Descripción

- **Eficiencia física:** este indicador mide la relación entre el volumen efectivamente distribuido y el volumen efectivamente producido
  - **Plan de Inversión:** se espera optimizar la eficiencia y alcanzar un incremento anual promedio de 0.4%
- **Eficiencia Comercial:** mide el porcentaje de facturas pagadas con respecto a las facturas emitidas. Una vez que los usuarios pagan estas facturas, se reconocen como ingresos por servicios
  - **Sistema Comercial:** por medio del sistema comercial recién implementado, se puede registrar y monitorear las facturas no pagadas a fin de mejorar la curva de eficiencia

Proyecto Delta | Resumen Financiero *(cont.)*

Los primeros cinco años experimentarán un crecimiento destacado debido a mejoras en la eficiencia física y comercial, impulsadas por una inversión sustancial en gastos de capital (CAPEX). Esta inversión representa una excelente oportunidad de inversión debido a su potencial para generar retornos significativos en un período de tiempo relativamente corto, lo cual beneficiara los retornos de la FIBRA.

Rubro	Año Base (2024)	Año 1 a 5 (Promedio)	Año 5 a 10 (Promedio)	Año 10+ (Promedio)	Descripción
Ingresos *(Crecimiento %)*	$2,466.7	7.9%	3.7%	2.8%	✓ Los **ingresos** están **influenciados por el incremento poblacional de la región**, la inflación. La parte más pronunciada de la curva - primeros 5 años - se explica por una **mejora en la eficiencia física y comercial**, explicadas ambas por el fuerte gasto en CAPEX
Margen EBIT	23.7%	34.7%	32.4%	25.6%	✓ El nivel del Margen EBIT se estabiliza en 35% aproximadamente. El nivel inferior en los primeros años se explica por un fuerte programa de inversión acordado con el Gobierno de Puebla dentro del cual **30% es clasificado como OPEX**
Tasa Efectiva de Impuestos	34.8%	28.5%	26.1%	27.2%	✓ La tasa efectiva de impuestos esencialmente converge a la tasa de ISR, al no haber pérdidas fiscales pendientes de amortizar ni utilidad negativa en el periodo de valuación.
Reinversión	221.1%	53.0%	(21.5)%	0.7%	✓ La tasa de reinversión es elevada los primeros años debido al programa de inversión recientemente negociado con el Gobierno de Puebla, del cual el **70% es considerado para CAPEX** y para el refinanciamiento de la deuda celebrado en 2023 y cuyas disposiciones comenzarán hasta 2024
Margen de Utilidad Neta	10.7%	19.6%	20.5%	18.5%	✓ El margen de utilidad neta contra ingresos es consistente con unos márgenes operativos crecientes y con un activo con una tasa efectiva cercana a la de ISR
Flujo de Efectivo como Proporción de Ingresos	30.2%	17.5%	17.7%	17.2%	✓ El nivel de flujo de efectivo distribuible como proporción de los ingresos del activo está en línea con el **programa de inversión** que la compañía debe hacer, así como con el calendario de amortización de la deuda recientemente contratada, por un saldo de MXN $ 2,100 mm
Flujo Distribuible XinfraFE como proporción de Ingresos	35.7%	24.1%	24.7%	23.8%	✓ El **flujo de efectivo distribuible** dentro de la estructura de XinfraFE **crece de manera importante debido a que el activo está pagando una tasa efectiva de 30%**
Distribución del Resultado Neto y Retorno de capital como proporción del Levantamiento de Capital	13.3%	12.3%	15.1%	27.9%	✓ Las **distribuciones** del activo dentro de la estructura de XinfraFE, como proporción del capital objetivo a ser levantado, están en un rango de 22.0% - 23.0% para la vida remanente del APP. La **TIR estimada** en el proyecto sea entre **[16.0% a 17.0% nominal]**

Nota: Entre los principales supuestos utilizados para construir las estimaciones futuras, se consideran: (i) el anexo tarifario vigente de servicios de agua potable, saneamiento y drenaje en usuarios comerciales y domésticos; (ii) crecimiento inflacionario de 3.5% en mediano y largo plazo; (iii) crecimiento poblacional estimado por CONAPO; (iv) composición de tipos de usuarios actual; (v) curva de eficiencias físicas y comerciales alcanzadas conforme al programa de inversión vigente en el título de concesión; (vi) gastos de operación proporcionados por el vendedor y cuya validación está en proceso por asesores independientes; así como (vii) obligaciones de CAPEX conforme al título de concesión

México Macro

Apéndice I

INFRA FE

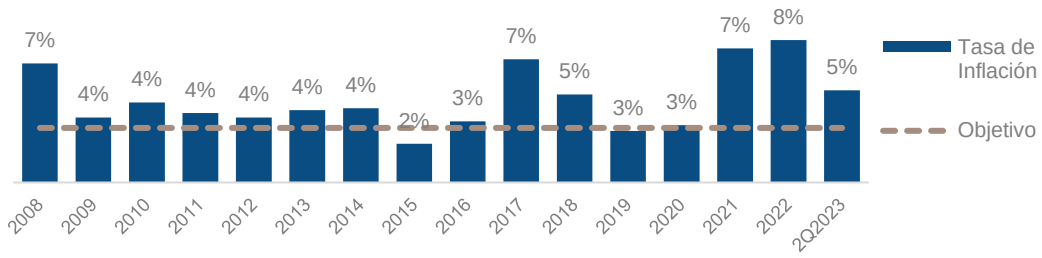
Entorno Macroeconómico en México

La economía mexicana ha mostrado un crecimiento sostenido, inflación convergente hacia la meta de Banxico y riesgo país en nivel moderado, lo cual refleja la resiliencia ante choques externos y volatilidad

- La economía de México es la **segunda más grande de Latinoamérica** y cuenta con **13 tratados de libre comercio con acceso a +50 países**
- El PIB ha experimentado una **recuperación post pandemia** y la perspectiva para los próximos años es positiva, con una expectativa de 2.1% para el 2023E
- **El peso mexicano ha mostrado fortaleza**, apreciándose frente a las principales monedas mundiales, debido a estabilidad macroeconómica y políticas fiscal y monetaria alineadas
- La **prima de riesgo de México es moderada**, inferior a países latinoamericanos, que desde el 2020 ha tenido una recuperación gradual a su promedio de largo plazo

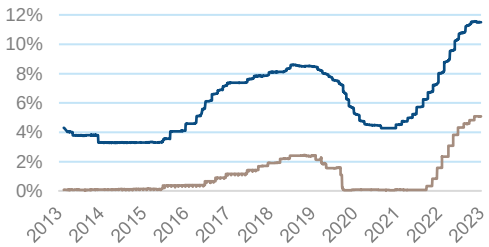
Índice EMBI México vs. Global

Tasa de Inflación (%)

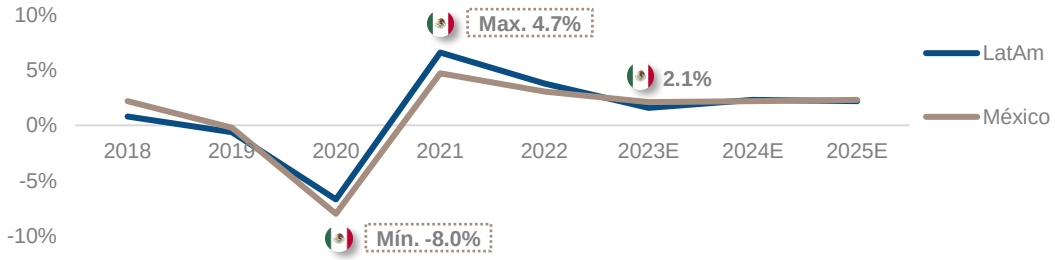


Desempeño tipo de cambio peso dólar (Ps.$)

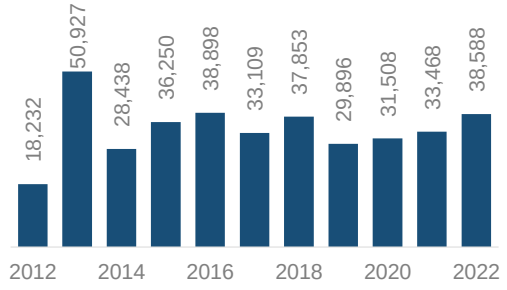
Tasa de interés BANXICO vs FED (%)



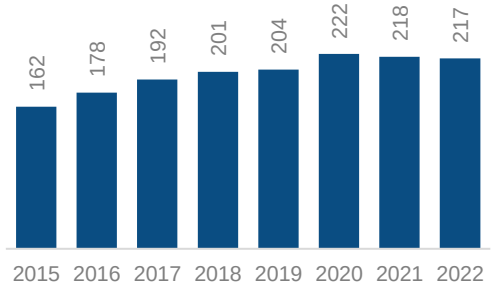
Crecimiento del PIB (%)



Flujos de Inversión Extranjera Directa (US$ mm)



Deuda Externa Neta (US$ mm)



Fuente: BANXICO, Economist Intelligence Unit, SHCP, Bloomberg.

Glosario de Términos y Definiciones

Apéndice II

[X] INFRA FE

Glosario de Términos y Definiciones

ANII	• Agencia Nacional de Investigación e Innovación
APP	• Asociación Público Privada
AUMs	• Activos Bajo Administración *(Assets Under Management)*
Banobras	• Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos
Brownfield	• Proyectos que se encuentran en operación
Capital Markets	• Mercados de Capitales
CBFEs	• Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura
CPS	• Contratos de Prestación de Servicios
DCs	• Centros de Datos *(Data Centers)*
Dividend Recap	• Recapitalización mediante dividendos
Dividend Yield	• Rendimiento por dividendos
EPC	• *Engineering, Procurement and Construction*
ESG	• Ambiental, Social y de Gobernanza *(Environmental, Social, and Governance)*
FIBRA	• Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces
Follow-On	• Oferta Pública Subsecuente
FONADIN	• Fondo Nacional de Infraestructura
IDRs	• Incentivo por Desempeño *(Incentive Distribution Rights)*
KPIs	• Indicadores Clave de Desempeño *(Key Performance Indicators)*
LAAP	• Ley de Asociaciones Público Privadas
M&A	• Fusiones y Adquisiciones *(Mergers and Acquisitions)*

Mix	• Composición
MRO	• Esquema APP de operación con pagos sujetos al cumplimiento de estándares incrementando márgenes de rentabilidad
NAICM	• Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México
Nearshoring	• Estrategia de externalización por la que una empresa transfiere parte de su producción a terceros
OPI	• Oferta Pública Inicial de Acciones
OPS	• Oferta Pública Subsecuente de Acciones
Periodo de *Lockup*	• Periodo de bloqueo, usualmente usado para evitar ventas anticipadas
Pipeline	• Prospectos
PND	• Plan Nacional de Desarrollo
Pricing	• Fijación de precio
Project Managers	• Gerentes de Proyecto
Ramp-Up	• Aumento progresivo
REIT	• FIBRA *(Real Estate Investment Trust)*
SPAC	• Compañía de Adquisición con Propósito Especial *(Special Purpose Acquisition Company)*
TACC	• Tasa Anual de Crecimiento Compuesto
Time-to-Market	• Tiempo que transcurre desde que un producto se concibe hasta su lanzamiento a mercado
TIR	• Tasa Interna de Retorno
TMEC	• Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá
Track-Record	• Experiencia
Upside	• Potencial de Crecimiento