[X] INFRA

FIBRAE

Reporte Anual 2024

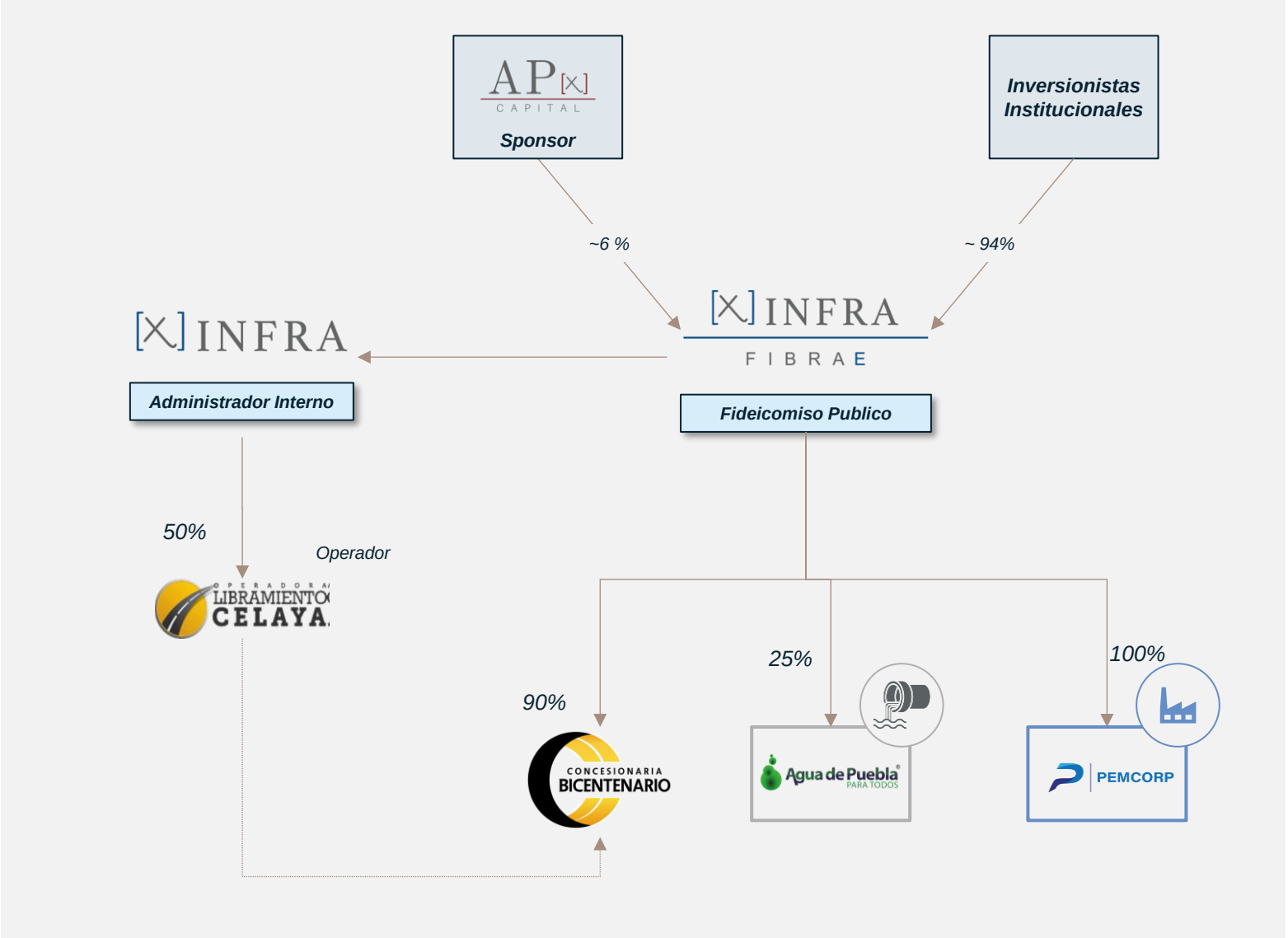
Abril, 2025

Snapshot del Vehículo

Resumen de Xinfra

- El vehículo y fue creado en junio de 2022
- En abril de 2024, Xinfra FE completó una transacción subsecuente el 18 de abril de 2024 por MXN ~7,000 millones. Con dichos recursos, Xinfra ha adquirido:
  - PEMCORP, una planta de generación a gas ubicada en Pesquería, Nuevo León
  - Agua de Puebla, un proyecto integral de agua ubicado en la quinta ciudad más grande de México, que incluye extracción, potabilización, alcantarillado, tratamiento y cobro
  - Completó el pago por *earnout* de Libramiento Celaya, derivado del otorgamiento de un reequilibrio por 9 años adicionales y un incremento tarifario del 15% en términos reales
- A la fecha, Xinfra FE es segunda Fibra E independiente más grande de México, con una capitalización bursátil total de MXN ~8,450 millones. Xinfra cuenta con un sólido portafolio multisectorial en desarrollo que seguirá impulsando su crecimiento.

Estructura Corporativa al Cierre 2024



Compromiso y Ejecución Demostrados

Desde el *IPO*, y después de su primer f*ollow-on*, **Xinfra FE ha mantenido su enfoque y disciplina para ejecutar la estrategia establecida. La gestión activa del portafolio se ha traducido en activos comercialmente más resilientes, operados eficientemente, con una mejor estructura de capital, y con gobiernos corporativos más sólidos; todo esto derivando en mayor rentabilidad y valor para sus tenedores.**

[Nuestro Compromiso]

- **Desembolso de capital** levantado disciplinado en proyectos únicos y de alta calidad
- **Gestión** del vehículo verdaderamente activa y **de primer nivel**
- **Rendimiento** y visibilidad en **distribuciones**
- Altos estándares de **gobierno corporativo**
- **Compromiso y alineamiento de incentivos:** presupuesto creciente por inflación y coinversión mínima del 2% por la vida del vehículo

[Resultados]

- ✓ **COBI:** rebalanceo del título de concesión, instalación de restricciones de paso, eficiencias en el gasto, incrementando la rentabilidad del activo
- ✓ **Agua de Puebla:** ejecución del plan de inversión (capex), institucionalización del gobierno corporativo, relación con regulador, trayectoria positiva de eficiencias físicas y comerciales, modificatorio del TC
- ✓ **PemCorp:** refinanciamiento exitoso, avance material en el plan de resiliencia (3/4), gestión del proceso de interconexión, creación de valor adicional
- ✓ **Identificación y ejecución de nuevos proyectos que generen sinergias y valor al portafolio**

[Hacia Dónde Vamos]

- **Consolidación de un portafolio diversificado y *backbone* al *nearshoring***
  - *Diversificación en subsectores, moneda, riesgo, duración y geografía*
- **Explotación del valor remanente en los proyectos actuales** (incremento en ingresos, eficiencia en costos, refinanciamientos, extensiones de plazo)
- Cierre comercial en un proyecto estratégico del sector de energía (**Huinala**) con sinergias potenciales con Pemcorp

El vehículo está posicionado para crecer de manera rentable, con una adecuada diversificación de riesgos y con mecanismos de alineación de intereses superiores a los del mercado que contribuyen a la creación de valor para los tenedores y ser así 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)

Resultados Xinfra 2024 – Principales indicadores

Las adquisiciones concretadas durante el 2024, que incluyen el pago por el precio contingente de COBI, la adquisición del 100% de Pemcorp, y la adquisición de una participación del 25.15% fueron logros importantísimos que transformaron Xinfra, incluyendo sus indicadores financieros.

Xinfra FE

- Los cambios a nivel Xinfra en su mayoría se explican por la adquisición de los dos activos, Pemcorp y Agua e Puebla
- El valor razonable de los activos al cierre de año trimestre del 2024 fue Ps. **9,872.5** millones, **3.1** veces (“x”) el valor razonable del 2023
- En 2024, los ingresos netos fueron de Ps. **2,442.8** millones, **5.4** veces los ingresos del 12M23, de los cuales el **93.7%** corresponde a cambio en el valor razonable y **6.3%** a ingresos por dividendos e intereses
- El resultado neto acumulado de 2024 cerró en Ps. **2,358.5, 5.9 x** el resultado neto en 2023, producto de inversiones estratégicas durante el 2024.
- El LTV al cierre del trimestre asciende a **6.3%, 1.0** puntos porcentuales (pp) menor al trimestre pasado. Al cierre de 2023, no se tenía deuda contratada
- Durante el periodo 2024 (calendario), Xinfra distribuyó a sus tenedores un total de MXN **95.0** mm

Concesionaria Bicentenario (COBI)

- El aforo durante el 2024, medido como cruces promedio diarios, fue de 25,017, aumentando 16.0% en comparación al 2023, el trafico aumentó por la inducción de vehículos debido a obras aledañas, las restricciones de paso para el trafico de carga a la ciudad y dinámicas de transito locales
- Los ingresos totales acumulados de los 12M24 fueron Ps. 354.6 millones, 28.1% mayores al 2023, por una combinación de incremento en tarifa y trafico
- En los 12M24, el EBITDA acumulado fue de Ps. 249.7 millones, con un margen EBITDA de 70.4%, y manteniéndose en línea con el periodo 2023. el nulo cambio obedece a un cambio en la política contable[1] que incluye ahora provisiones de mantenimiento mayor; sin embargo, diversas iniciativas, entre ellas, contención de gastos, planeación de los mantenimientos (mayores y menores) contribuyeron
- El resultado neto acumulado del 2024 cerró en Ps. 83.5 millones, 2.6 veces el resultado neto acumulado del 2023, y un margen neto de 23.6%
- La razón LTV de Concesionaria Bicentenario fue **21.5%** al cierre de 2024, un **3.4** pp menor al mismo periodo del año pasado. Por su parte, la deuda neta decreció 1.4% contra el año anterior, el decrecimiento obedece a las amortizaciones al saldo durante el año

1. Previo a la participación de Xinfra como accionista de COBI, el registro contable que se hacía de la provisión de mantenimiento mayor era únicamente por el gasto asociado al año en curso. Sin embargo, la norma contable establece que la provisión de mantenimiento de una concesión carretera debe incorporar el vector de mantenimiento a lo largo de la vida de la concesión considerando tanto la Periodicidad como el costo de oportunidad. A partir de la entrada de Xinfra se considera este último criterio, por lo que la provisión de cada año incorpora el gasto de mantenimiento que se estima tener a lo largo de la vida de la concesión.

Resultados Xinfra 2024 – Principales Indicadores (cont'd)

Las adquisiciones concretadas durante el 2024, que incluyen el pago por el precio contingente de COBI, la adquisición del 100% de Pemcorp, y la adquisición de una participación del 25.15% fueron logros importantísimos que transformaron Xinfra, incluyendo sus indicadores financieros.

Pemcorp (PEM)

- Los ingresos totales acumulados del 12M24 fueron USD 35.6 millones, creciendo 0.5% frente al 2023, el consumo de energía de KIA/HEM fue menor en algunos meses por cumplimiento de sus metas de producción
- En 2024, el EBITDA acumulado fue de USD **15.0** millones, con un margen EBITDA de **42.1%**, **16.0** pp más que el 2023; principalmente debido a un menor consumo de combustible por el menor consumo de energía de nuestro cliente.
- El resultado neto acumulado de los 12M24 fue una pérdida por USD **7.5** millones, vs una pérdida de USD 10.0 millones en 2023, en gran medida por los cambios en la estructura de capital a la entrada de Xinfra
- La razón LTV de PemCorp fue **48.6%** en el 2024, un aumento de **2.0** pp en comparación al 2023. La deuda neta aumentó 29.7% respecto al año previo derivado del refinanciamiento obtenido en julio del 2024

Concesiones Integrales (Agua de Puebla)

- Los ingresos netos del 2024 cerraron en Ps. 2,132.9 millones, aumentando 11.6% en respecto al 2023, la gestión en la cobranza (eficiencias comerciales) tuvo un impacto en los mayores ingresos,
- El EBITDA de 2024, cerró en Ps. 346.6 millones con un margen de 16.2%
- El resultado neto de 2024 fue Ps 70.1 millones, creciendo 33.3% contra 2023
- La razón LTV de Concesiones Integrales fue de **21.9%** para el 4T24, un aumento de **9.9** pp con respecto al mismo periodo del año anterior, debido al ejercicio del crédito contratado con Banorte-Banobras para fondear el Plan de Inversión

Carta del CEO

INFRA FE

PEMCORP

CONCESIONARIA BICENTENARIO

Agua de Puebla PARA TODOS

Carta del CEO

Estimados inversionistas:

El 2024 marcó un hito en la evolución de Xinfra. Fue un año en el que logramos consolidar nuestra estrategia de crecimiento mediante adquisiciones transformadoras, mayor eficiencia operativa y avances concretos en materia de sostenibilidad. Gracias a su confianza, ejecutamos exitosamente un levantamiento de capital que nos permitió integrar tres activos clave: Pemcorp (generación de energía), Concesiones Integrales (agua) y la expansión continua de Concesionaria Bicentenario (movilidad).

Estas adquisiciones no solo fortalecen nuestro portafolio actual, sino que delinean con claridad la estrategia de inversión de Xinfra hacia adelante: enfocarnos en los tres sectores que constituyen el backbone del nearshoring 2.0: energía confiable, infraestructura hidráulica moderna y sistemas eficientes de movilidad. Estos sectores no solo habilitan la relocalización industrial en México, sino que son esenciales para el desarrollo sostenible y competitivo del país.

En lo financiero, Xinfra alcanzó ingresos netos consolidados por Ps. **2,442.8** millones, **5.3** veces más que el año anterior, con un resultado neto anual de Ps. **2,358.5** millones, reflejo de una correcta valoración de nuestros activos y una gestión disciplinada del portafolio. En la Asamblea de Tenedores del 31 de enero de 2025 se aprobó la posibilidad de levantar capital para futuras adquisiciones, con planes de reapertura en los próximos meses, reafirmando nuestro enfoque disciplinado y de largo plazo.

Durante el año, en los tres activos operativos y a nivel Xinfra, impulsamos iniciativas de involucramiento comunitario que reflejan nuestro compromiso con las regiones donde operamos. En Pemcorp, apoyamos los esfuerzos educativos y ambientales en Pesquería; en Agua de Puebla trabajamos por el acceso equitativo al agua potable; y en COBI colaboramos con autoridades locales para rehabilitar espacios públicos. A nivel Fibra, lanzamos con gran orgullo la iniciativa de cooperación con el Santuario Extinción Cero, orientada al rescate y preservación del lobo mexicano, una especie emblemática en peligro de extinción.

Mirando hacia adelante, seguiremos ejecutando nuestra estrategia de consolidación en infraestructura esencial, priorizando activos resilientes, con impacto tangible y valor sostenible.

Agradecemos profundamente su confianza y los invitamos a seguir construyendo juntos el futuro de la infraestructura en México.

Atentamente,

Alfredo Vara, CEO Xinfra

Jesús Ordaz, Co-CEO Xinfra

[X] INFRA FE

Actualización de Desempeño

[X] INFRA

FIBRAE

CONCESIONARIA BICENTENARIO

Actualización de Desempeño

[X] INFRA

FIBRA E

XINFRA | La segunda Fibra E independiente más grande de México

Principales métricas financieras:

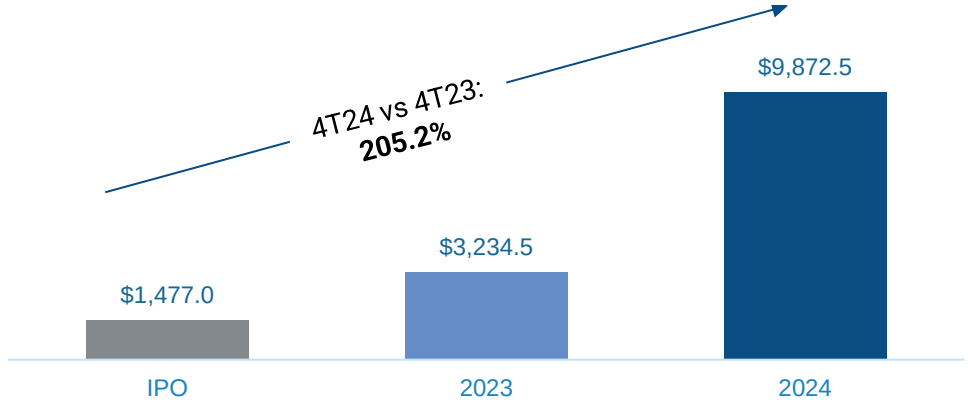
		XINFRA FE (miles pesos)		COBI (miles pesos)		PEMCORP (miles USD)		CONCESIONES INTEGRALES (miles pesos)	
				90%		100%		25.15%	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
ESTADO DE RESULTADOS	Ingresos Netos	2,442,844.0	455,391.0	354,622.5	276,888.9	35,629.0	35,462.4	2,132,902.7	1,910,854.1
	EBITDA	2,367,200.0	402,322.0	249,677.0	194,837.4	15,003.8	9,277.3	346,569.1	276,845.4
	% margen	*96.9%*	*88.3%*	*70.4%*	*70.4%*	*42.1%*	*26.2%*	*16.2%*	*14.5%*
	Resultado Neto	2,358,499.0	402,322.0	83,524.7	31,921.4	(7,549.0)	(9,990.0)	70,074.8	52,553.8
	% margen	*96.5%*	*88.3%*	*23.6%*	*11.5%*	*-21.2%*	*-28.2%*	*3.3%*	*2.8%*
BALANCE	Efectivo y equivalente	719,846.0	531.0	128,343.7	100,370.7	25,576.1	21,237.8	672,492.4	421,503.0
	Total Activos	10,598,886.0	3,235,403.0	1,698,589.0	1,655,824.8	349,412.6	238,629.0	4,503,635.8	3,017,540.0
	Deuda Neta	(150,696.0)	NA	1,055,959.4	1,071,279.3	174,423.9	134,482.0	1,607,507.6	462,785.0
	LTV	6.3%	0.0%	21.5%	24.9%	48.6%	46.5%	21.9%	12.0%

- Los **ingresos netos acumulados** del 2024 de Ps. **2,442.8** millones, **5.3**x los ingresos netos acumulados del mismo periodo del año pasado, explicado principalmente por la adquisición de activos durante el 2024 y el cambio en su respectivo valor razonable. De dichos ingresos Ps. 154.9 millones representan efectivo proveniente de intereses de los recursos líquidos que mantiene la fibra y distribuciones de las sociedades elegibles.

- El **resultado neto** en los **12M24** alcanzó los Ps. **2,358.5** millones, **5.8** veces el observado en 2023. El margen neto anual fue de **96.5%**, aumentando **8.2** pp en relación al margen neto de 2023.

- La **utilidad neta por CBFE** de los **12M24** fue un notable de $**5.5931**, un incremento de **2.7%** en comparación al 12M23, considerando el incremento en títulos a partir del *follow-on*.

Crecimiento del valor de los activos …



Los **activos totales** de Xinfra alcanzaron Ps. **10,598.9** millones en 2024, triplicando el valor al cierre del 2023, lo anterior como consecuencia de la adquisición de dos nuevos activos en el *follow-on*. Los **pasivos totales** alcanzaron Ps. 873.6 millones en 2024, una disminución respecto del año previo, destacando que este año los pasivos se integran por deuda bancaria, mientras que el año previo se explicaban por el reconocimiento del adeudo del *earnout* por pagar como consecuencia del reequilibrio financiero que recibió COBI.

Cifras en miles de pesos, salvo que se indique lo contrario.
[1] La Fibra no consolida, toda vez que reporta bajo IFRS 10 como una Entidad de Inversión, es decir, su balance se integra por el valor razonable de los activos y la deuda directa del vehículo, los ingresos corresponden a dividendos de los activos en los que tienen participación así como del cambio en su valuación principalmente.
[2] Deuda Neta: Calculada como pasivos bancarios menos efectivo y equivalentes.
[3] LTV: Calculado como el cociente entre la deuda contratada y el valor razonable de los activos adquiridos por Xinfra en su correspondiente proporción.
Los datos muestran el desempeño financiero de cada entidad en su totalidad. Sin embargo, Xinfra mantiene participaciones diferenciadas para cada activo: el 90% de COBI, el 100% de PemCorp y el 25.15% de Concesiones Integrales.

[X] INFRA FE

Actualización de Desempeño

CONCESIONARIA BICENTENARIO

COBI | Resultado de una Gestión Verdaderamente Activa

Los resultados de COBI son el reflejo de una **gestión diaria**. Nuestro primer activo **es un gran ejemplo de la capacidad de Xinfra para cumplir con el plan de negocios** planteado a los inversionistas y de la generación de valor tangible en los activos identificados. **Los principales hitos planteados a los inversionistas en 2022 han sido alcanzados.**

*Se ha implementado el **plan de negocios planteado** en el IPO:*

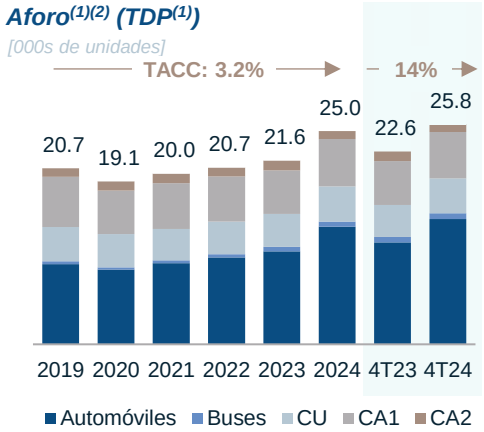
- ✓ Modernización del sistema de peaje, incorporando además carriles automatizados de teleapeje para un cruce ágil
- ✓ Instrumentación de las restricciones de paso para el tráfico de carga en zonas urbanas, induciendo aforo a la autopista
- ✓ Gestión del activo a través de KPIs, mejorando el nivel de servicio y el mantenimiento preventivo. Calificación SEO de 480 puntos
- ✓ Ejecución de eficiencias operativas con reducciones en costos y optimización del mantenimiento mayor.
- ✓ Identificación de nuevos proyectos en coordinación con autoridades que permiten prospectar inducción de aforo (acceso a puerto interior y parador de servicios).
- ✓ Inclusión de elementos ASG y colaboración con el municipio en la rehabilitación y rescate de parques y espacios públicos

*Con los recursos levantados en el follow-on de abril 2024, **se concretó el reequilibro de COBI**, que permitió:*

✓ **+9 años** *Ampliación del Plazo*	*Ampliación del plazo para llevarlo a un plazo remanente de ~28 años*
✓ **+15%** *Tarifas Reales*	*Incremento mitigaría la inflación de los últimos 2 años.*
✓ **100%** *Homologación Tarifaria*	*Tarifas homologadas entre ambas secciones del libramiento*

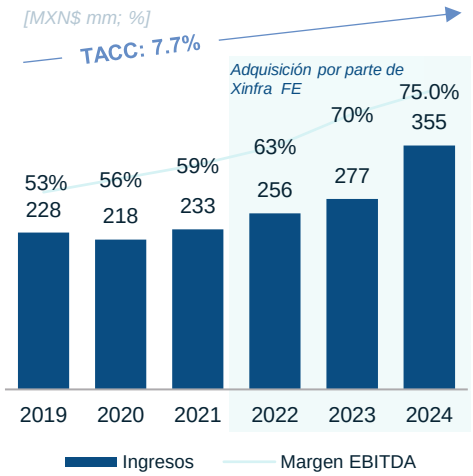
Incremento en Aforo(1), Ingresos y EBITDA2)…

Aforo(1)(2) (TDP(1))



- Las categorías que presentaron mayor dinamismo fueron A, B y CA1.
- El aforo en 2024 tuvo un fuerte crecimiento del 16% respecto de 2023.

Ingresos y Margen EBITDA



- **Desde la adquisición de COBI, el margen EBITDA ha incrementado en 12 pp**
- Tanto el requilibrio financiero como el incremento en tráfico han implicado un crecimiento de 28% en los ingresos

Mejoras en KPIs Operativos

KPIs Relevantes*

	2023	2024	Meta
Servidores de plaza	99.30%	**100.0%**	98.00%
Deterioros en pavimento	100.00%	**100.0%**	100.00%
Interoperabilidad del telepeaje e intercambio de información	98.20%	**99.5%**	98.00%
Puntos de detección y recolección y sistema automático de clasificación(3)	95.8%	**99.2%**	98.00%
Nivel de servicio en la plaza de cobro(4)	99.40%	**99.2%**	95.00%
Servidor de centro de gestión	63.2%	**98.9%**	98.00%
Eficiencia del Sistema de Gestion de Peaje(5)	87.9%	**98.6%**	95.00%
Calificación anual del Libramiento	469	**480**	450
Dispositivos de Seguridad	100.00%	**96.7%**	100.00%
Mantenimiento correctivo del equipo de peaje	98.10%	**89.6%**	90.00%
Eludidos(6)	0.27	**0.32**	0.35

*Para mayor información de los KPIs, XinfraFE se encuentra disponible para proveerla.

*Xinfra FE busca seguir con su plan de negocios para, en su momento, poder **materializar oportunidades futuras**:*

Oportunidad	Beneficio
Potencial desdoblamiento en el mediano plazo, al tener un plazo remanente de +20 años.	- Financieros
Potencial de incorporar ITS en la gestión de la autopista (CCO, cámaras de videovigilancia, paneles señalamiento variable).	- Seguridad
Instalación de un parador integral que complemente la oferta de servicios del libramiento	- Social - Financieros

1. Trafico diario promedio: se define como cruces totales en casetas entre número de días del periodo
2. El TDPA (tráfico diario promedio anual) se ubicó en el 4T24 en 25,821 vehículos
3. Disponibilidad de carriles
4. Porcentaje de días en que la formación de filas no sobrepaso el 95% del tiempo de operación
5. Clasificación
6. Eludidos cada 1,000 vehículos

[X] INFRA FE

Actualización de Desempeño

PemCorp | Un Pilar del Portafolio XinfraFE

Desde el primer día de adquisición de PemCorp en abril de 2024, **el equipo de administración dedicó sus esfuerzos a alcanzar metas clave que han asegurado que los flujos de efectivo del proyecto sigan siendo crecientes, predecibles, y estables en beneficio no solo del propio PemCorp, sino del portafolio en su totalidad.**

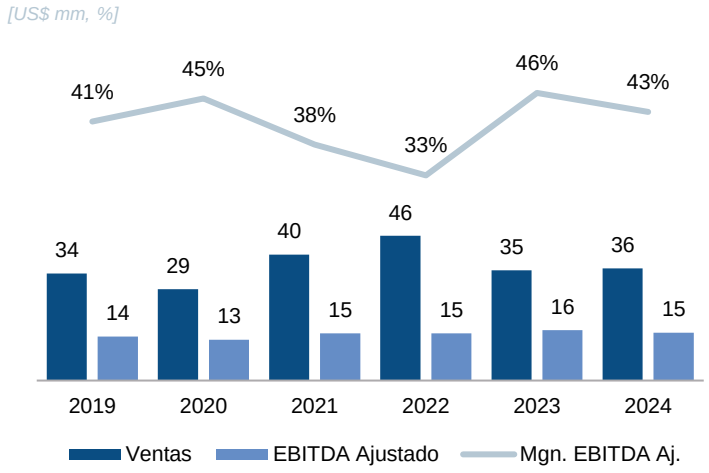
Descripción del Activo

- **Instalación de gas de 131 + 18.6 MW** ubicada en el Parque Industrial ProPark en Pesquería, Nuevo León, México
  - Siete motores de gas de combustión interna de 18.7 MW de Wärtsilä con una vida útil de 40 años, y un nuevo BESS de 18.6 MW instalado y funcionando, remplazando la BESS de 12 MW anterior.
- **PPA atractivo y con clientes de clase mundial**, con incrementos fijos de 5.0% en el precio de la capacidad contratada
  - **PPA en US$ por 100 MW contratado por 27.5 años con Hyundai y Kia México** estructurado con pagos de capacidad de *take-or-pay*, y energía a un precio *pass-through*
  - Posible aumento en la capacidad contratada por la potencial expansión de la armadora y la expansión de compañías HEM, (TIERs I)
  - **Derechos exclusivos sobre cualquier demanda de energía adicional**, con la expansión de la capacidad de vehículos eléctricos (EV) como una posible necesidad
- **Deuda recién refinanciada** con un esquema de largo plazo
- **KIA ha probado ser un jugador relevante en México;** recientemente alcanzó la cifra de 2 millones de autos ensamblados en el país

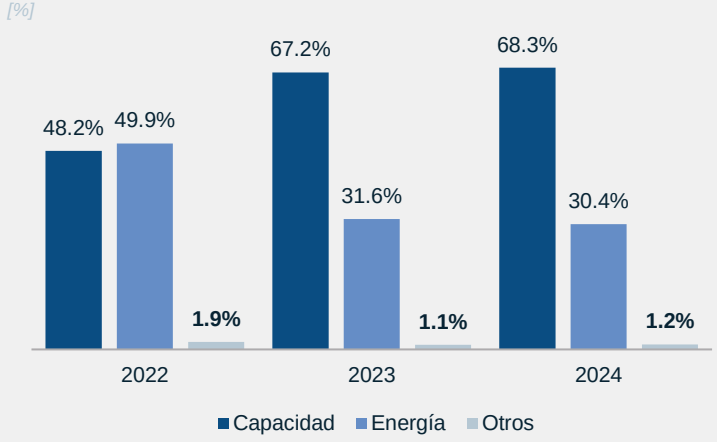
Principales Indicadores

~21 años Vida Remanente del PPA(1)	*Off-takers* BBB+ / Baa1
100 MW Capacidad Contratada	**131 + 12 MW** Capacidad Total

Ingresos y Margen EBITDA



Composición de Ingresos 2022-2024



Plan de Resiliencia: Avance Sustancial

1. Nueva Bateria de 18 MW instalada y funcionando
2. Switching station completado
3. Lateral de gas con Naturgy, completado

- Línea de transmisión adicional
- Construcción del parque solar (2MW) (entrega en mayo 2025)

*Xinfra FE busca seguir con su plan de negocios para, en su momento, poder **materializar oportunidades futuras**:*

Oportunidad	Beneficio
Continuar con el proceso de interconexión, lo que derivará en una generación de valor adicional del proyecto	- Financiero - Patrimonial
Potencial incremento en el *PPA* de capacidad derivado de las expansiones de KIA y de las compañías de HEM	- Financiero
Continuar con la toma de acciones sociales en el Parque de Pesquería	- Social

1. A enero de 2025.

[X] INFRA FE

Actualización de Desempeño

Concesiones Integrales | Activo con Impacto Social

Este activo, además de proveer al vehículo con exposición al sector hídrico y ampliar su alcance positivo a nivel social, cuenta con **áreas de oportunidad importantes que el equipo de Xinfra FE ha estado trabajando en explotar desde la adquisición**. Adicionalmente, el activo ha tenido un **desempeño positivo**, con mayores ingresos, márgenes, eficiencias y cumplimiento de KPIs al cierre de 2024.

Descripción del Activo

Activo con título de explotación de toda la cadena hídrica, desde la extracción hasta el tratamiento de aguas residuales, en Puebla. La mayor parte de los ingresos proviene del cobro por el suministro de agua potable y tiene vocación social al atender principalmente a usuarios residenciales

[X] Características del Activo

- **Ubicación:** Puebla, México
- **Sector:** Agua Potable y Alcantarillado / Concesión Estatal
- **Plazo remanente:** 19 años con posible extensión de 30 años adicionales

[X] Resumen Financiero

- **Ingresos '25E:** MXN$ 2,355.7 mm
- **EBITDA '25E:** MXN$ 925.9 mm

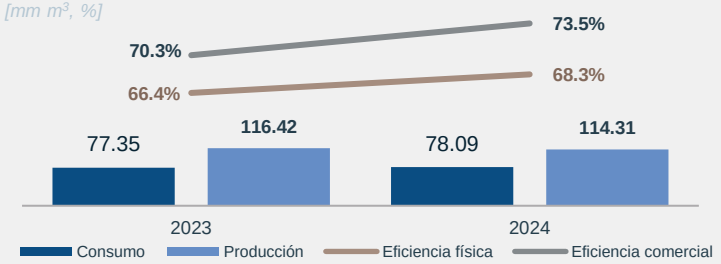
Principales Indicadores

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*

Resultados y Estimados

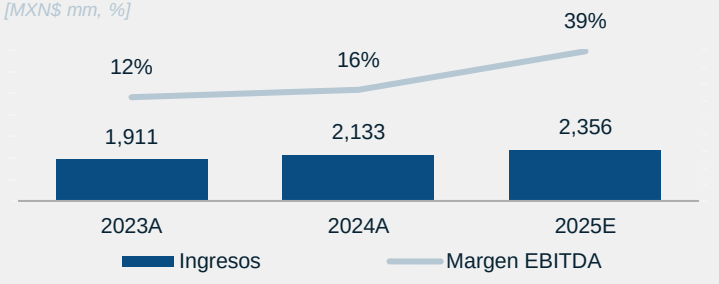
***Producción y Eficiencias*[1][2]**

[mm m^3, %]

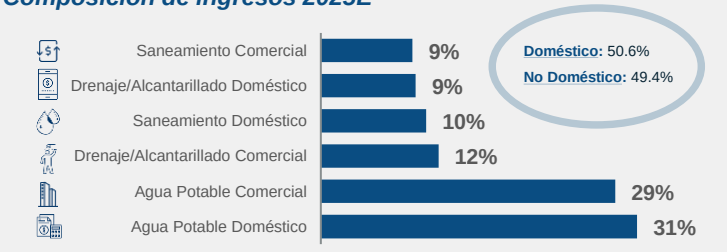


Ingresos y margen EBITDA

[MXN$ mm, %]



Composición de ingresos 2025E



Mejoras en KPIs; a través de una Gestión Efectiva

✓ Destacado incremento en Mediación de aportación, Micromedición y Reparación de Fugas:

	2023(%)	2024(%)	Meta
Mantenimiento Preventivo de Red de Drenaje	98.99	**100.3**	100
Mantenimiento Correctivo de la Red de Drenaje	100	**100**	100
Disposición y/o manejo de lodos residuales	100	**100**	100
Volumen de Agua Tratada	99.78	**99.76**	99
Sustitución de Tramos Críticos en la Red de Agua Potable	100	**98.99**	95
Cobertura (de Drenaje)	98.17	**98.91**	97
Cobertura (de Agua Potable)	98.21	**98.9**	97
Micromedición (Uusarios Domésticos)	49.56	**53.32**	53
Medición de Aportación	78	**98.29**	99
Cobertura de Saneamiento	87.19	**89.29**	90
Reparación de Fugas Conocidas	77.53	**83.59**	100
Micromedición (Usarios No Domésticos)	67.39	**75.54**	75.7

[X] *Xinfra FE busca seguir con su plan de negocios para, en su momento, poder **materializar oportunidades futuras**:*

Oportunidad	Beneficio
Potencial de venta de agua tratada para reúso por el sector industrial (rentabilización del saneamiento)	- Financiero - Social
Fortalecimiento de la estrategia comercial a través de programas e incentivos para la regularización de usuarios morosos	- Financiero
Esquemas de cobro del saneamiento a municipios fuera de la zona de cobertura	- Financiero

1. Cifras de producción y consumo en millones de metros cúbicos (mm m3)
2. Eficiencia física es igual a consumo entre producción. Eficiencia comercial es igual recibos cobrados entre recibos entregados

Acciones ESG (ASG)

[X] INFRA

FIBRA E

CONCESIONARIA BICENTENARIO

Acciones ESG (ASG) en 2024

Más allá de la normativa, en XINFRA, estamos convencidos que para un mantener crecimiento sostenible a largo plazo, los principios ESG son la mejor guía para generar valor a nuestros inversionistas y tener un impacto en nuestra sociedad. A lo largo de 2024, reafirmamos nuestro compromiso mediante la integración de diversos proyectos con impacto social y ambiental en nuestros diferentes activos.

- **A nivel Xinfra FE y nuestros activos:**
  - En el ámbito ambiental, promovemos una gestión de activos alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Enfocados a los objetivos: 3. Salud y Bienestar, 6. Agua Limpia y Saneamiento, 7. Energía Asequible y No Contaminante, 9. Industria, Innovación e Infraestructura y 12. Producción y Consumo Responsables.
- **Acciones para mejorar el impacto, implementación y supervisión de los compromisos ESG:**
  - Se propuso y aprobó la inclusión, dentro del Comité de Prácticas, de un Comité de Sustentabilidad que recomiende las políticas de sustentabilidad del vehículo
  - Dentro de las actividades de este Comité se encuentran:
    - discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico los lineamientos y políticas de sustentabilidad del presente Contrato de Fidecomiso; y
    - conocer y dar recomendaciones respecto de cualesquiera actos que se relacionen con la sustentabilidad del Fideicomiso

Consideramos que al incluir en el Comité de Prácticas estas actividades se fortalece el compromiso de Xinfra en esta materia y se da herramientas a los miembros de dicho comité para la supervisión efectiva de las iniciativas

Principales Acciones ESG (ASG) en 2024 - COBI

Instalación de paneles solares:

- Durante el primer semestre de 2024, instalamos paneles solares en el Libramiento de Celaya en la plaza de cobro de Laja y planeamos completar más instalaciones en las plazas de Crespo y San Miguel para finales de 2024. En Pemcorp, iniciamos estudios de factibilidad para instalar un parque solar

Doble ganancia con el Asfalto RAR-X:

- Asimismo, en COBI adoptamos una nueva práctica de conservación periódica en un subtramo del Libramiento Nororiente mediante “RAR-X”, un asfalto modificado de neumáticos reciclados, que genera una carpeta más flexible, alargando la vida útil hasta un 40%, a la vez que reduce la emisión de GEI

Trabajo en equipo con el municipio de Celaya :

- También iniciamos la operación del Convenio de Colaboración con el Municipio de Celaya orientado a rescatar espacios públicos a través de la rehabilitación de parques y calles

Antes / Después

Antes / Después

Principales Acciones ESG (ASG) en 2024 - PEM

- **Instalación de paneles solares:**
  - Como parte la política de “net zero” de KIA / Hyundai, la compañía pidió a PEM la construcción de un parque solar de 2 MW en las instalaciones aledañas
  - Desde la segunda mitad de 2024 Xinfra y PEM llevaron acabo la licitación del proyecto; en diciembre 2024, Pemcorp inicio los trabajos de obra civil para instalar los 3,012 módulos solares
  - A finales del mes de marzo 2025, se tiene un avance del 78%, y se espera concluir a finales de mayo 2025, de acuerdo con el fecha objetivo
- **Recuperación de espacios públicos en el municipio de Pesquería:**
  - De la mano de autoridades del municipio, PEM participó en la recuperación de espacios públicos en la colonia Colinas del Aeropuerto
  - PEM contribuyó con material para la mejora de canchas deportivas de basquetbol y de futbol, senderos, y un jardín de juegos infantiles.
  - Además, se donaron arboles de especies nativas para la reforestación de la colonia

Preparación de la superficie

Excavación y Perforación

Cimentación

Cluster Muestra

Colinas del Aeropuerto

Principales Acciones ESG (ASG) en 2024 – CI / Xinfra

Agua de Puebla: Reforestación Zonas Pueblas

- En 2024 se lanzó la campaña “Todos a Reforestar 2024”, donde se plantaron 12 mil árboles con la coordinación de distintas organizaciones en lugares como la Malinche, Parque Metropolitano, BUAP, centros escolares, Parque Hacienda Santa Clara, entre otros

Xinfra: Programa Santuario Extinción Cero

- Comprometidos no solo con la sociedad sino con el patrimonio ecológico y cultural, Xinfra decidió colaborar con Santuario Extincion Cero (UMA – Unidad de Manejo Ambiental) para rescatar y mantener esta especie única, símbolo de la riqueza biológica de nuestro país
- Xinfra y algunos de sus socios estratégicos han aportado recursos humanos a esta organización para asegurar su sostenimiento legal y viabilidad operativa
- www.extincioncero.org

Actualización – Otros Eventos Relevantes

[X] INFRA

FIBRA E

Restructura Societaria – Resumen de la Oportunidad

Descripción General

- **Planta de ciclo combinado a gas de 142 MW** ubicada en el Parque Industrial ProPark en Pesquería, Nuevo León, México (COD: julio de 2016)
  - Siete (7) motores a gas natural Wärtsilä de 18.7 MW y una turbina de vapor (11.5 MW), con una vida útil de más de 40 años
- **Contratos con condiciones atractivas y con exposición al alza del mercado y compradores de calidad crediticia**
  - **Pagos de capacidad *take-or-pay* denominados en dólares estadounidenses a 15 años** para suministrar 120 MW a las dos DisCos guatemaltecas hasta julio de 2031
  - **Opción de compra de *heat-rate* para vender energía** , transfiriéndola a través del precio del gas, ***in-the-money* para Huinalá**
- Conectada a la red eléctrica de Guatemala y México con **permisos vigentes para despachar, recibiendo ingresos por venta de energía y de capacidad**
- Contrato de transmisión con **20 años de vigencia** con CFE para transportar la capacidad y energía a Guatemala (hasta 2036), proporcionando capacidad de transmisión garantizada para cumplir con el PPA
  - La interconexión consiste en una línea de 103 km y 400 kV entre Tapachula, México y Los Brillantes, Retahluleu, Guatemala
- **Acuerdo de transporte de gas natural para operar el 100% de la generación prevista** de la planta en firme por 15 años
- **Huinalá despacha el 9% de la Energía Total de Guatemala**

Aspectos Operativos Destacados

~7 años
Vida Remanente del PPA

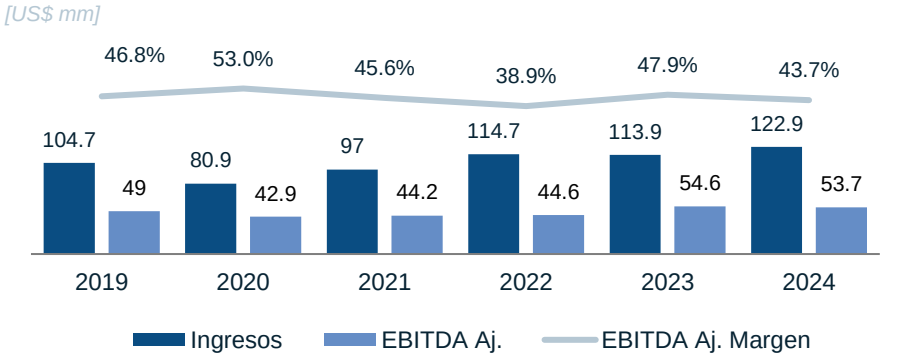
120 MW
Capacidad Contratada

ENERGUATE LUZ DE MI TIERRA — BB- / Ba2
eegsa — BB+ / Baa3
Off-takers

142 MW
Capacidad Total

Presencia Geográfica

Ingresos y Margen EBITDA



Fortalezas

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALA

Concesión de Largo Plazo	✓
Take-or-pay	✓✓
Actualización de Precio por Inflación	✓✓
Espacio para Mejoras Operativas	✓✓
Espacio para Ingeniería Financiera	✓✓

Eficiencias y Mejoras Esperadas

- El caso base de valuación comprende el escenario en el que la planta mantiene operaciones como están ahora y todos los contratos mantienen su vigencia y precios actuales
- Sin embargo, existen varias iniciativas comerciales y de ingeniería financiera que no forman parte de la valuación y que tiene la posibilidad de generar valor adicional:

CENTRAL GENERADORA ELÉCTRICA HUINALA

Caso Base de Valuación

Ingeniería financiera a la adquisición
TIR Esperada en 13.1% en dólares

Sinergias Operativas

Sinergias tangibles al incorporar Huinalá, O&M, LTSA, gas, al *asset manager*, entre otros

Extensión y Apalancamiento

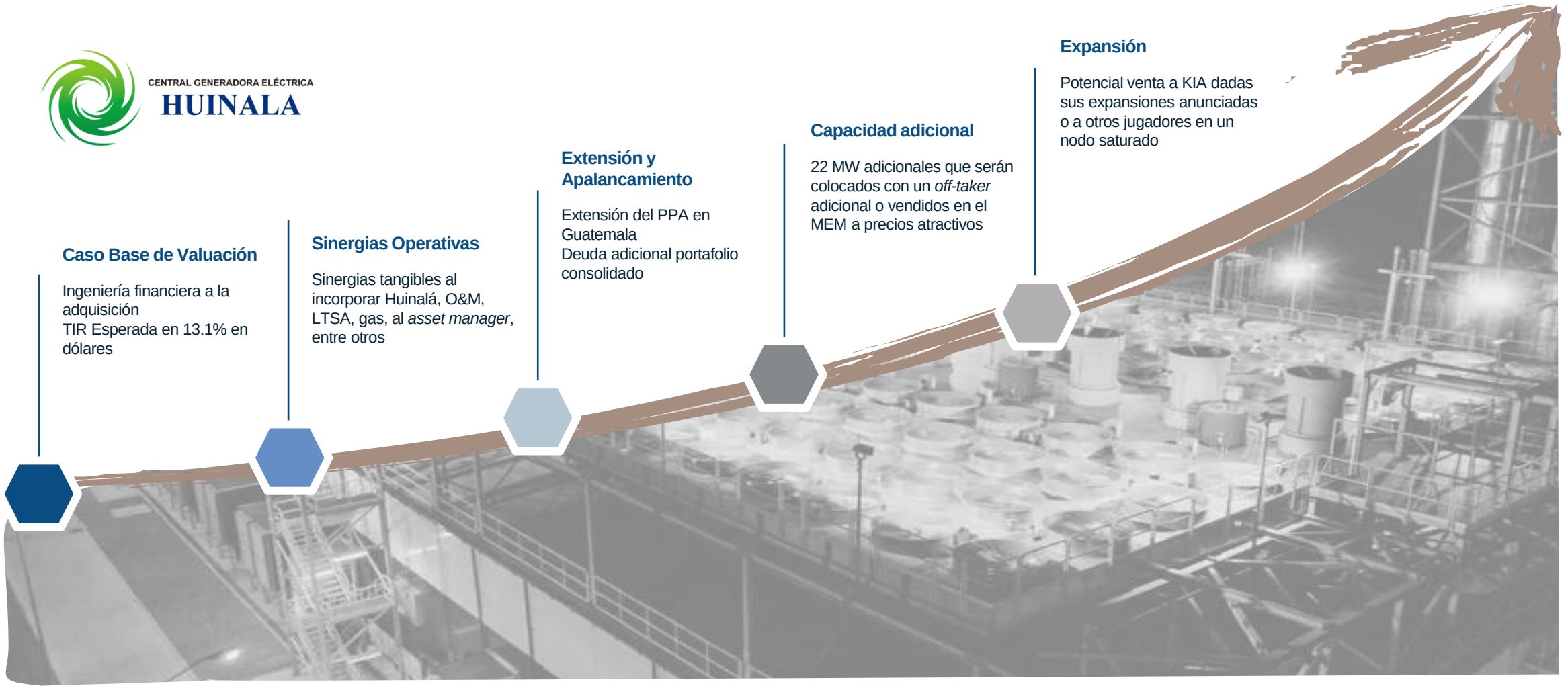
Extensión del PPA en Guatemala
Deuda adicional portafolio consolidado

Capacidad adicional

22 MW adicionales que serán colocados con un *off-taker* adicional o vendidos en el MEM a precios atractivos

Expansión

Potencial venta a KIA dadas sus expansiones anunciadas o a otros jugadores en un nodo saturado



Huinalá | Principales Méritos de la Oportunidad Huinalá

1

- **Modelo de negocios atractivo que toma ventaja del bajo precio del gas en México y vende energía y capacidad en un mercado con dinámicas favorables, en un mercado con capacidad instalada limitada, cíclica y sin acceso a gas natural**
- Huinalá representa cerca del 9% de a energía que se consume a nivel país en Guatemala
- Proyecto ubicado en una de las zonas más beneficiadas por el near-shoring

2

- **PPAs con alto valor crediticio en dólares y con crecimientos anuales estructurados bajo términos take-or-pay**
- **Potencial extensión de los PPAs por cinco años adicionales en puerta**

3

- **Mercado competitivo se beneficia de las dinámicas de mercado:**
  - *strike price*
  - *spot price*
  - costo marginal competitivo
- El precio en Guatemala llega a ser 3 veces mayor que en México

4

- **Tecnología de punta con un suministro de gas contratado a largo plazo y operación y mantenimiento por Wartsila, compañía top tier en su clase**
  - Asegura una operación y mantenimiento eficiente al mismo tiempo que predictibilidad

5

- **Potencial de crecimiento al generarse sinergias tangibles a ser capturadas al incorporar a la plataforma de PemCorp:**
  - *Asset manager* en conjunto
  - O&M
  - LTSA
  - Dinámicas Comerciales
  - Ampliación en el universo de PPAs potenciales

Valor Agregado de Huinalá al Portafolio Actual

Mejora del Perfil de Distribuciones y Estabilidad

- Se optimiza la estructura financiera y operativa, asegurando un mejor perfil de distribuciones desde el inicio (distribuciones *upfront*)

Complementa la Plataforma Actual de XinfraFE en el Sector de Energía

- La transacción fortalece la plataforma actual mediante la integración de activos complementarios, generando eficiencias operativas y optimización de costos
- Primera FIBRA E con un portafolio relevante de energía en firme (no intermitente)

Oportunidad de Eficiencias y Mejoras del Activo

- Beneficios de dinámicas de mercado entre México y Guatemala
- El precio de la energía en Guatemala llega a ser 3 veces mayor que en México

Proyecto *Accretive* a la Plataforma Actual

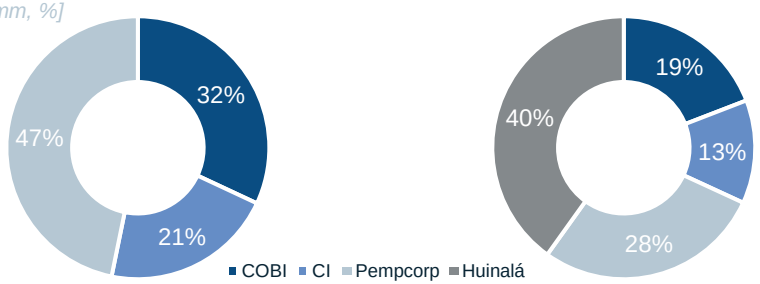
- Proyecto único en su clase, con un *market share* y *business plan* relevante, distribuciones que reperfilan el vector de flujo, con potencial de *upside*

Portafolio Pro-Forma Mejorado y Diversificado

Portafolio Actual	Portafolio Pro-Forma

Peso por Equity Value

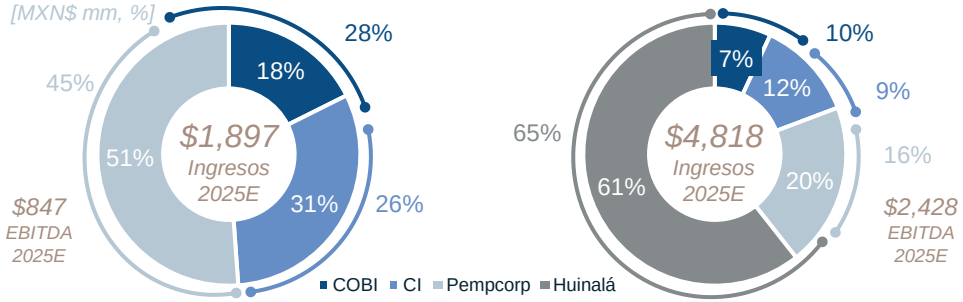
[MXN$ mm, %]



- El portafolio pro-forma presenta una distribución equilibrada entre sectores de infraestructura
  - La integración del activo Huinala contribuye a la mitigación del riesgo de concentración en subsectores con potencial de crecimiento
- El riesgo está alocado en 4 proyectos con *risk-reward* totalmente diversificado
- Primera FIBRA E con participación relevante en el sector de energía

Ingresos / EBITDA

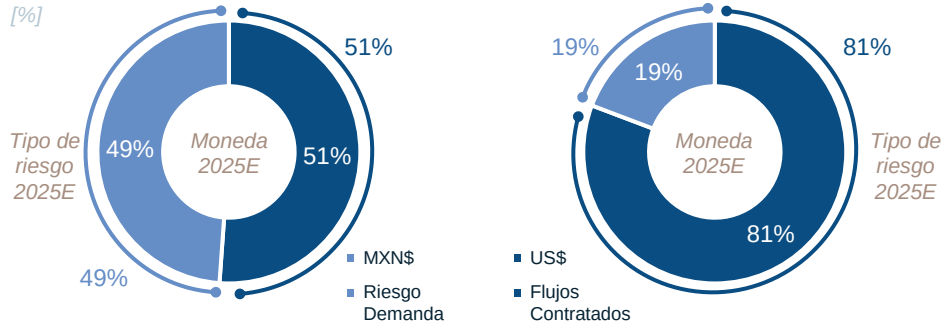
[MXN$ mm, %]



- Crecimiento del 154% en ingresos, de los cuales el 82% vendrá de activos energéticos representando el 82% del EBITDA
- El portafolio pro-forma refleja una mejor distribución de ingresos y EBITDA entre los activos, con diferente ciclicidad, requerimientos de mantenimiento y *accretive* en margen
- La adición del activo representa un incremento 2.5x EBITDA y un crecimiento positivo en el margen

Moneda / Tipo de Riesgo

[%]



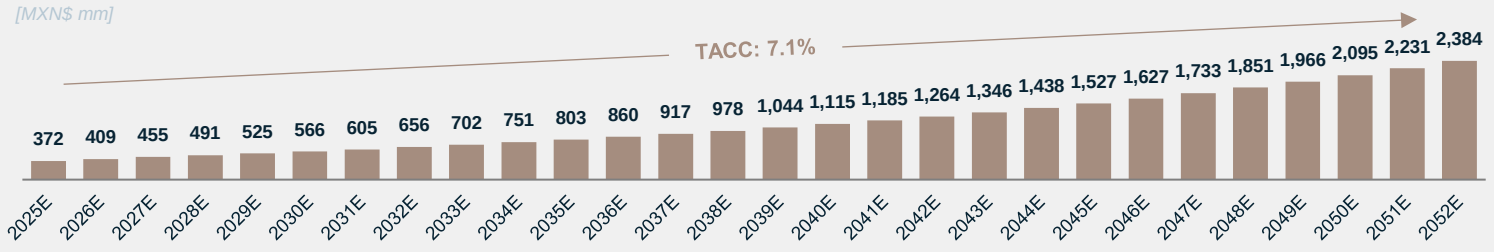
- Aumento en la exposición a dólares lo cual es un escudo ante fluctuaciones cambiarias
  - El incremento en la exposición a US$ de 51% a 81% está respaldado por contratos sólidos de Huinalá y PemCorp
- Balance entre riesgo demanda y flujos contratados que comparten un potencial *upside*
- Los activos presentan distintos perfiles de riesgo: Riesgo Demanda – COBI y CI, y Flujos Contratados Pempcorp y Huinalá (debido a los PPAs)

Portafolio de Largo Plazo y con Visibilidad en la Generación de Flujos

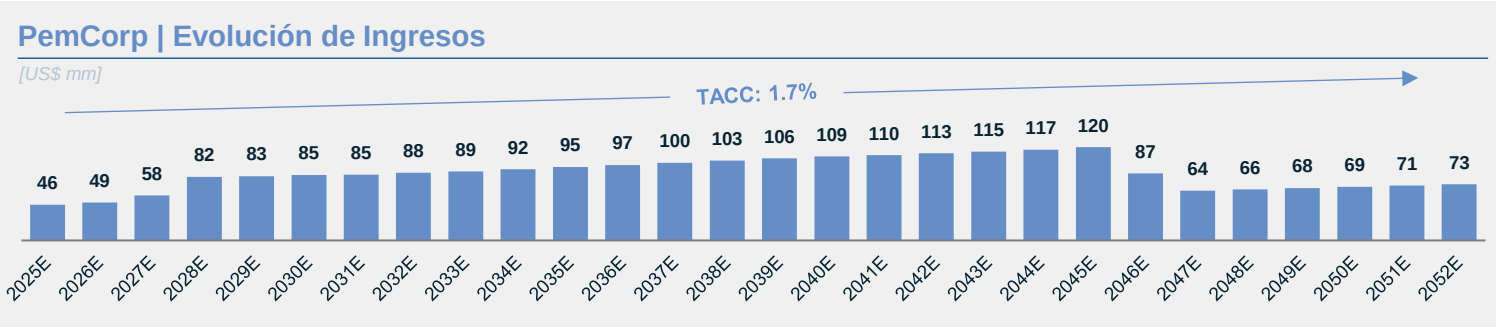
El portafolio ha tenido un desempeño positivo y al alza. Adicionalmente, cuenta con **concesiones de largo plazo y visibilidad de los flujos**. Xinfra FE está comprometido con iniciativas que impliquen crecimiento en ingresos, márgenes y flujo de efectivo.

	COBI	PemCorp	CI
Concesión de Largo Plazo[1]	✓✓	✓✓	✓✓
Retorno Mínimo Garantizado / *Take-or-Pay*	✓	✓✓[2]	✓✓[3]
Renovación Automática de Concesión	-	-	✓✓
Requilibrios Financieros / Ampliación	✓✓	✓✓	✓[3]
Actualización Automática de Tarifas por Inflación	✓✓	✓✓	✓✓
Espacio para Mejoras Operativas	✓✓	✓✓	✓✓
Espacio para Ingeniería Financiera	✓✓	✓✓	✓✓

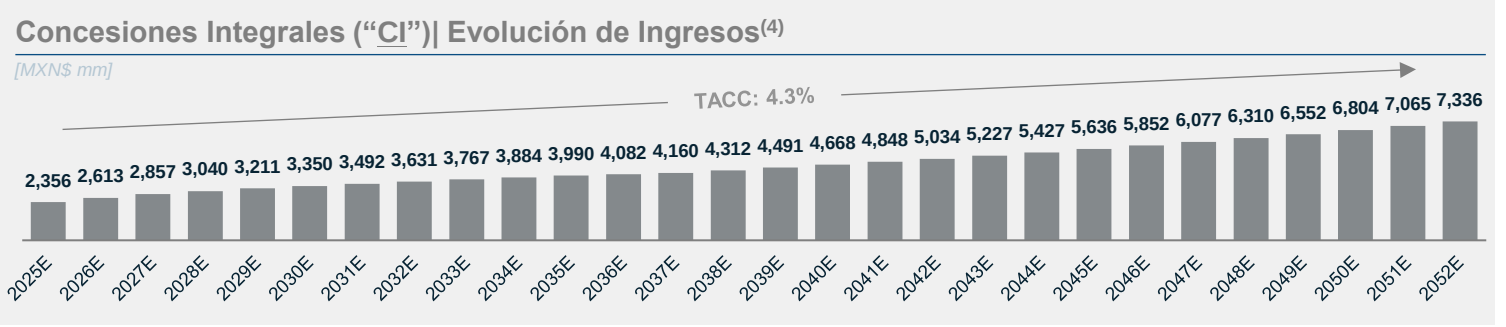
COBI | Evolución de Ingresos[4]



PemCorp | Evolución de Ingresos



Concesiones Integrales ("CI")| Evolución de Ingresos[4]



1. Largo plazo se refiere a más de ~20 años
2. Pemcorp tiene un take-or-pay en capacidad a diferencia de un retorno mínimo garantizado como las otras concesiones. Adicionalmente, el pass-through del costo de energía mitiga cualquier riesgo de precio de gas
3. CI tiene rentabilidad implícitamente garantizada, ya que el plazo se extiende si no se alcanzan los ingresos del modelo original de la concesión
4. Considera el 100% de los ingresos de los activos

Conclusiones post 2024

XinfraFE es el vehículo con los mejores atributos para consolidar el sector de infraestructura en México:

- ✓ Un equipo sólido, complementario y con experiencia probada
- ✓ Acceso a un pipeline tangible, exclusivo y de gran valor a futuro
- ✓ Controles internos que fomentan la alineación de intereses: gobierno corporativo, valuadores independientes, presupuestos anuales, mecanismos para la alineación de incentivos

Proyectos icónicos en su ramo, que proveen diversificación y resiliencia

- ✓ De verdadero largo plazo, concesiones y PPA únicos en el mercado
- ✓ Perfil de distribuciones estable, predecible y creciente, protegidos por inflación
- ✓ Con upside operativo, financiero y de crecimiento

Sector de infraestructura en un punto de inflexión, soportado por el efecto Nearshoring y la demanda de un país en desarrollo

- ✓ Activos reales y cash yielding, con barreras de entrada innatas