[X] INFRA FE

REPORTE DE RESULTADOS

1T 2025

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

ir@xinfra.mx
Teléfono: +52 (55) 4744-1100

1. **RESULTADOS DEL TRIMESTRE 1T25 VS 1T24**

2. **CARTA DEL CEO**

3. **RESUMEN DE RESULTADOS GENERALES DEL 1T25**

4. **ANÁLISIS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS 1T25**
    - **a.** Xinfra
    - **b.** COBI
    - **c.** PEMCORP
    - **d.** Concesiones Integrales

5. **EVENTOS RELEVANTES 1T25**

6. **ESG**

7. **ANEXOS**
    - **a.** Xinfra
        - **i.** Estado de Resultados
        - **ii.** Balance General
        - **iii.** Flujo de Efectivo
    - **b.** COBI
        - **i.** Estado de Resultados
        - **ii.** Balance General
        - **iii.** Flujo de Efectivo
    - **c.** PEMCORP
        - **i.** Estado de Resultados
        - **ii.** Balance General
        - **iii.** Flujo de Efectivo
    - **d.** Concesiones Integrales
        - **i.** Estado de Resultados
        - **ii.** Balance General
        - **iii.** Flujo de Efectivo
    - **e.** Promotora
        - **i.** Estado de Resultados
        - **ii.** Balance General
        - **iii.** Flujo de Efectivo
    - **f.** Glosario

REPORTE DE RESULTADOS XINFRA 1T25

Ciudad de México a 30 de abril de 2025 – Fideicomiso XINFRA (BIVA: "XFRA 22" y "XFRA 22- 2") ("XINFRA" o "La Compañía"), el vehículo de inversión enfocado en infraestructura y energía, dedicado a ofrecer a sus inversionistas, tanto instituciones como personas físicas, los mayores rendimientos posibles a través de la creación de valor tangible, anuncia sus resultados no auditados para el cierre del primer trimestre de 2025, finalizado el 31 de marzo de 2025.

RESULTADOS DEL TRIMESTRE 1T25 VS 1T24

♦ XINFRA FE - Fibra

- El **valor razonable de los activos** al primer trimestre del 2025 fue Ps. 10,056.5 millones, 3.0 veces ("x") el valor razonable del 1T24.
- Durante el 1T25, los **ingresos netos** fueron de Ps. 255.1 millones, 2.4x los ingresos reportados en el 1T24.
- El **resultado neto** para el 1T25 fue de Ps. 223.5 millones, 3.3x el reportado en el 1T24.
- El **LTV**[1] del trimestre cerró en 6.0%, 6.0 puntos porcentuales (pp) mayor al mismo trimestre del año pasado, ya que no se tenía contratada deuda.
- Durante el periodo hubo una **distribución de dividendos**, de $0.2490 por Certificado bursátil fiduciario de inversión en energía e infraestructura ("CBFE"), bajo el concepto de reembolso de capital el 11 de marzo de 2025.

♦ CONCESIONARIA BICENTENARIO (COBI) - Carretera

- El **aforo**[2] durante el 1T25, medido como cruces promedio diarios, fue de de 24,032, relativamente estable, 0.7% menor en comparación al 1T24.
- Los **ingresos totales** para el 1T25 fueron Ps. 93.9 millones, un 8.2% mayor al 1T24.
- En el 1T25, el **EBITDA** de COBI fue de Ps. 71.9 millones, 11.8% mayor al 1T24 y el **margen EBITDA** fue de 76.5%, 2.4 pp por encima del 1T24.
- El **resultado neto** para el 1T25 fue de Ps. 32.7 millones, 35.5% mayor al registrado en el 1T24, y un **margen neto** de 34.8% en el 1T25.
- La razón **LTV**[1] de Concesionaria Bicentenario fue 22.8% para el 1T25, 1.9 pp menor al 1T24. Por su parte, la deuda neta[3] disminuyó 4.0% vs el año anterior.
- El aforo se comportó en línea con lo previsto particularmente en la categoría de Automóviles, una vez que se aplicaron los incrementos en las cuotas en términos reales y concluyeron ciertas obras urbanas.

[1] LTV: Calculado como el cociente entre la deuda contratada y el valor razonable de los activos adquiridos por Xinfra en su correspondiente proporción.
[2] Aforo: Promedio de cruces diarios en las tres plazas de peaje que componen la autopista.
[3] Deuda neta: Calculada como pasivos bancarios menos efectivo y equivalentes.

- COBI lleva un seguimiento operativo a través de indicadores de desempeño (KPIs), para el primer trimestre la meta prevista se cumplió en su gran mayoría. Destaca el cumplimiento de las metas en materia de seguridad vial, eficiencia del sistema de peaje y mantenimiento preventivo.
- Avanzamos en auditorías e implementaciones dentro del proceso para obtener las certificaciones ISO 9001, 14001 y 45001, previstas para el siguiente trimestre.
- Registramos un avance del 30% en la instalación de celdas fotovoltaicas en techumbres y "carpots"[4] y mantenemos el 100% del convenio de colaboración con el Municipio de Celaya para rehabilitar parques y unidades deportivas.

♦ PemCorp[5] - Energía

- Los **ingresos netos** del 1T25 fueron de USD 10.2 millones, registrando un aumento de 20.6% vs el 1T24.
- El **EBITDA** del periodo fue de USD 5.2 millones, lo que representó un **margen EBITDA** del 50.8%, un 0.8 pp menor al registrado en el 1T24.
- El **resultado neto** del trimestre cerró con una pérdida de USD 1.3 millones, una mejora de la pérdida de USD 1.8 millones en el 1T24.
- La razón **LTV**[6] de PemCorp fue 48.3% en el 1T25, un aumento de 6.4 pp en comparación al mismo periodo del 2024. La **deuda neta**[7] aumentó 32.9% respecto 1T25 debido al refinanciamiento en julio del 2024.
- Pemcorp realizó un primer pago contingente por Ps. 13 millones, vinculado a condiciones pactadas en su adquisición.
- Al cierre del 1T25, el parque solar de 2MW en la planta KIA avanza conforme a lo planeado. Continúan los trabajos de preparación del terreno, con conclusión prevista en junio de 2025. Esta iniciativa apoya los compromisos ambientales globales de KIA en colaboración con Pemcorp.

♦ Concesiones Integrales "Agua de Puebla" - Agua

- Los **ingresos netos** del 1T25 fueron de Ps. 450.8 millones, disminuyendo 8.0% con respecto al 1T24.
- El **EBITDA** del 1T25 ascendió a Ps. 42.4 millones, una mejora de 3% comparada al 1T24. El margen EBITDA del 1T25 se ubicó en 9.4%, 1.0 pp mayor al margen del 1T24.
- El **resultado neto** del trimestre fue una pérdida de 36.0 millones; vs una pérdida neta de Ps. 3.9 millones en el 1T24 debido a mayores intereses bancarios.

[4] Estructura simple para proteger vehículos del clima.
[5] Pemcorp está reportado en dólares americanos (USD).
[6] LTV: Calculado como el cociente entre la deuda contratada y el valor razonable de los activos adquiridos por Xinfra en su correspondiente proporción.
[7] Deuda Neta: Calculada como pasivos bancarios menos efectivo y equivalentes.

- La razón **LTV**[8] de Concesiones Integrales fue de 21.3% para el 1T25, un aumento de 4.4 pp con respecto al mismo periodo del año anterior.
- Se firmó el tercer convenio modificatorio al título de concesión, en línea del Plan Hídrico Nacional**.** Lo que permitirá proporcionar más agua a los habitantes de Puebla.

[8] LTV: Calculado como el cociente entre la deuda contratada y el valor razonable de los activos adquiridos por Xinfra en su correspondiente proporción.

CARTA DEL CEO

Estimados inversionistas:

Iniciamos el 2025 con avances que reafirman el compromiso de Xinfra FE con un crecimiento sostenible. Al mismo tiempo, hemos entregado sólidos resultados financieros y continuamos implementando mejoras operativas en beneficio de nuestros activos, con el objetivo constante de incrementar la rentabilidad y generar valor para nuestros accionistas.

En el 1T25, el valor razonable de Xinfra Fe alcanzó Ps. 10,056.5 millones, impulsado por avances en la integración de Pemcorp y la disminución en tasas de mercado. Asimismo, se publicó el folleto de reestructura societaria aprobado por la Asamblea de Tenedores, que contempla la posible adquisición del 100% de la planta Huinalá. Al colindar con Pemcorp, esta operación abrirá oportunidades de sinergia operativa, mejorando la rentabilidad de ambos activos, y reforzará el posicionamiento de Xinfra Fe en el sector de energía.

Durante el periodo, **Xinfra** registró una reducción en efectivo atribuible al pago de Ps. 13 millones a los vendedores de PemCorp, el cual se encontraba sujeto a condiciones acordadas en la adquisición, permitiendo el avance en la consolidación del vehículo.

En **Concesionaria Bicentenario**, se observó una variación en el aforo vehicular derivado de la conclusión de una obra vial que desviaba tráfico pesado hacia nuestra vía. A pesar del ajuste en la composición del aforo, los ingresos crecieron 8.2% frente al 1T24, reflejando la resiliencia del activo.

El 21 de marzo, se firmó el tercer convenio modificatorio al título de concesión de **Agua de Puebla**, en coordinación con SOAPAP, autoridades y accionistas. Este acuerdo, alineado con el Plan Hídrico Nacional, permitirá ampliar el acceso a servicios de agua potable, drenaje y saneamiento a los habitantes de Puebla.

Cerramos el primer trimestre con avances estratégicos que marcarán la ruta de 2025, entre ellos la presentación del *filing* de la oferta subsecuente por un monto preliminar de Ps. 7,560 millones. Con ello, podemos aprovechar oportunidades de expansión, en un contexto que favorece la inversión privada a nivel nacional y en los sectores que operamos.

En Xinfra operamos nuestros activos con visión estratégica, identificando y ejecutando oportunidades que generen sinergias y crecimiento sostenido. Agradecemos profundamente su confianza y apoyo.

[X] INFRA FE

PEMCORP · Concesionaria Bicentenario · Agua de Puebla para todos

Alfredo Vara, CEO Xinfra
Jesús Ordaz, Co-CEO Xinfra

RESUMEN DE RESULTADOS GENERALES - 1T25

Principales métricas financieras:

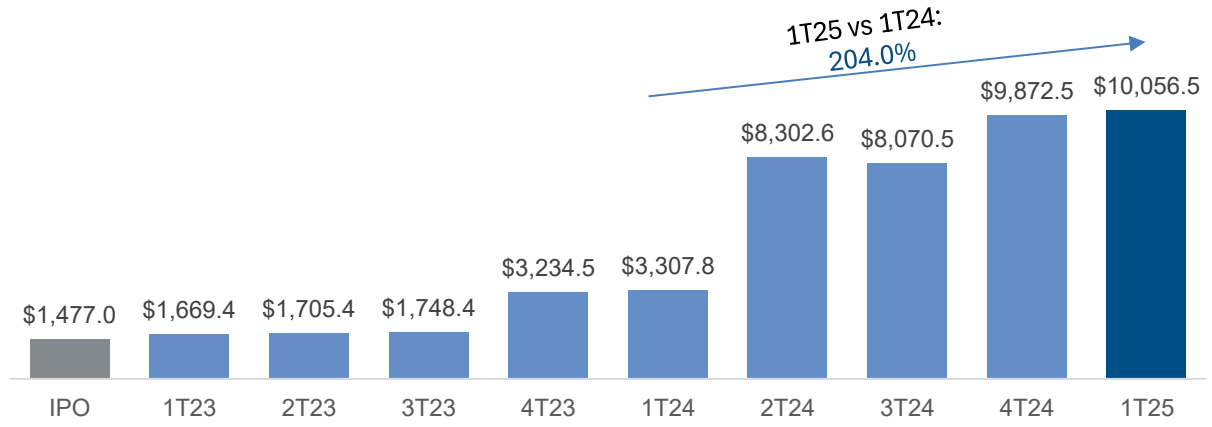
Cifras en miles de pesos[9]

		XINFRA FE [10]		COBI 90%		PEMCORP (USD) 100%		CONCESIONES INTEGRALES 25.15%	
		1T25	Var. Anual[11]	1T25	Var. Anual	1T25	Var. Anual	1T25	Var. Anual
ESTADO DE RESULTADOS	Ingresos Netos	255,100.0	*135.7%*	93,944.2	*8.2%*	10,233.7	*20.6%*	450,845.4	*-8.0%*
	EBITDA	239,350.0	*132.0%*	71,909.3	*11.8%*	5,199.5	*22.4%*	42,431.0	*3.0%*
	% margen	*93.8%*	*-1.5 pp*	*76.5%*	*2.4 pp*	*50.8%*	*0.8 pp*	*9.4%*	*1.0 pp*
	Resultado Neto	223,542.0	*230.6%*	32,697.1	*35.5%*	(1,325.3)	*-25.7%*	(36,043.8)	*821.5%*
	% margen	*87.6%*	*25.2 pp*	*34.8%*	*7.0 pp*	*-13.0%*	*8.1 pp*	*-8.0%*	*-7.2 pp*
BALANCE	Efectivo y equivalentes	368,196.0	*1,785.9%*	130,935.6	*22.8%*	25,493.0	*11.0%*	418,530.4	*-3.5%*
	Total Activos	10,440,135.0	*213.6%*	1,634,413.4	*-2.4%*	343,254.5	*42.8%*	4,380,942.7	*28.7%*
	Deuda Neta[12]	201,008.0	*NA*	1,043,852.2	*-4.0%*	174,507.0	*32.9%*	1,821,797.6	*97.8%*
	LTV[13]	6.0%	*6.0 pp*	22.8%	*-1.9 pp*	48.3%	*6.4 pp*	21.3%	*4.4 pp*

[9] Cifras en miles de pesos, salvo que se indique lo contrario.
[10] La Fibra no consolida estados financieros, ya que reporta bajo IFRS 10 como una Entidad de Inversión. Su balance refleja el valor razonable de los activos y la deuda directa del vehículo, mientras que sus ingresos provienen de los dividendos de las participaciones en sus activos y de las variaciones en su valuación.
[11] Var. Anual: Corresponde a la variación anual del trimestre reportado contra el primer trimestre del 2024.
[12] Deuda Neta: Calculada como pasivos bancarios menos efectivo y equivalentes.
[13] LTV: Calculado como el cociente entre la deuda contratada y el valor razonable de los activos adquiridos por Xinfra en su correspondiente proporción.
Nota: 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.

VALOR RAZONABLE DEL ACTIVO – XINFRA FE

Cifras en millones de pesos



ANÁLISIS DE RESULTADOS 1T25 | INFRA FE

RESULTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de pesos

		Trimestral		
		1T25	1T24	Δ
ESTADO DE RESULTADOS	Ingresos Netos	255,100.0	108,235.0	135.7%
	EBITDA	239,350.0	103,170.0	132.0%
	% margen EBITDA	*93.8%*	*95.3%*	*-1.5 pp*
	Resultado Neto	223,542.0	67,616.0	230.6%
	% margen neto	*87.6%*	*62.5%*	*25.2 pp*
	Utilidad neta por CBFE	0.5301	0.9155	-42.1%

- En el 1T25, los **ingresos netos** cerraron en Ps. 255.1 millones, 2.3x los ingresos netos del primer trimestre 2024, impulsado por:
    - Aumentos en el resultado por **cambios en el valor razonable de los activos financieros**, registrando Ps. 214.7 millones derivado del efecto positivo en la disminución de tasas de interés.
    - A su vez, los **ingresos por dividendo** fueron Ps. 40.4 millones, un incremento de 16.0% en comparación al 1T24.
- El **EBITDA** del 1T25 cerró en Ps. 239.4 millones, una mejora de 2.3x el EBITDA reportado en el primer trimestre de 2024.
    - El **margen EBITDA** se mantuvo en línea con el año pasado, en 93.8% en el 1T25, reflejando la ejecución exitosa de inversiones, avances operativos y administración de los activos.
- El **resultado neto** del 1T25 fue de Ps. 223.5 millones, 3.3 veces el registrado en el 1T24, impulsado por la apreciación de activos adquiridos. El **margen neto** fue de 87.6%. Cabe resaltar, que este trimestre marca el último con una base comparativa previa a la consolidación de Pemcorp y Agua de Puebla.
    - La **utilidad neta por CBFE** del **1T25** fue de $0.5301, una disminución de 42.1% en comparación al 1T24,

Cifras en miles de pesos

		1T25	1T24	Δ	4T24	Δvs1T25
BALANCE GENERAL	Activos Totales	10,440,135.0	3,328,606.0	213.6%	11,052,819.0	-5.5%
	Pasivos Totales	613,538.0	1,259,609.0	-51.3%	873,622.0	-29.8%
	Patrimonio	9,826,597.0	2,068,997.0	374.9%	10,179,197.0	-3.5%

- Los **activos totales** de Xinfra alcanzaron Ps. 10,440.1 millones en el 1T25, 3.1x el valor del 1T24. El incremento deriva de mayores valores razonables de los activos.
    - El **efectivo y equivalentes** al 1T25 cerró en Ps. 368.2 millones, un incremento significativo comparado con Ps. 19.5 millones en el 1T24.
    - El **valor razonable de los activos** fue de Ps. 10,056.4 millones, comparado con Ps. 3,307.8 millones en el 1T24.
- Los **pasivos totales** alcanzaron Ps. 613.5 millones en el 1T25, una disminución del 51.3% comparado con el 1T24, principalmente por liquidación de cuentas por pagar.
- El **patrimonio neto** cerró en Ps. 9,826.6 millones, 4.7x el valor reportado en el 1T24.
    - Impulsado principalmente por el incremento en el patrimonio aportado, neto que se ha acumulado desde el 2T24. Además, de mayores **utilidades acumuladas,** 4.7 veces las registradas en el 1T24.

ACCIONES ESTRATÉGICAS

- Durante el trimestre se publicó el *filing* de intenciones para llevar a cabo una oferta subsecuente en el 2T25, con el objetivo de fortalecer la estrategia de Xinfra y consolidar su posición en activos de infraestructura energética.
    - Como parte de esta estrategia, se tiene la intención de adquirir el 100% de la planta de ciclo combinado **Huinalá**, ubicada en Pesquería, Nuevo León. Esta instalación comparte zona geográfica con Pemcorp, lo que permitirá capturar sinergias operativas y logísticas entre ambos activos, fortaleciendo al activo en el sector energético.
- En COBI, se analiza una posible oportunidad de desdoblamiento y refinanciamiento que podría inducir tráfico de carga con mejor conexión logística, reforzar seguridad con sistemas ITS, modernizar plazas de cobro y elevar la seguridad vial con nueva infraestructura.
- Durante el trimestre, se liquidó la parte contingente de la compra de Pemcorp. Este movimiento se refleja en el balance con una menor posición de caja, pero también con una reducción en el pasivo relacionado al valor razonable. La operación contribuye a una

estructura financiera más clara y eficiente.

- En Agua de Puebla, se firmó en marzo el tercer convenio modificatorio al contrato, como resultado de un acuerdo entre el Gobierno del Estado, el municipio y los accionistas del proyecto. Este nuevo convenio permitirá mayor alineación institucional y facilitará el acceso al agua para un número creciente de habitantes en Puebla.

- En el 1T25, concretamos avances en la instalación de paneles fotovoltaicos, a la vez que seguimos identificando oportunidades que fortalezcan el portafolio de Xinfra y generen valor sostenible para nuestros inversionistas.

Concesionaria Bicentenario es administradora de la **Concesión Libramiento de Celaya**, compuesta por el i) Libramiento Sur de Celaya en Guanajuato, de enfoque comercial, carga, pasajeros y enlace a armadoras del área como Honda y Mazda y parques industriales en el corredor a Querétaro, Irapuato, Silao, León y Guadalajara. ii) El Libramiento Nororiente de Celaya, con enfoque comercial y turístico, facilita el flujo vehicular hacia poblaciones como San Miguel de Allende, Dolores Hidalgo y Acámbaro.

RESULTADOS OPERATIVOS

Aforo (TPD)			
	Trimestral		
	1T25	1T24	Δ
Automóviles	12,949	13,111	-1.2%
Buses	641	592	8.2%
CU (carga Urbana)	4,073	4,016	1.4%
CA1 (Carga Tipo1)	5,489	5,451	0.7%
CA2 (Carga Tipo2)	880	1,021	-13.8%
Total	**24,032**	**24,191**	**-0.7%**

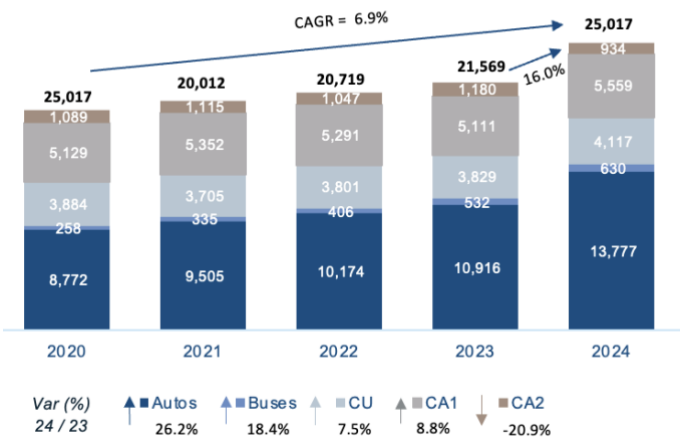
TPD: Tránsito Promedio Diario

El aforo se mantuvo prácticamente en línea respecto de lo observado en el mismo periodo del año anterior.

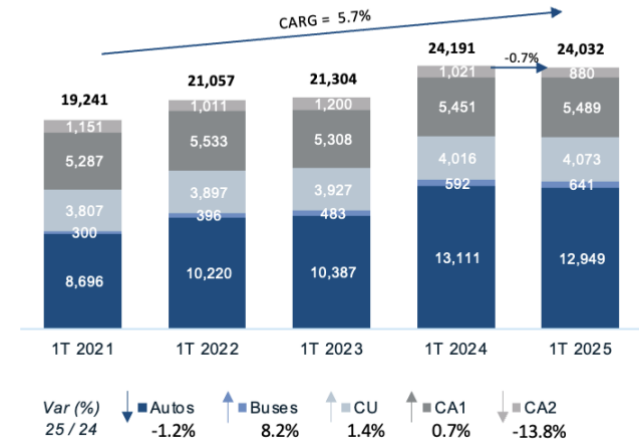
CONTRIBUCIÓN DEL AFORO POR CATEGORIA VEHICULAR

Cifras en vehículos totales

Aforo – Enero/Diciembre (Tránsito Promedio Diario)



Aforo – 1T (Tránsito Promedio Diario)



- En el **1T25**, el TPD fue de 24,032 vehículos, nivel similar al 1T24, reflejando que el reequilibrio tarifario ha sido efectivo para maximizar ingresos.
- Automóviles tuvo una ligera baja, reflejando el impacto de la elasticidad tarifaria
- Xinfra y COBI continuarán monitoreando las restricciones al tráfico de carga en la ciudad en coordinación con autoridades locales.

EVOLUCIÓN OPERATIVA

- Avanzamos en la implementación de procesos y auditorías internas con el objetivo de obtener las **certificaciones ISO 9001, 14001 y 45001** en junio de 2025.
- La **interconexión** con CFE está en proceso de formalización, mientras que se avanza en la instalación de **paneles fotovoltaicos** y su infraestructura complementaria.

RESULTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de pesos

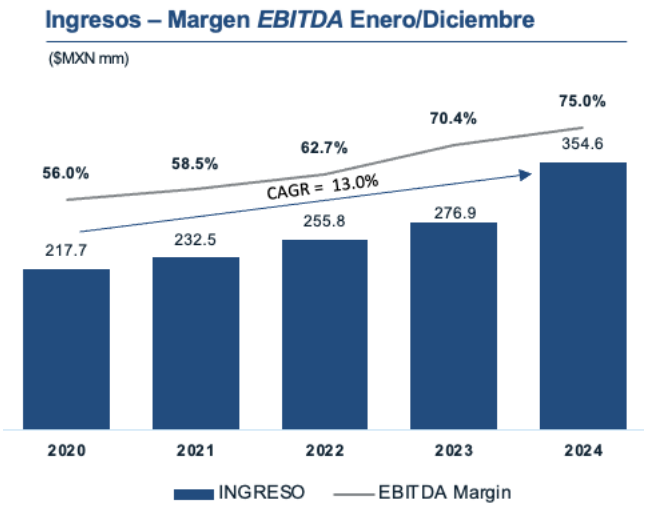
		Trimestral		
		1T25	**1T24**	**Δ**
ESTADO DE RESULTADOS	Ingresos Netos	93,944.2	86,836.9	8.2%
	Gastos Totales	(32,347.3)	(32,910.4)	-1.7%
	Amortización	(10,312.5)	(10,417.9)	-1.0%
	EBITDA	71,909.3	64,344.4	11.8%
	% margen	*76.5%*	*74.1%*	*2.4 pp*
	Resultado Neto	32,697.1	24,135.7	35.5%
	% margen neto	*34.8%*	*27.8%*	*7.0 pp*

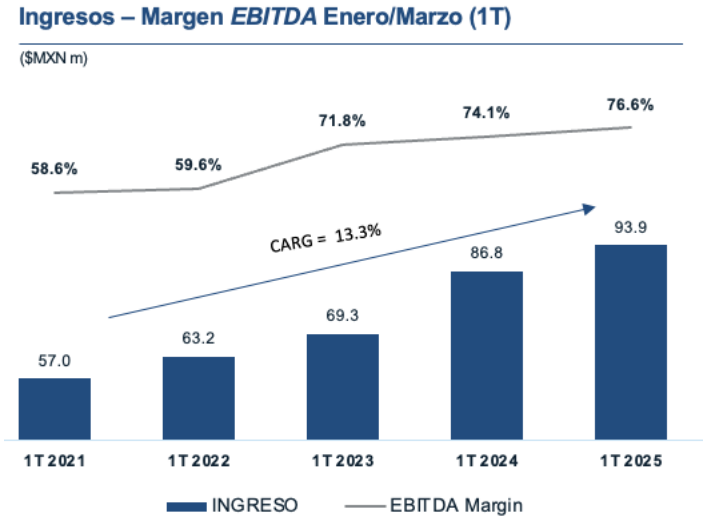
- En el 1T25, los **ingresos totales** crecieron 8.2% respecto del mismo periodo del año anterior, mientras que los **ingresos de peaje** crecieron 9.3%.
  - Este crecimiento se explica principalmente por el incremento tarifario en términos reales aplicado en enero pasado (+7.5%).

- Por su parte, los **gastos totales** se redujeron en 1.7%, lo que se explica principalmente por un menor gasto de conservación periódica.

- El **EBITDA** del 1T25 creció 11.8% comparado al 1T24 y su **margen** se ubicó en 76.5%, 2.4 p.p. por arriba del 1T24.

- El **resultado neto** del 1T25 fue de Ps. 32.7 millones con un **margen neto** de 34.8%, 7.0 pp más del 1T24.





Cifras en miles de pesos

		1T25	1T24	Δ	4T24	Δvs1T25
BALANCE GENERAL	Activos Totales	1,634,413.4	1,675,276.0	-2.4%	1,698,760.9	-3.8%
	Pasivos Totales	1,226,152.8	1,244,143.9	-1.4%	1,234,987.4	-0.7%
	Patrimonio	408,260.6	431,132.0	-5.3%	463,773.5	-12.0%

- Al cierre del 1T25, el **activo total** de COBI fue Ps. 1,634.4 millones, una reducción de 2.4% en comparación al mismo periodo del 2024.

    - El **efectivo y equivalentes de efectivo** incrementaron 22.8%, para cerrar en Ps. 130.9 millones.

    - **Cuentas por cobrar** decrecieron 13.1%, es decir Ps. 3.7 millones, vs el 1T24, por su lado el **inventario de refacciones** se redujo Ps. 0.7 millones.

- El **total pasivo** cerró en Ps. 1,226.2 millones, con una variación mínima en comparación al mismo periodo del año anterior.

    - La **deuda** del periodo fue Ps. 1,174.8 millones en el 1T25, disminuyendo 1.6% vs el 1T24, y la **deuda neta** cerró en 1,043.9 millones al cierre del 1T25.

- El **total de capital contable** cerró en Ps. 408.3 millones, 5.3% menor al reportado en el 1T24, como consecuencia de la minusvalía en el instrumento de cobertura.

El pasado 19 de abril del 2024, la Compañía adquirió el 100% de Pemcorp enfocada a servicios de ingeniería y componentes para proyectos energéticos, la cual opera una planta de energía en Nuevo León, bajo un PPA de 27.5 años. Los resultados presentados incluyen 6 meses de operación.

RESULTADOS OPERATIVOS

- Pemcorp continua con los trabajos de la construcción de un parque solar de 2MW para KIA.

Paneles Solares Muestra

Trabajos Iniciales

RESULTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

		Trimestral		
		1T25	1T24	Δ
ESTADO DE RESULTADOS	Ingresos Netos	10,233.7	8,488.6	20.6%
	Gastos Totales	(6,947.1)	(5,239.0)	32.6%
	Depreciación	(1,912.9)	(998.9)	91.5%
	EBITDA	5,199.5	4,248.5	22.4%
	% margen	*50.8%*	*50.0%*	*0.8 pp*
	Resultado Neto	(1,325.3)	(1,783.8)	-25.7%
	% margen neto	*-13.0%*	*-21.0%*	*8.1 pp*

- Los **ingresos por contratos con clientes** del primer trimestre de 2025 fueron USD 10.2 millones, un incremento de 20.6% comparado al 1T24.

- Los **costos de operación y mantenimiento** del 1T25 fueron USD 5.6 millones, un aumento de 42.6% anual en comparación al 1T24.

    - Los **gastos totales** aumentaron 32.6% a USD 6.9 millones. El incremento está asociado principalmente al incremento en el costo del gas y su transportación.

    - Se registró un incremento en el precio de la energía y mayor energía consumida por parte de KIA/Hyundai.

    - Se monetizó el gas virtualmente almacenado a un precio menor durante uno de los frente fríos en febrero.

- Al cierre del 1T25, el **EBITDA** fue de USD 5.2 millones, con un **margen EBITDA** de 50.8%, en línea con el reportado en el 1T24.
    - El EBITDA, se benefició de una baja en el precio del combustible (gas).
- El **resultado neto** del primer trimestre fue una pérdida de USD 1.3 millones, una mejora de USD 0.4 millones del 1T24, reflejando menores intereses netos.

Cifras en miles de dólares

		1T25	1T24	Δ	4T24	Δvs1T25
BALANCE GENERAL	Activos Totales	343,254.5	240,335.6	42.8%	345,954.6	-0.8%
	Pasivos Totales	209,256.0	251,094.5	-16.7%	204,836.5	2.2%
	Patrimonio	133,998.5	-10,758.9	NA	141,118.1	-5.0%

- Los **activos totales** de Pemcorp alcanzaron USD 343.2 millones en el periodo, un incremento de 42.8% respecto al 1T24.
    - El saldo de **efectivo y equivalentes** al cierre del 1T25 fue de USD 25.5 millones, un aumento de 11.0% vs el 1T24.
    - La **propiedad, planta y equipo** registró USD 135.9 millones en el 1T25, lo que representa el 39.6% del total de activos.
- Los **pasivos totales** fueron USD 209.3 millones al cierre del 1T25 sin vencimientos a corto plazo.
    - La **deuda a largo plazo** registró USD 200.0 millones al cierre del 1T25, un incremento de USD 51.9 millones con respecto al mismo periodo del 2024 derivado del refinanciamiento con Deutsche Bank a 2 años.
- El **patrimonio** alcanzó USD 134.0 millones al cierre del 1T25, un aumento USD 144.8 millones en comparación al mismo periodo del año anterior.
    - El **capital social** al cierre del 1T25 fue de USD 218.9 millones, 10.5 veces el capital social registrado en el 1T24.

Concesiones Integrales integra el ciclo completo del servicio de agua desde la captación, extracción y potabilización hasta su distribución, saneamiento y disposición de aguas residuales, integrando una amplia infraestructura hídrica en la Zona Metropolitana de Puebla, sirviendo a más 1.7 millones de habitantes. Nuestro compromiso es mejorar y optimizar la infraestructura hídrica, y la gestión de este vital recurso, reduciendo pérdidas de agua y garantizar un mayor acceso de agua potable, particularmente en las zonas urbanas de menor cobertura, cumpliendo las normas de calidad, para todas las comunidades y tipos de usuarios a los que servimos (doméstico, comercial e industrial).

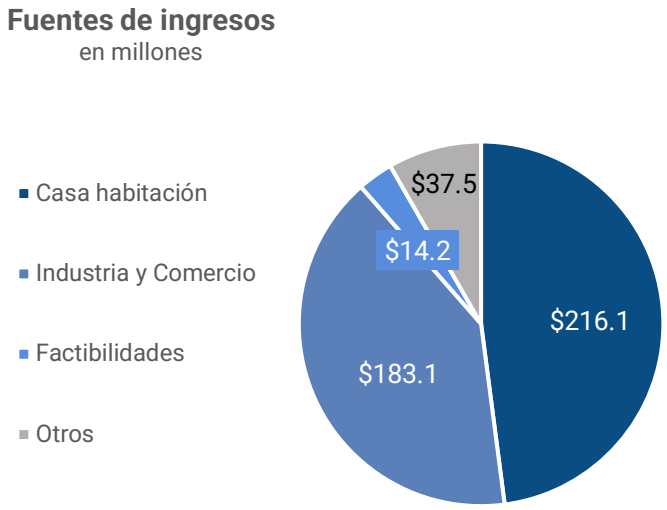
Usuarios por Categoría

- En el 1T25, la mayoría de los usuarios fueron residenciales de 63%, manteniendo la tendencia anual.
- Por su parte, el segmento comercial e industrial aumentó su participación a 37% en el trimestre.

RESULTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de pesos

		Trimestral		
		1T25	1T24	Δ
ESTADO DE RESULTADOS	Ingresos Netos	450,845.4	490,283.5	-8.0%
	Gastos Totales	(420,800.4)	(461,468.4)	-8.8%
	Amortización	(12,386.0)	(12,386.0)	0.0%
	EBITDA	42,431.0	41,201.0	3.0%
	% margen	*9.4%*	*8.4%*	*1.0 pp*
	Resultado Neto	(36,043.8)	(3,911.4)	NA
	% margen neto	*-8.0%*	*-0.8%*	*-7.2 pp*



- Los **ingresos netos** del 1T25 fueron de Ps. 450.8 millones, 8.0% menores al 1T24:
  - Los ingresos por **factibilidades** cayeron 54.4% por una menor cantidad de proyectos, compensados por un aumento de 20.1% en **servicios a industria y comercio**.
- Los **gastos totales,** alcanzaron los Ps. 420.8 millones durante el 1T25, disminuyendo 8.8% frente al 1T24.
  - El aumento de 73.3% en intereses bancarios a cargo es resultado de incrementar el financiamiento bancario en 65%

- El **EBITDA** del 1T25 fue Ps. 42.4 millones, comparado con un EBITDA de Ps. 41.2 millones en el 1T24, con un **margen EBITDA** de 9.4%, y de 8.4%, respectivamente.
- El **resultado neto** del trimestre fue una pérdida de Ps. 36.0 millones principalmente por el alto aumento en intereses bancarios.

Cifras en miles de pesos

		1T25	1T24	Δ	4T24	Δvs1T25
BALANCE GENERAL	Activos Totales	4,380,942.7	3,404,645.9	28.7%	4,518,152.7	-3.0%
	Pasivos Totales	3,016,317.0	2,509,261.9	20.2%	3,066,538.1	-1.6%
	Patrimonio	1,364,625.6	895,383.9	52.4%	1,451,614.6	-6.0%

- El **activo total** de Concesiones Integrales fue Ps. 4,380.9 millones, 28.7% mayor que en el 1T24:
  - El **efectivo y equivalentes de efectivo** cerró en Ps. 418.5 millones para el 1T25, mientras que las **cuentas por cobrar** incrementaron un 22.0% vs el 1T24, principalmente debido a IVA pendiente de acreditar.
  - La **infraestructura, maquinaria y equipo, neto** alcanzó Ps. 1,770.9 millones, 57.0% mayor que el valor reportado en el 1T24, principalmente por el programa de inversión en infraestructura establecido en la concesión y correspondiente a las obras en proceso que fueron entregadas.

- Las **obras en proceso** totalizaron Ps. 930.9 millones, 2.5x el valor reconocido del año anterior, por el avance del plan de inversión por más de Ps. 2,000 millones.
    - La inversión está dirigida principalmente para la modernización de infraestructura hidráulica, estaciones de re-bombeo, bombas de mayor capacidad y eficiencia. Además, la construcción de nuevas instalaciones, incluyendo una planta potabilizadora y otra de tratamiento
- Las inversiones se registran inicialmente como obra en proceso y, una vez concluidas, se reclasifican en infraestructura, maquinaria y equipo.

- El **total pasivo** al cierre del 1T25 fue de Ps. 3,016.3 millones, de los cuales el 74.3% corresponde a los **acreedores bancarios**.

  El **patrimonio** al cierre del 1T25 fue de Ps. 1,364.6 millones, 52.4% mayor al 1T24. El **capital social** del 1T25 fue 3.3 veces el capital social registrado en 1T24.

Proceso de Osmosis

Cuarto de control

EVENTOS RELEVANTES 1T25

- Información trimestral 4-2024 Fideicomiso F4640– **27 de febrero de 2025**
- Xinfra anunció el cierre de 8 operaciones de cobertura de tipo de cambio a través de la venta *forward* de dólares por un monto nocional en USD de 6,000,000.00 a un plazo máximo de 302 días – **03 de marzo de 2025**
- Xinfra anuncia la distribución trimestral de $0.2490040968501770 pesos por certificados a favor de los tenedores de CBFEs Serie A (XFRA22) – **11 de marzo de 2025**
- Xinfra anuncia la firma de la modificación al título de concesión otorgado a Concesiones Integrales, S.A. de C.V. – **21 de marzo de 2025**

Para más información, visite la sección de eventos relevantes en nuestro sitio web: xinfra.mx/inversionistas/ o en la página de BIVA de eventos relevantes.

SECCIÓN DE ESG

En XINFRA, los principios ESG son fundamentales para un crecimiento sostenible a largo plazo. En el **2025** continuaremos con la ejecución y desarrollo de proyectos clave para fortalecer nuestro compromiso con el desarrollo sostenible.

Estas iniciativas fortalecerán la relación con las comunidades donde operamos, especialmente en Pesquería. Con ello, buscamos seguir impulsando la eficiencia operativa y reforzar la sostenibilidad como eje central de nuestra gestión.

En gobernanza, la transparencia sigue respaldada a través de nuestros 3 comités que supervisan y guían las operaciones y decisiones estratégicas bajo las mejores prácticas:

- El Comité de Prácticas guía y recomienda acciones referentes a gobierno corporativo.
- El Comité Técnico, es encargado de verificar el desempeño del administrador interno.
- El Comité de Auditoría, verifica que la información compartida sea fidedigna, objetiva y precisa.

En el ámbito ambiental, promovemos una gestión de activos alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): 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.

Al cierre del **1T25,** avanzamos 30% en la instalación de paneles fotovoltaicos con acciones como: la adecuación del transformador y del nicho para una interconexión efectiva. Asimismo, seguimos colaborando activamente con el Municipio de Celaya en la rehabilitación de parques y espacios públicos, contribuyendo al bienestar comunitario.

En materia de gestión responsable, continuamos con la implementación de procesos y auditorías internas para obtener las certificaciones ISO 9001, 14001 y 45001.

Durante el trimestre, mantuvimos una respuesta oportuna de asistencia vial y un bajo índice de peligrosidad, guiados por mejorar la seguridad de nuestros en el activo carretero.

Sistema de interconexión

Paneles solares

SOBRE LA EMPRESA

XINFRA es un vehículo consolidador de activos de infraestructura en México. XINFRA representa una plataforma diferenciada y diversificada para invertir en los diferentes subsectores de infraestructura en México a través de activos estabilizados administrados por un equipo profesional y sofisticado. XINFRA es administrado por Promotora Mexpac S.A. de C.V., cuyo equipo directivo cuenta, de manera colectiva, con más de 100 años de experiencia en capital privado, sector infraestructura, banca de inversión y mercados de capital.

AVISO LEGAL

Este boletín de prensa puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de XINFRA. No obstante, lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. XINFRA no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.

ANEXO

ESTADO DE RESULTADOS - XINFRA FE

Cifras en miles de pesos

	Trimestral		
	1T25	1T24	Δ
Ingresos			
Cambios en el valor razonable de activos financieros	$214,663.0	$73,385.0	192.5%
Ingresos por dividendos	$40,437.0	$34,850.0	16.0%
Ingresos totales	$255,100.0	$108,235.0	135.7%
Gastos			
Honorarios Fiduciarios y representante común	($1,221.0)	($371.0)	229.1%
Comisiones por asesoría y administración	($11,079.0)	($2,487.0)	345.5%
Asesorias y consultorias	($53.0)	$0.0	NA
Servicios legales y fiscales	($940.0)	($766.0)	22.7%
Servicios de valuación instrumentos financieros	($356.0)	($98.0)	263.3%
Honorarios de auditoría	($723.0)	($575.0)	25.7%
Gastos de mantenimiento BIVA y cuota anual CNBV	($219.0)	($155.0)	41.3%
Honorarios comités	($295.0)	($480.0)	-38.5%
Seguro responsabilidad civil	($695.0)	$0.0	NA
Gastos por asesorias y consultorías follow on	$0.0	$0.0	NA
Comisiones bancarias	$0.0	$0.0	NA
Gastos notariales	($96.0)	($116.0)	-17.2%
Otros gastos operativos	($73.0)	($17.0)	329.4%
Gastos totales	($15,750.0)	($5,065.0)	211.0%
Resultado de operación	$239,350.0	$103,170.0	132.0%
Ingresos por intereses	$3,762.0	$302.0	1,145.7%
Otros gastos financieros	($20,185.0)	($35,856.0)	-43.7%
Fluctuación cambiaria	$615.0	$0.0	NA
Resultado de financiamiento	($15,808.0)	($35,554.0)	-55.5%
Resultado neto	$223,542.0	$67,616.0	230.6%

BALANCE GENERAL - XINFRA FE

Cifras en miles de pesos

	1T25		
	2025	2024	Δ
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$368,196.0	$19,524.0	1,785.9%
Pagos anticipados	$13,376.0	$1,240.0	978.7%
Instrumentos financieros designados a valor razonable con cambio en el estado de resultados	$10,056,494.0	$3,307,842.0	204.0%
Instrumentos financieros derivados	$2,069.0	$0.0	NA
Total Activo	$10,440,135.0	$3,328,606.0	213.6%
Pasivo			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$15,707.0	$33,753.0	(53.5%)
Otras cuentas por pagar	$0.0	$1,225,856.0	(100.0%)
Préstamos bancarios	$569,204.0	$0.0	NA
Instrumentos financieros derivados	$28,627.0	$0.0	NA
Total Pasivo	$613,538.0	$1,259,609.0	(51.3%)
Patrimonio			
Patrimonio aportado por los tenedores	$7,065,524.0	$1,477,065.0	378.3%
Patrimonio reembolsado	($234,500.0)	($44,500.0)	427.0%
(+/-) Gastos de emisión	($166,124.0)	($37,398.0)	344.2%
Patrimonio aportado, neto	$6,664,900.0	$1,395,167.0	377.7%
Utilidades acumuladas	$2,964,713.0	$606,214.0	389.1%
(+/-) Dividendos distribuidos	$0.0	$0.0	NA
Utilidades de ejercicios anteriores, netas	$2,964,713.0	$606,214.0	389.1%
Utilidad neta del ejercicio	$223,542.0	$67,616.0	230.6%
(+/-) Dividendos distribuidos	$0.0	$0.0	NA
Utilidad neta del ejercicio, neta	$223,542.0	$67,616.0	230.6%
Utilidades acumuladas	$3,188,255.0	$673,830.0	373.2%
Otros resultados Integrales acumulados	($26,558.0)	$0.0	NA
Total Patrimonio	$9,826,597.0	$2,068,997.0	374.9%
Total Pasivo y Patrimonio	$10,440,135.0	$3,328,606.0	213.6%

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - XINFRA FE

Cifras en miles de pesos

	1T25	1T24	Δ
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado Neto	**$223,542.0**	**$67,616.0**	**230.6%**
Gastos por intereses reconocidos en los resultados	$16,423.0	$0.0	NA
Cambios en el valor razonable de activos financieros	($255,100.0)	($108,235.0)	135.7%
Cambios en el Capital de Trabajo			
Adquisición de sociedades elegibles	($272,086.0)	$0.0	NA
Incremento en pagos anticipados	($6,876.0)	($815.0)	743.7%
Incremento en cuentas por pagar	($7,330.0)	$35,577.0	-120.6%
Intereses cobrados	$3,762.0	$0.0	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**($297,665.0)**	**($5,857.0)**	**4,982.2%**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Dividendos recibidos de entidades promovidas	$40,437.0	$34,850.0	16.0%
Reembolsos de capital de entidades promovidas	$30,709.0	$0.0	NA
Flujos netos de efectivo generado de actividades de inversión	**$71,146.0**	**$34,850.0**	**104.1%**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Emisión de CBFE´s	$0.0	$0.0	NA
Préstamos recibidos	($20,131.0)	$0.0	NA
Préstamos pagados	$0.0	$0.0	NA
Reembolso pagado de patrimonio	($105,000.0)	($10,000.0)	950.0%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**($125,131.0)**	**($10,000.0)**	1,151.3%
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	($351,650.0)	$18,993.0	-1,951.5%
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	$719,846.0	$531.0	135,464.2%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$368,196.0**	**$19,524.0**	**1,785.9%**

ESTADO DE RESULTADOS – COBI

Cifras miles en pesos

	Trimestral		
	1T25	1T24	Δ
Ingresos			
Ingresos derivados de la explotación del libramiento de Celaya y sus servicios Auxiliares	$93,231.5	$85,283.5	9.3%
Otros ingresos	$712.7	$1,553.4	-54.1%
Ingresos totales	$93,944.2	$86,836.9	8.2%
Gastos de operación			
Costos y gastos de Operación	($22,034.9)	($22,492.5)	-2.0%
Amortización de activo intangible	($10,312.5)	($10,417.9)	-1.0%
Gastos totales	($32,347.3)	($32,910.4)	-1.7%
Resultado de operación	$61,596.9	$53,926.5	14.2%
Otros Ingresos y Productos financieros	$8,008.7	$11,213.1	-28.6%
Gastos financieros	($36,908.5)	($41,003.9)	-10.0%
Resultado integral de financiamiento	($28,899.8)	($29,790.7)	-3.0%
Resultado Neto	$32,697.1	$24,135.7	35.5%

BALANCE GENERAL – COBI

Cifras en miles de pesos

	1T25		
	2025	2024	Δ
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$130,935.6	$106,604.8	22.8%
Cuentas por cobrar	$24,455.0	$28,147.1	-13.1%
Inventario de refacciones	$139.1	$849.3	-83.6%
Pagos anticipados	$1,725.0	$2,330.2	-26.0%
Activo no circulante			
Mobiliario y Equipo - Neto	$11.6	$41.6	-72.1%
Instrumento financiero derivado	$38,648.1	$68,530.2	-43.6%
Activos intangibles - neto	$1,438,498.9	$1,468,772.7	-2.1%
Total Activo	$1,634,413.4	$1,675,276.0	-2.4%
Pasivo			
Pasivo corto plazo			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	$39,000.0	$22,500.0	73.3%
Cuentas por pagar a proveedores	$7,600.8	$6,367.0	19.4%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	$2,880.1	$4,913.9	-41.4%
Impuestos y gastos acumulados	$4,641.3	$3,905.8	18.8%
Provisión para mantenimiento	$36,202.4	$35,307.7	2.5%
Pasivo largo plazo			
Acreedores bancarios	$1,135,787.9	$1,171,149.6	-3.0%
Pasivo neto por beneficios definidos	$40.3	$0.0	
Total Pasivo	$1,226,152.8	$1,244,143.9	-1.4%
Capital contable			
Capital	$422,992.4	$422,992.4	0.0%
Otros resultados integrales	$99,016.2	$55,795.6	77.5%
Reserva legal	$8,004.9	$8,004.9	0.0%
Resultado de Ejercicios Anteriores	($94,159.7)	($92,531.2)	1.8%
Resultado Integral del Ejercicio	($27,593.2)	$36,870.4	-174.8%
Total Capital Contable	$408,260.6	$431,132.0	-5.3%
Total Pasivo y Capital Contable	$1,634,413.4	$1,675,276.0	-2.4%

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – COBI

Cifras en miles pesos

	1T25	1T24	Δ
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado Neto	**$32,697.1**	**$24,135.7**	**35.5%**
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Depreciaciones y amortizaciones	$10,314.1	$10,426.9	-1.1%
Intereses a favor	($8,008.7)	($11,213.4)	-28.6%
Intereses a cargo	$36,898.7	$40,911.8	-9.8%
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	($2,206.7)	($1,514.8)	45.7%
Inventarios	$0.0	$0.0	
Pagos anticipados	($1,290.2)	($1,954.9)	-34.0%
Derecho de vía	$0.0	$0.0	NA
Cuentas por pagar a proveedores	$30.2	($795.7)	
Impuestos y gastos acumulados	$610.1	($418.4)	-245.8%
Provisión para mantenimiento Mayor	$0.0	$0.0	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**$69,044.5**	**$59,577.3**	**15.9%**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Compras de Propiedad, planta y Equipo	($167.9)	($7,439.6)	-97.7%
Cobros por intereses	$8,008.7	$11,213.4	-28.6%
Flujos netos de efectivo generado de actividades de inversión	**$7,840.8**	**$3,773.8**	**107.8%**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Pago de préstamos bancarios	($9,394.6)	($6,028.6)	55.8%
Incremento en financiamiento con bancos	$0.0	$28,028.2	-100.0%
Reparto de dividendos	($28,000.0)	($38,204.8)	-26.7%
Intereses pagados	($36,898.7)	($40,911.8)	-9.8%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**($74,293.3)**	**($57,117.1)**	**30.1%**
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	$2,592.0	$6,234.1	-58.4%
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	$128,343.7	$100,370.7	27.9%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$130,935.6**	**$106,604.8**	**22.8%**

ESTADO DE RESULTADOS – Pemcorp

Cifras en miles de dólares

	Trimestral		
	1T25	1T24	Δ
Ingresos			
Ingresos por contratos con clientes	$10,233.7	$8,488.6	20.6%
Ingresos totales	$10,233.7	$8,488.6	20.6%
Costos del servicio			
Operación y mantenimiento	($5,621.3)	($3,941.8)	42.6%
Utilidad bruta	$4,612.4	$4,546.8	1.4%
Gastos de operación			
Gastos de operación y generales	($1,325.8)	($1,297.3)	2.2%
Otros ingresos (gastos)	$0.0	$0.0	NA
Gastos totales	($6,947.1)	($5,239.0)	32.6%
Resultado de operación	$3,286.6	$3,249.6	1.1%
Intereses, neto	($3,758.6)	($4,405.6)	-14.7%
Utilidad o (pérdida) cambiaria, neta	($52.2)	($2.9)	1,729.8%
Otros ingresos o (gastos) financieros	($801.1)	($624.9)	28.2%
Utilidad o (pérdida) en instrumentos financieros	$0.0	$0.0	NA
Resultado integral de financiamiento	($4,611.9)	($5,033.3)	-8.4%
Impuestos	$0.0	$0.0	NA
Resultado Neto	($1,325.3)	($1,783.8)	-25.7%

BALANCE GENERAL – Pemcorp

Cifras en miles de dólares

	1T25		
	2025	2024	Δ
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes	$25,493.0	$22,957.7	11.0%
Cuentas por Cobrar	$3,347.8	$2,657.8	26.0%
Otras cuentas por cobrar	$0.0	$173.2	-100.0%
Impuestos a favor	$290.5	$1,656.7	-82.5%
Partes relacionadas	$43.4	$44,163.3	-99.9%
Inventarios	$5,904.0	$6,315.6	-6.5%
Prima pagada por IFD	$14,607.9	$0.0	NA
Pagos anticipados	$4,667.0	$4,924.8	-5.2%
Activo no circulante			NA
Propiedad, planta y equipo, neto	$135,858.1	$130,468.2	4.1%
Instrumentos derivados activo	$12,614.8	$16,579.5	-23.9%
Intangible	$79,953.3	$0.0	NA
Crédito mercantil	$60,474.5	$0.0	NA
Impuesto diferido activo		$10,438.7	-100.0%
Total Activo	$343,254.5	$240,335.6	42.8%
Pasivo			
Pasivo corto plazo			
Deuda a corto plazo	$0.0	$6,227.2	-100.0%
Proveedores y otras cuentas por pagar	$2,023.3	$1,797.1	12.6%
Intereses por pagar	$0.0	$0.0	NA
Impuestos por pagar	$419.9	$178.4	135.3%
Pasivo largo plazo			
Préstamos a largo plazo	$200,000.0	$148,085.7	35.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	$0.0	$86,917.7	-100.0%
Instrumentos derivados pasivo	$0.0	$0.0	NA
Otras cuentas por pagar	$6,812.8	$7,888.2	-13.6%
Aportación a futuros aumentos de capital	$0.0	$0.0	NA
Total Pasivo	$209,256.0	$251,094.5	-16.7%
Capital contable			
Capital social	$218,932.3	$20,921.4	946.4%
Futuras aportaciones de capital	$0.0	$1,554.5	-100.0%
Resultados acumulados	($97,548.6)	($45,653.7)	113.7%
Cambios en el valor razonable de coberturas	$12,614.8	$12,418.8	1.6%
Total Capital Contable	$133,998.5	($10,758.9)	-1,345.5%
Total Pasivo y Capital Contable	$343,254.5	$240,335.6	42.8%

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – Pemcorp

Cifras en miles de dólares

	1T25	1T24	Δ
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado Neto	**($1,325.3)**	**($1,783.8)**	**-25.7%**
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Depreciación	$1,912.9	$998.9	91.5%
Intereses a cargo	($668.5)	($1,566.3)	-57.3%
Intereses a favor	$4,427.1	$5,585.6	
Utilidad o (pérdida) en instrumentos financieros			
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	($342.7)	$1,974.4	-117.4%
Impuestos por recuperar	($30.9)	$346.4	NA
Inventarios	$284.2	$153.1	197.9%
Pagos anticipados	$1,032.0	$7,103.9	457.6%
Proveedores y otras cuentas por pagar	$853.8	($281.7)	-94.4%
Impuestos por pagar	$394.9	$241.9	-68.6%
Provisiones	($88.5)	$191.2	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**$6,449.0**	**$12,963.7**	**-50.3%**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Baja (adquisición) de mobiliario y equipo	($694.2)	($8,375.1)	NA
Flujos netos de efectivo generado de actividades de inversión	**($694.2)**	**($8,375.1)**	**-91.7%**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Intereses a favor	$668.5	$1,566.3	NA
Obtención de préstamos bancarios	$0.0	$0.0	NA
Préstamos de partes relacionadas	$0.0	($1,131.4)	NA
Intereses de préstamos bancarios	($4,097.8)	$2,282.0	-70.7%
Intereses de préstamos de partes relacionadas	$0.0	($2,282.0)	NA
Capitalización	($1,500.0)	$0.0	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**($4,929.3)**	**$434.9**	**-1,233.5%**
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	$825.5	$1,719.9	-52.0%
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	$25,576.1	$21,237.8	20.4%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$26,401.6**	**$22,957.7**	**15.0%**

ESTADO DE RESULTADOS – Concesiones Integrales

Cifras en miles de pesos

	Trimestral		
	1T25	1T24	Δ
Ingresos			
Servicios a casa habitación	$216,084.7	$257,802.9	-16.2%
Servicios a industria y comercio	$183,106.5	$152,453.1	20.1%
Factibilidades	$14,186.1	$31,080.0	-54.4%
Otros ingresos	$37,468.0	$48,947.5	-23.5%
Ingresos totales	$450,845.4	$490,283.5	-8.0%
Costos del servicio			
Gastos directos de operación	($309,243.8)	($345,694.4)	-10.5%
Utilidad bruta	$141,601.5	$144,589.1	-2.1%
Gastos de operación			
Gastos de venta	($43,496.3)	($47,982.6)	-9.3%
Gastos de Administración	($54,827.1)	($55,120.3)	-0.5%
Amortización del título de concesión	($12,386.0)	($12,386.0)	0.0%
Provisión de beneficios a los empleados	($847.2)	($285.2)	197.1%
Gastos totales	($420,800.4)	($461,468.4)	-8.8%
Resultado de operación	$30,045.0	$28,815.0	4.3%
Intereses bancarios a cargo	($76,246.0)	($43,995.4)	73.3%
Intereses bancarios a favor	$16,153.2	$18,962.1	-14.8%
Intereses no bancarios a cargo	($23.8)	($261.1)	-90.9%
Intereses cobrados a usuarios	$24.0	$24.0	-0.3%
Fluctuación cambiaria	$48.9	$15.1	223.8%
Comisiones y situaciones bancarias	($6,045.0)	($7,471.2)	-19.1%
Otros gastos	$0.0	$0.0	NA
Resultado integral de financiamiento	($66,088.8)	($32,726.5)	101.9%
ISR causado	$0.0	$0.0	NA
Resultado Neto	($36,043.8)	($3,911.4)	821.5%

BALANCE GENERAL – Concesiones Integrales

Cifras en miles de pesos

	1T25		
	2025	2024	Δ
Activo			
Activo circulante			
Efectivo	$418,530.4	$433,757.4	-3.5%
Cuentas por cobrar	$357,302.6	$292,818.3	22.0%
Inventarios	$53,859.9	$50,652.2	6.3%
Anticipo a Proveedores	$91,839.2	$224,107.6	-59.0%
Activo no circulante			
Infraestructura, planta, maquinaria y equipo	$1,770,903.9	$1,128,267.5	57.0%
Depreciación acumulada	($412,819.3)	($320,416.6)	28.8%
Obra en proceso	$930,940.5	$371,138.4	150.8%
Título de concesión	$1,486,321.9	$1,486,321.9	0.0%
Amortización acumulada	($536,727.4)	($487,183.3)	10.2%
Activos arrendados con derecho de uso e inversión en subsidiarias	$14,387.3	$25,082.6	-42.6%
Impuestos diferidos	$135,906.6	$135,906.6	0.0%
Gastos pagados por anticipado	$70,497.1	$64,193.3	9.8%
Total Activo	$4,380,942.7	$3,404,645.9	28.7%
Pasivo			
Pasivo corto plazo			
Proveedores y cuentas por pagar	$245,443.0	$583,210.3	-57.9%
Impuestos por pagar	$3,707.7	$4,321.7	-14.2%
Arrendamiento de activos	$15,130.5	$15,130.5	0.0%
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	$17,548.8	$19,326.8	-9.2%
Anticipos de usuarios	$349,401.4	$393,321.1	-11.2%
Pasivo largo plazo			
Acreedores bancarios	$2,240,328.0	$1,354,985.3	65.3%
Dividendos por pagar	$0.0	$0.0	NA
Beneficios a los empleados	$16,422.9	$13,009.2	26.2%
Fondo de contingencia	$62,024.9	$56,289.6	10.2%
Fondo de restitución	$66,309.9	$69,667.4	-4.8%
Total Pasivo	$3,016,317.0	$2,509,261.9	20.2%
Capital contable			
Capital social	$1,469,038.6	$445,896.6	229.5%
Resultados acumulados	($68,369.2)	$453,398.8	-115.1%
Reserva legal	$0.0	$0.0	NA
Resultado del periodo	($36,043.8)	($3,911.4)	821.5%
Total Capital Contable	$1,364,625.6	$895,383.9	52.4%
Total Pasivo y Capital Contable	$4,380,942.7	$3,404,645.9	28.7%

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – Concesiones Integrales

Cifras en miles de pesos

	1T25	1T24	Δ
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado Neto	**($36,043.8)**	**($3,911.4)**	**821.5%**
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:	$26,773.1	$18,857.8	42.0%
Depreciación	$12,386.0	$12,386.0	0.0%
Amortización	$76,269.8	$44,256.5	72.3%
Intereses a cargo	($16,153.2)	($18,962.1)	-14.8%
Intereses a favor	$6,045.0	$7,471.2	-19.1%
Comisiones	$0.0	$0.0	NA
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	$5,782.0	$10,936.1	-47%
Anticipos	$28,540.5	($106,327.4)	-127%
Impuestos	($14,895.4)	($56,170.4)	-73%
Inventarios	($1,480.7)	($7,351.3)	-80%
Anticipos de usuarios	($30,684.0)	($33,670.2)	-9%
Cuentas por pagar	$24,731.0	$6,247.5	296%
Impuestos por pagar	($4,596.1)	($17,560.9)	-74%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**$76,674.2**	**($143,798.6)**	**-153.3%**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Inversiones en subsidiarias	$0.0	$0.0	NS
Infraestructura de agua, drenaje y saneamiento	($92,677.4)	($26,993.6)	243%
Obra en proceso	($81,180.1)	($166,166.9)	-51%
Título de concesión	$0.0	$0.0	NS
Flujos netos de efectivo generado de actividades de inversión	**($173,857.5)**	**($193,160.5)**	**-10.0%**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Préstamos financieros	($39,672.0)	$409,813.0	-110%
Capitlización	$0.0	$0.0	NS
Dividendos	($50,945.2)	($0.0)	NS
Intereses a cargo	($76,269.8)	($44,256.5)	72%
Intereses a favor	$16,153.2	$18,962.1	-15%
Comisiones	($6,045.0)	($7,471.2)	-19%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**($156,778.8)**	**$377,047.4**	**-141.6%**
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	($253,962.1)	$40,088.3	NS
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	$672,492.4	$393,669.1	71%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$418,530.4**	**$433,757.4**	**-3.5%**

ESTADO DE RESULTADOS – Promotora

Cifras en miles de pesos

	1T25	1T24	Δ
Ingresos			
Comisiones por asesoría y administración	$10,187.0	$2,144.0	375.1%
Ingresos totales	$10,187.0	$2,144.0	375.1%
Gastos			
Personal	($6,725.0)	($1,297.0)	418.5%
Honorarios	($1,154.0)	($374.0)	208.6%
Servicios contables	($160.0)	($142.0)	12.7%
Arrendamiento	($549.0)	($157.0)	249.7%
Otros gastos de administración	($535.0)	($31.0)	1,625.8%
Depreciación de activo fijo	($10.0)	($6.0)	66.7%
Gastos totales	($9,133.0)	($2,007.0)	355.1%
Resultado de operación	$1,054.0	$137.0	669.3%
Ingresos financieros	$158.0	$31.0	409.7%
Participación en los resultados de asociadas	($128.0)	($46.0)	178.3%
Resultado de financiamiento	$30.0	($15.0)	-300.0%
Resultado Neto	$1,084.0	$122.0	788.5%

BALANCE GENERAL – Promotora

Cifras en miles de pesos

	1T25		
	2025	2024	Δ
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$4,079.0	$302.0	1,250.7%
Otras cuentas por cobrar	$290.0	$33,508.0	(99.1%)
Pagos anticipados	$236.0	$0.0	NA
Activo no circulante			
Mobiliario y equipo de oficina, neto	$65.0	$42.0	54.8%
Inversión en asociadas	$43,152.0	$47,315.0	(8.8%)
Otras inversions permanentes	$467.0	$0.0	NA
Total Activo	$48,289.0	$81,167.0	(40.5%)
Pasivo			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$1,047.0	$34,370.0	(97.0%)
Impuestos y contribuciones por pagar	$740.0	$111.0	566.7%
PTU por pagar	$273.0	$85.0	221.2%
Beneficios a los empleados	$953.0	$151.0	531.1%
Total Pasivo	$3,013.0	$34,717.0	(91.3%)
Capital contable			
Capital social	$53,770.0	$53,303.0	0.9%
Resultados acumulados	($8,878.0)	($6,988.0)	27.0%
Otros resultados integrales	$1,084.0	$122.0	788.5%
Resultado del ejercicio	($700.0)	$13.0	(5,484.6%)
Total Patrimonio	$45,276.0	$46,450.0	(2.5%)
Total Pasivo y Patrimonio	$48,289.0	$81,167.0	(40.5%)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – Promotora

Cifras en miles de pesos

	1T25	1T24	Δ
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado Neto	**$1,084.0**	**$122.0**	**788.5%**
Ajustes por:			
Participación en los resultados de asociadas, neto	$128.0	$46.0	178.3%
Depreciación de mobiliario y equipo	$10.0	$6.0	66.7%
Beneficios a los empleados	$51.0	$0.0	NA
SUMA	**$1,273.0**	**$174.0**	**1,033.5%**
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Cuentas por cobrar	$45.0	($30.0)	(250.0%)
Pagos anticipados	$142.0	$0.0	NA
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$346.0	$375.0	(7.7%)
Otros impuestos por pagar	($682.0)	($276.0)	147.1%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**$1,124.0**	**$243.0**	**362.6%**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de equipo de cómputo	($6.0)	$0.0	NA
Flujos netos de efectivo generado de actividades de inversión	**($6.0)**	**$0.0**	**NA**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Aumento de capital	$0.0	$0.0	NA
Distribución resultado fiscal	($2,662.0)	($466.0)	471.2%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**($2,662.0)**	**($466.0)**	**471.2%**
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	($1,544.0)	($223.0)	592.4%
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	$5,623.0	$525.0	971.0%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$4,079.0**	**$302.0**	**1,250.7%**

GLOSARIO

- **Aforo**

  Conteo y clasificación vehícular que transitan un determinado segmento de la carretera.

- **CAGR**

  El término "CAGR" significa "Tasa de Crecimiento Anual Compuesto", en inglés (*Compound Annual Growth Rate*). Se trata de una medida utilizada para calcular la tasa de crecimiento interanual promedio de un negocio.

- **CAPEX**

  "CAPEX" es una abreviatura de "*Capital Expenditure*" en inglés, que se traduce al español como "Gastos de Capital" o "Inversiones en Activos de Capital". Se refiere a los desembolsos de dinero realizados por una empresa para adquirir, mejorar o mantener activos físicos que se espera que generen beneficios económicos futuros durante varios períodos contables.

  Los CAPEX son gastos significativos que no se consideran como gastos operativos normales, ya que representan inversiones a largo plazo en la infraestructura, equipos, propiedades o tecnología de una empresa.

- **CBFE o Certificados**

  Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura.

- **ESG**

  Las siglas ESG, que responden en inglés, a las palabras *Enviromental, Social y Governance*, en la práctica, hacen referencia a los factores que convierten a una compañía en sostenible a través de su compromiso social, ambiental y de buen gobierno, sin descuidar nunca los aspectos financieros.

- **SOAPAP**

  Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla

- **TDP / TDPA**

  Tránsito Diario Promedio (TDP), o Transito Promedio Anual (TDPA).

  Es una medida utilizada para evaluar el volumen de tráfico en una carretera o una sección de una carretera durante un año, o un periodo determinado de tiempo. Esta medida muestra la demanda de tráfico en una carretera.

- **Valor razonable**:

  Valor o precio justo de mercado que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición. Entre los métodos usados para determinar este valor están: (i) enfoque de mercado que contempla transacciones comparables; (ii) método de flujos descontados y (iii) enfoque de costos.