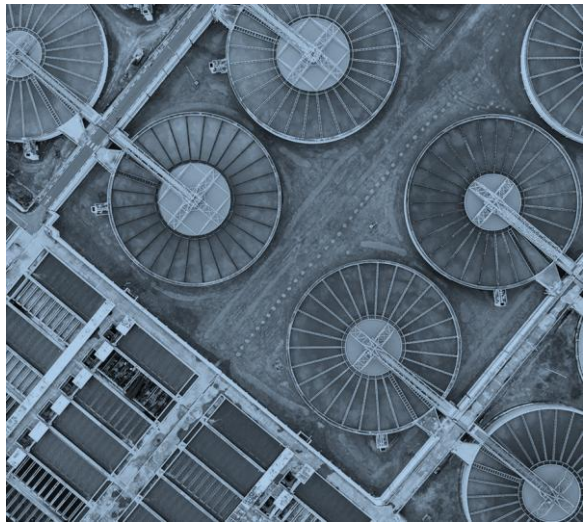
INFRA FE

Resultados 2025



AGENDA

1 CARTA DEL CEO

2 XINFRA FIBRA E

3 ACCIONES ESTRATÉGICAS ALCANZADAS

4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

5 PORTAFOLIO
a. COBI
b. PEMCORP
c. Concesiones Integrales
d. Huinalá

6 ASG

7 Anexos

ANÁLISIS DE RESULTADOS 2025

1. Carta del CEO

Estimados inversionistas:

El 2025 fue un año de transformación y consolidación para **Xinfra FE**. Ejecutamos con disciplina nuestra estrategia de crecimiento, completamos la adición del cuarto activo de nuestro portafolio y fortalecimos la operación de cada uno de nuestros negocios. Gracias a la confianza de nuestros inversionistas, llevamos a cabo nuestra tercera emisión de capital — nuestro segundo follow-on — por un monto de Ps. 5,148.5 millones, y con los recursos obtenidos adquirimos el 100% de las Sociedades Huinalá, un activo estratégico cuya colindancia con Pemcorp abre oportunidades relevantes de sinergias operativas, financieras y de mantenimiento. En lo financiero, **Xinfra FE** alcanzó ingresos netos consolidados por Ps. 631.8 millones, con un resultado de operación de anual de Ps. 450.2 millones y un valor razonable de Ps. 14,827.2 millones al cierre del año.

En el frente operativo, cada activo registró avances significativos. COBI mantuvo una sólida tendencia de crecimiento de ingresos — 8.2% en el primer trimestre y 6.4% en el segundo —, alcanzó una penetración de telepeaje del 43%, superior a la media nacional, y obtuvo las certificaciones ISO 9001, 14001 y 45001. En Pemcorp, concluimos el desarrollo del parque solar de 2 MW en la planta de KIA y presentamos una solicitud de interconexión ante el CENACE para conectar la central a la Red Nacional de Transmisión, lo que podría generar ingresos adicionales al activo. En Agua de Puebla, la firma del Tercer Convenio Modificatorio al Título de Concesión permitió ampliar la producción de agua e implementar planes de pago para usuarios en zonas vulnerables, mientras se avanzó en un plan conjunto con el SOAPAP para el saneamiento del Río Atoyac.

En materia ASG, 2025 fue un año de cumplimiento de compromisos concretos. Concluimos nuestro primer Informe de Sostenibilidad bajo las mejores prácticas, el estudio de doble materialidad y el primer cálculo de huella de carbono para el vehículo y los activos que administra. Paralelamente, avanzamos en la automatización de la gestión de activos, el fortalecimiento del control interno y la formalización de los pilares de nuestra estrategia ASG, tanto a nivel del vehículo como de los activos.

Mirando hacia el 2026, seguiremos ejecutando nuestra estrategia de consolidación en nuestros tres verticales de infraestructura — energía, movilidad e infraestructura hidráulica —, priorizando la generación de eficiencias que se traduzcan en distribuciones crecientes para nuestros tenedores. Agradecemos profundamente su confianza y los invitamos a seguir construyendo juntos el futuro de la infraestructura en México.

Agradecemos profundamente su confianza.

Alfredo Vara, CEO Xinfra

Jesús Ordaz, Co-CEO Xinfra

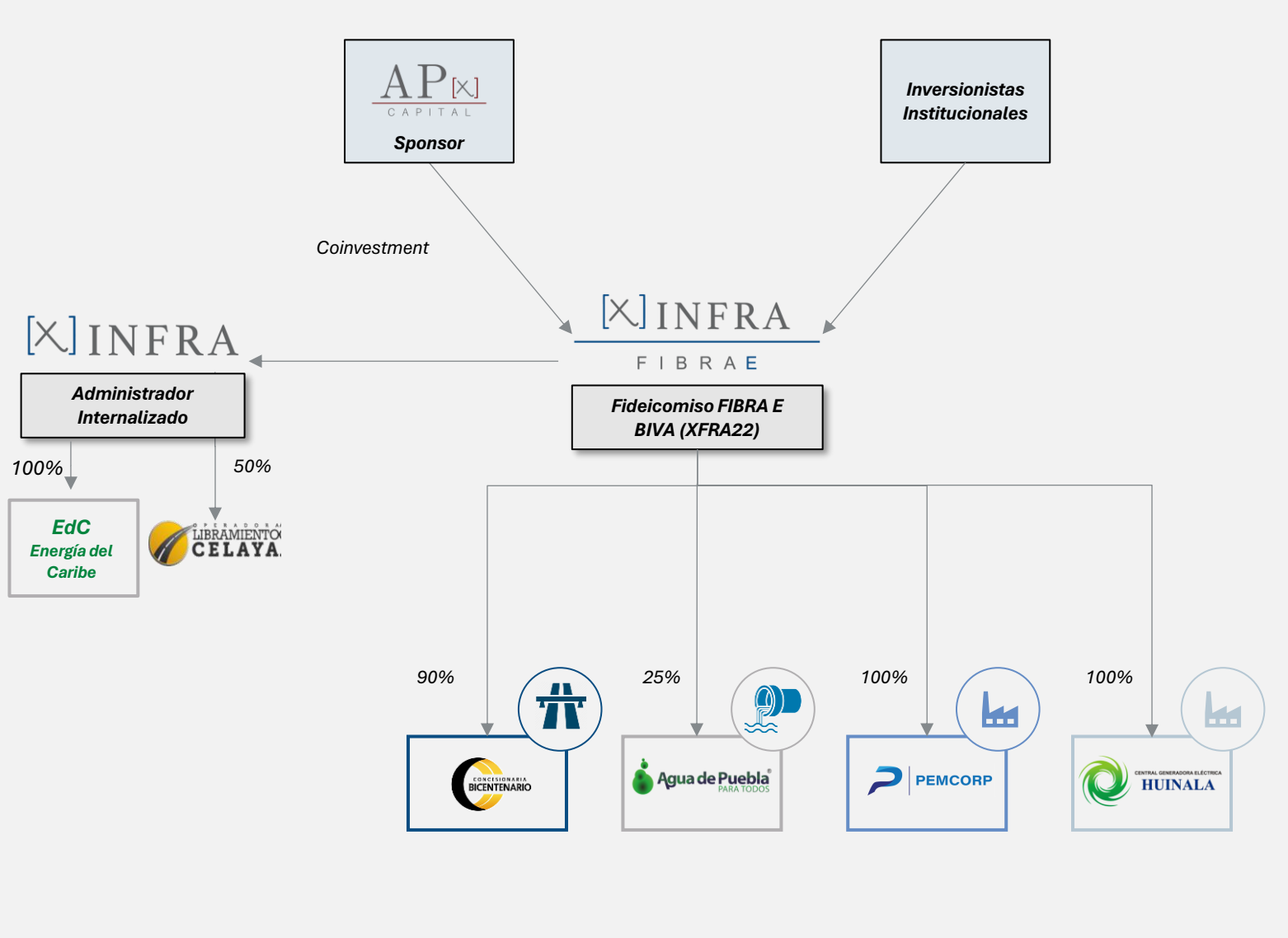
2. Xinfra Fibra E

Introducción

- **Xinfra FE** es un vehículo de inversión creado en junio de 2022, con un IPO de USD$ 80.3 mm en el que adquirimos Concesionaria Bicentenario
- En abril de 2024, **Xinfra FE** completó la segunda emisión de capital por USD$ 410 mm. Con dichos recursos, **Xinfra FE** adquirió:
  - PEMCORP, una planta de energía de ciclo a gas ubicada en Pesquería, Nuevo León
  - Agua de Puebla, un proyecto de agua integral ubicado en la cuarta ciudad más grande de México, que incluye extracción, potabilización, alcantarillado, tratamiento y cobranza
  - Completó el pago de *earnout* a Libramiento Celaya, derivado del otorgamiento de un rebalanceo por un plazo adicional de 9 años y un incremento en tarifas del 15% en términos reales
- En junio de 2025, **Xinfra FE** completó una tercera emisión por USD$ 250 mm, para adquirir Sociedades Huinalá y consolidar su participación en el sector energético

Xinfra cuenta con un portafolio de proyectos multisectoriales que contribuirá a su crecimiento y que en conjunto representa + USD$ 750 mm de capital levantado

Estructura Corporativa



3. Acciones Estratégicas Alcanzadas

- Se concretó la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de Central Generadora Eléctrica Huinalá y de Energía del Caribe, en conjunto Sociedades Huinalá
- Concluimos con el estudio de doble materialidad de **Xinfra**, lo cual representa un paso fundamental en nuestro compromiso con los inversionistas y los distintos grupos de interés para la toma de decisiones alineada con los desafíos globales de sostenibilidad.
- Realizamos por primera vez el cálculo de nuestra huella de carbono conforme a los lineamientos del Greenhouse Gas Protocol tanto en operaciones administrativas de **Xinfra** como en sus activos.

- Obtuvimos la certificación en ISO 9001, 14001 y 45001 en materia de calidad, gestión ambiental, y salud y seguridad en el trabajo, concretando uno de los compromisos asumidos por **Xinfra FE** en materia ESG.
- Realizamos la sustitución de carpeta asfáltica en ciertos segmentos de la autopista con RAR-X, el cual aprovecha materiales reciclados, y rehabilitamos un centro deportivo en una comunidad aledaña a la autopista, continuando nuestras acciones ASG.
- Finalizamos el estudio de tráfico para COBI, a través de un tercero especializado y concluimos con un estudio técnico del que deriva la actualización del programa de mantenimiento de COBI en el largo plazo.

- En el marco del Tercer Convenio Modificatorio al Título de Concesión, la compañía coordinó con SOAPAP iniciativas para mejorar la calidad en el servicio y potencializar las oportunidades comerciales de la Concesión.
- También se observó una mejora en los márgenes operativos en línea con ajustes al gasto reportados por la compañía a lo largo de 2025.
- Se avanzó con las autoridades en la definición de un plan público-privado para el saneamiento del Río Atoyac y el cumplimiento de las últimas normas ambientales en materia de aguas residuales.

- Finalizó la construcción y se puso en operación el parque de energía solar de KIA y Hyundai; lo que representaba uno de los hitos del plan de resiliencia.
- Renovamos el contrato de O&M, extendiendo su vigencia hasta 2031; estableciendo como objetivo principal la mejora en la calidad del servicio.
- Pemcorp presentó una solicitud de interconexión ante el CENACE para interconectar la Central a la Red Nacional de Transmisión.
- Primer año completo del uso de la batería (BESS), su uso implica menor *heat rate*, ósea, un uso más eficiente de los motores, menor consumo de gas.

- Se llevaron a cabo diferentes obras de mantenimiento en la subestación de Los Brillantes, lo que permite una operación segura y una ampliación de su potencial vida útil.
- Se implementaron estrategias financieras que permiten llevar más flujo a la compañía mexicana para aprovechar los beneficios de la Fibra.
- Se realizó el mantenimiento anual de la línea de transmisión al nodo de Pesquería, así como el mantenimiento por las 60 mil horas en los siete motores que comprenden el activo.
- Contratamos 5 MW de capacidad con un Suministrador Calificado

4. Análisis de Resultados | Xinfra FE en 2025

Scoreboard

VALOR RAZONABLE	ACTIVOS EN PORTAFOLIO	EFICIENCIA PRESUPESTAL	2da. OFERTA SUBSECUENTE	CERTIFICACIONES ESG
$14,792.1 mm	4 Transporte – Energía – Agua	0.37% Proporción del Capital Levantado	$5,148.5 mm – junio 2025	ISO x3 9001 – 140041 – 45001

COBI
Autopista · Guanajuato

Ingresos +6.4% YoY
$377.3 MXN mm

EBITDA[1] +5.3% YoY
$262.7 mm

Pemcorp
Energía – Nuevo León

Ingresos +17.0% YoY
$41.2 USD mm

EBITDA +10.2% YoY
$16.5 USD mm

Concesiones Integrales
Concesión agua - Puebla

Cobranza +4.0% YoY
$2,155.0 MXN mm

EBITDA +14.8% YoY
$508.0 MXN mm

Sociedades Huinalá
NUEVO
Energía – Nuevo León

Ingresos +1.3% YoY
$124.6 USD mm

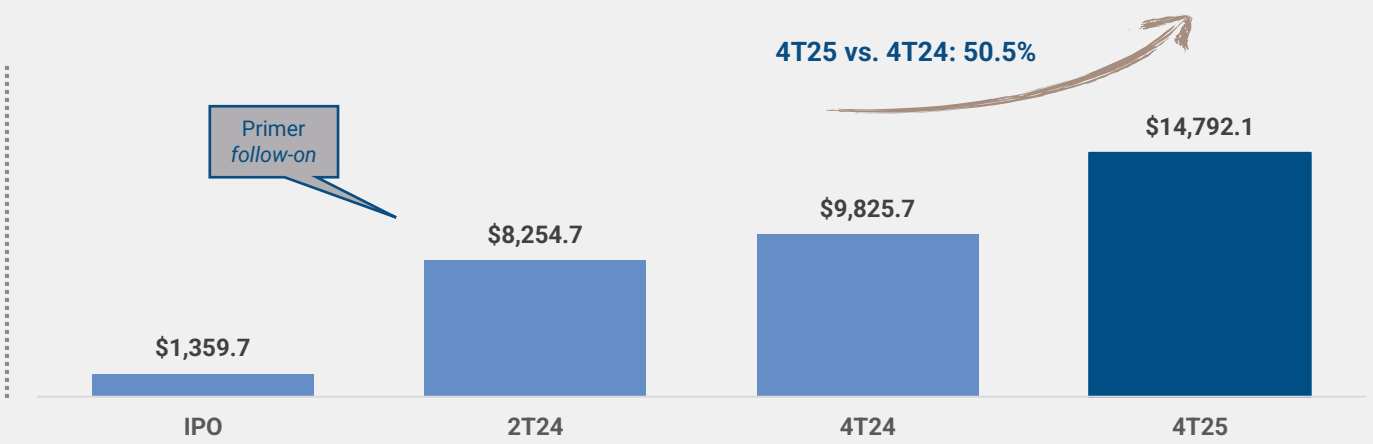
EBITDA +11.4% YoY
$59.5 mm

- 2025 fue crucial para **Xinfra FE,** al llevar a cabo su segunda oferta subsecuente por MXN$ 5,148.5 mm para adquirir Sociedades Huinalá
- Adicionalmente, el portafolio medido por Valor Razonable de las acciones ha continuado en crecimiento aún cuando el efecto del tipo de cambio ha sido desfavorable, puesto que Pemcorp y Huinalá son activos denominados en dólares
- Los 4 activos mantienen una tendencia financiera positiva: crecimientos en ingresos y en EBITDA
- Las distribuciones de la fibra sumaron MXN$ 704.1 mm, anualizando el flujo de Huinalá, en línea con lo que habíamos estimado

Valor del Portafolio

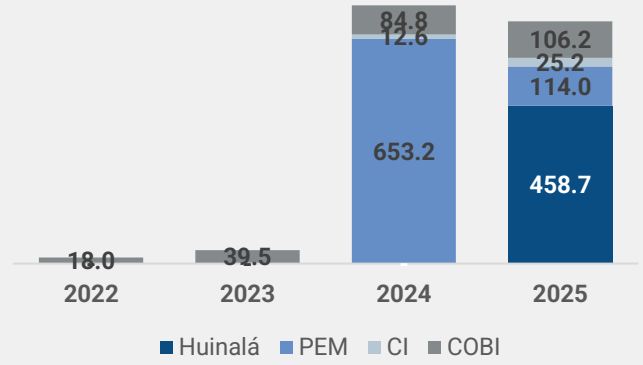
MXN$ mm

10.88 x
de crecimiento en el Valor del Portafolio desde el IPO



Distribuciones por Activo*

MXN$ mm



1. EBITDA ajustado al quitar la provisión contable de mantenimiento mayor

** Datos anualizados*

5. PORTAFOLIO

COBI

Concesionaria Bicentenario

Vía de vocación mixta (comercial y turística). en dos tramos que interconectan el tráfico regional y evitan el paso por zonas urbanas de Guanajuato

Ubicación : Guanajuato

Concedente : Estado de Guanajuato

Tipo de Riesgo : Riesgo demanda

Longitud : 29.3 km

Plazo Remanente : 27 años

Moneda : MXN

Participación de Xinfra : 90%

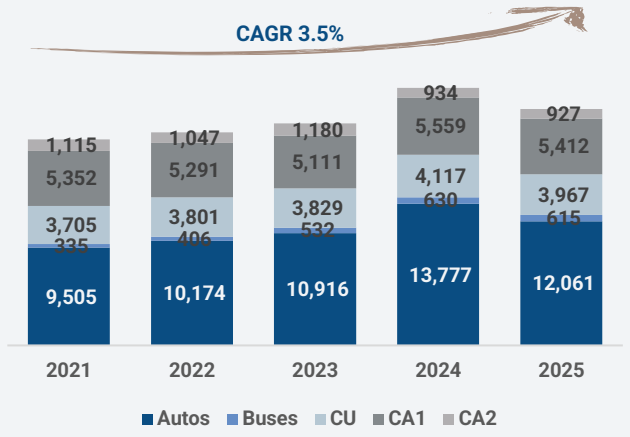
MENSAJES CLAVE

ASG

- Obtuvimos la certificación en ISO 9001, 14001 y 45001 en materia de calidad, gestión ambiental, y salud y seguridad en el trabajo, concretando uno de los compromisos asumidos por **Xinfra FE** en materia ESG
- Realizamos la sustitución de carpeta asfáltica en ciertos segmentos de la autopista con RAR-X, el cual aprovecha materiales reciclados, y rehabilitamos un centro deportivo en una comunidad aledaña a la autopista, continuando nuestras acciones ASG
- Finalizamos el estudio de tráfico para COBI, a través de un tercero especializado y concluimos con un estudio técnico del que deriva la actualización del programa de mantenimiento de COBI en el largo plazo

Aforo (Tráfico Diario Promedio)

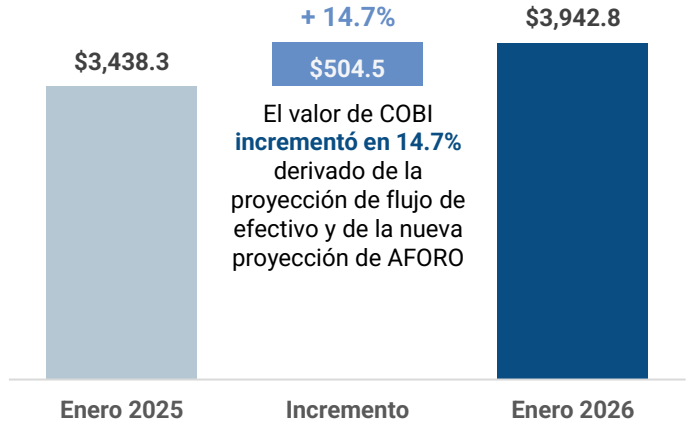
2025



- El tráfico presentó una normalización después de un periodo de inducción extraordinaria por obras viales en la zona por lo que se registró una reducción anual de 8.1%
- No obstante, destaca el crecimiento acumulado constante entre 2023 y 2025 que fue de 3.3% anual, consistente con la trayectoria post pandemia

Valuación por Tercero Independiente

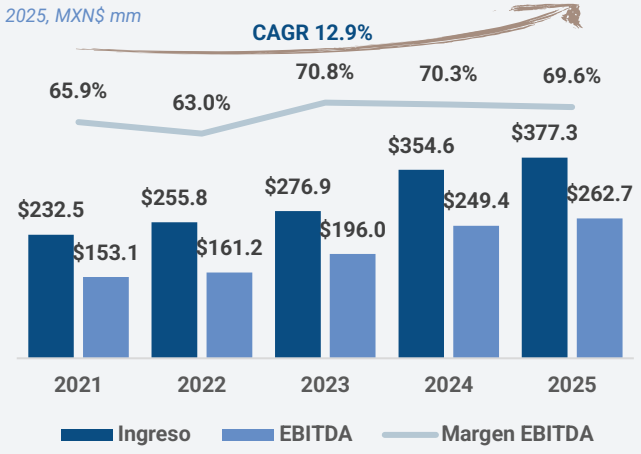
MXN$ mm



El valor de COBI **incrementó en 14.7%** derivado de la proyección de flujo de efectivo y de la nueva proyección de AFORO

Ingresos y EBITDA[1]

2025, MXN$ mm



- Los ingresos crecieron 6.4% en 2025, superiores a la proyección.
- Comparado con 2023, para aislar el efecto del tráfico atípico en 2024, el ingreso ha crecido 36.3%, en el acumulado anual, derivado principalmente del reequilibrio tarifario
- El margen EBITDA ajustado (al considerar el pago del mantenimiento mayor en lugar de la provisión) se ubicó en 69.3% en el 2025

[X] ***Xinfra FE** tiene identificadas algunas acciones estratégicas que continuarán mejorando el desempeño del activo*

- Extensión del plazo del crédito con eventual refinanciamiento, consistente con el nuevo plazo de la concesión
- Promoción y ejecución de un parador integral de servicios que induzcan tráfico, en estudio avanzado
- Búsqueda de un desdoblamiento de la Concesión para modernizar el activo (ITS y dispositivos de seguridad)

1. EBITDA ajustado al quitar la provisión contable de mantenimiento mayor

Pemcorp

Pemcorp Energy

Proyecto de generación de energía a base de combustión de gas natural

Ubicación : Nuevo León

Concedente : Comisión Reguladora de Energía

Tipo de Riesgo : Riesgo contratado hasta 2046 en un PPA

Capacidad Instalada : 131 MW compuesto de 7 motores de gas + 18 MW BESS

Vida útil remanente : 33 años

Moneda : USD

Participación de Xinfra : 100%

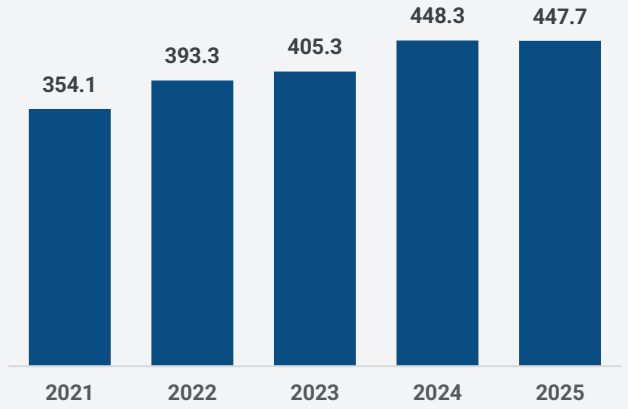
MENSAJES CLAVE

- Finalizó la construcción y se puso en operación el parque de energía solar de KIA y Hyundai; lo que representaba uno de los hitos del plan de resiliencia
- Renovamos el contrato de O&M, extendiendo su vigencia hasta 2031; estableciendo como objetivo principal la mejora en la calidad del servicio
- Pemcorp presentó una solicitud de interconexión ante el CENACE para interconectar la Central a la Red Nacional de Transmisión
- Primer año completo del uso de la batería (BESS), su uso implica menor *heat rate*, ósea, un uso más eficiente de los motores, menor consumo de gas

ASG

Energía Despachada

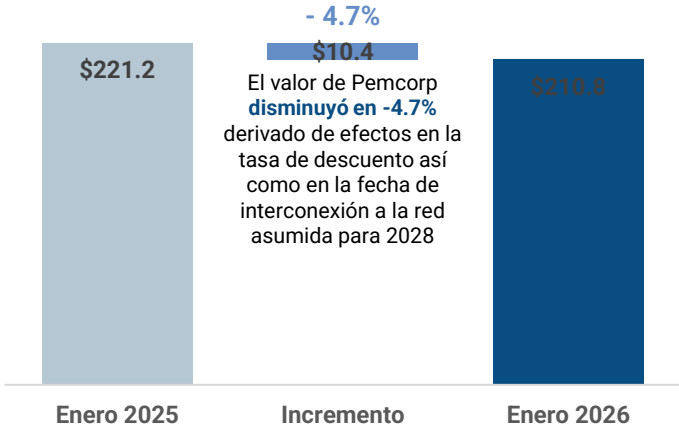
GWh Acumulados



- El despacho de KIA y Hyundai ha estado en promedio en 44.0 GWh-mes para el periodo
- El consumo de KIA tiene un factor de planta implícito de 51.1%, en línea con lo proyectado
- Estimamos que el consumo de nuestros clientes seguirá presentando aumentos constantes en el futuro
- La planta tuvo una disponibilidad de 99.8% durante el periodo

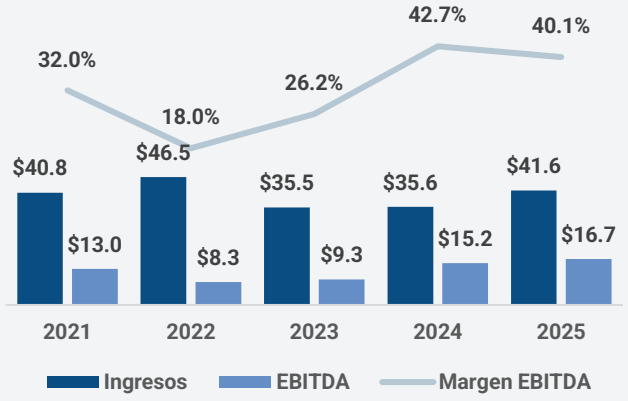
Valuación por Tercero Independiente

USD$ mm



Ingresos y EBITDA

2025, USD$ mm



- El ingreso por capacidad y las ventas por energía se han mantenido estables debido a la estructura del PPA y consumo de KIA/Hyundai
- Los ingresos por capacidad se han incrementado por la indexación de 5.0% en el PPA
- El margen EBITDA se comprimió derivado del incremento en el costo del gas, dado que la proporción de los ingresos de energía contra los de capacidad se incrementó

[X] ***Xinfra FE** tiene identificadas algunas acciones estratégicas que continuarán mejorando el desempeño del activo*

- Refinanciamiento de largo plazo de la deuda del activo
- Implementación de estrategias comerciales que permitan generar ingresos adicionales (aumento en la capacidad contratada)
- Interconexión la red para generar mayor estabilidad y seguridad y mayores ingresos por venta en el MEM

CI

Concesiones Integrales

Activo con el título de explotación de toda la cadena hídrica desde la extracción hasta la generación y tratamiento de residuos sólidos y gaseosos

Ubicación : Puebla

Concedente : Estado de Puebla

Tipo de Riesgo : Riesgo demanda

Composición del activo : 505 k tomas, 203 pozos, 378 km de conducción y 3,643 km de distribución

Plazo Remanente : 19 años de Plazo Legal

Moneda : MXN

Participación de Xinfra : 25.15%

MENSAJES CLAVE

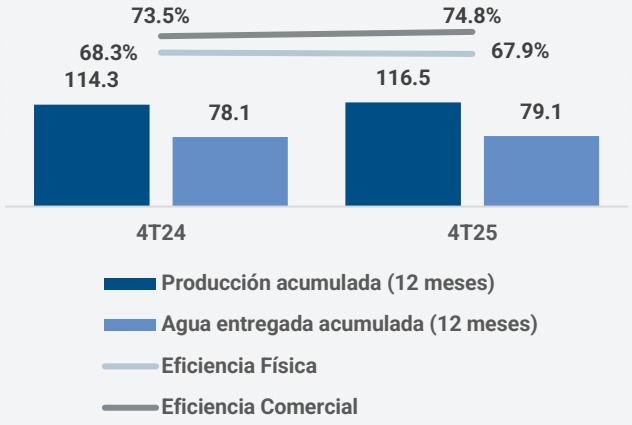
En el marco del Tercer Convenio Modificatorio al Título de Concesión, la compañía coordinó con SOAPAP iniciativas para mejorar la calidad en el servicio y potencializar las oportunidades comerciales

También se observó una mejora en los márgenes operativos en línea con ajustes al gasto reportados por la compañía a lo largo de 2025

Se avanzó con las autoridades en la definición de un plan público-privado para el cumplimiento de las últimas normas ambientales en materia de aguas residuales

Producción y Eficiencia

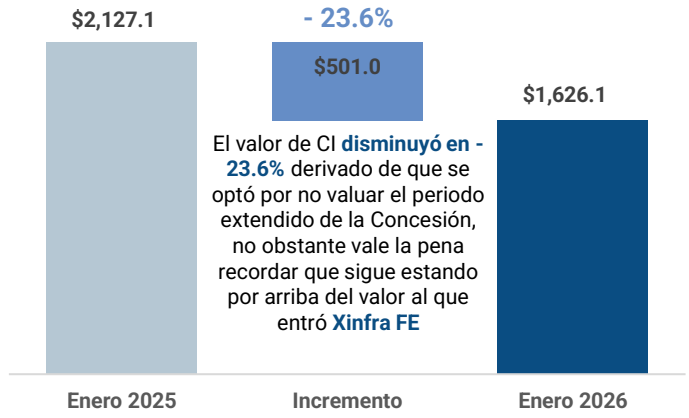
mm m3, %



- De acuerdo con información proporcionada por la compañía, la producción de agua se incrementó en 2.2 millones de m3 en el acumulado anual, si bien su impacto se verá reflejado en 2026
- Por su parte, la eficiencia física se redujo ligeramente en el acumulado anual
- La eficiencia comercial presentó un aumento de 1.3 pp, ante un mayor cobro en los últimos meses del año (cobro anual anticipado)

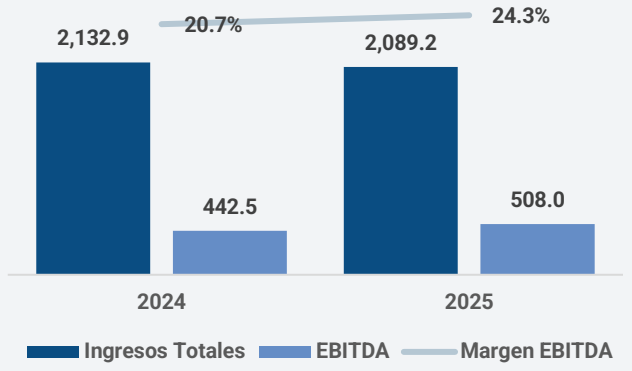
Valuación por Tercero Independiente

MXN$ mm



Ingresos y EBITDA

2025, MXN$ mm



- El ingreso creció 2.0% respecto del año anterior, derivado de un mejor comportamiento en el cobro y un mayor volumen de producción de agua
- Partidas como factibilidades y programas de regularización observaron un bajo dinamismo
- La mejora en los márgenes de operación deriva de ciertas reducciones en el gasto

[X] ***Xinfra FE** tiene identificadas algunas acciones estratégicas que continuarán mejorando el desempeño del activo*

- Instrumentación del plan de sectorización y macromedición, que mejora eficiencias físicas
- Fortalecimiento de las estrategias de regularización de pago de cartera vencida
- Definición del plan de saneamiento de largo plazo, incluyendo comercialización de agua de rehúso

Huinalá

Sociedades Huinalá

Proyecto de generación de energía de Ciclo Combinado con permiso para exportación de energía eléctrica

Ubicación : Nuevo León

Concedente : Comisión Reguladora de Energía

Tipo de Riesgo : Riesgo contratado hasta 2031 en un PPA en Guatemala

Capacidad Instalada : 142 MW compuesto de 7 motores de gas + 11.5 en una turbina de vapor

Vida útil remanente : 31 años

Moneda : USD

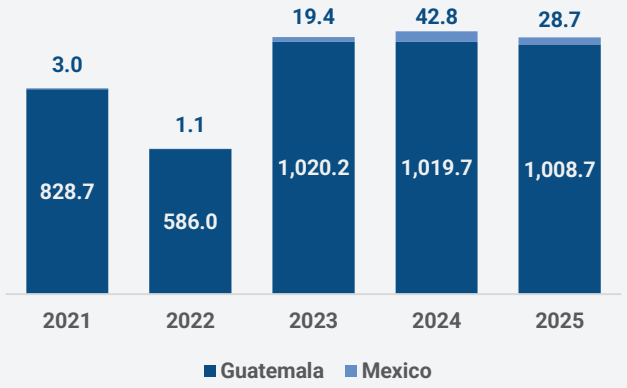
Participación de Xinfra : 100%

MENSAJES CLAVE

- Se llevaron a cabo diferentes obras de mantenimiento en la subestación de Los Brillantes, lo que permite una operación segura y una ampliación de su potencial vida útil
- Se realizó el mantenimiento anual de la línea de transmisión al nodo de Pesquería, así como el mantenimiento por las 60 mil horas en los siete motores que comprenden el activo
- Se implementaron estrategias financieras que permiten llevar más flujo a la compañía mexicana para aprovechar los beneficios de la Fibra

Energía Despachada

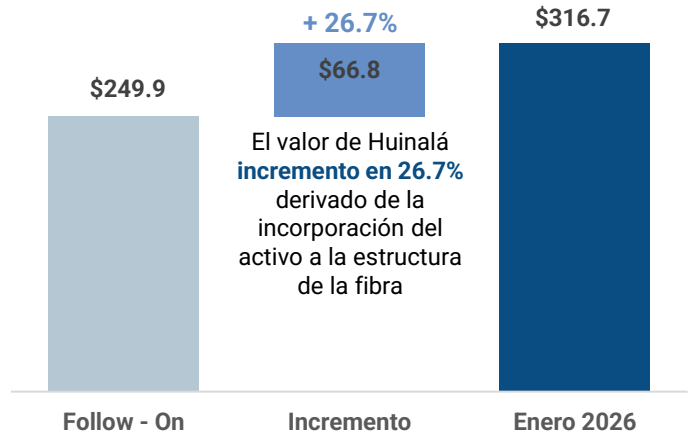
GWh Acumulados



- La planta tuvo una disponibilidad de 94.9% para el periodo reportado.
- El último trimestre del año en Huinalá también estuvo marcado por su foco operacional y técnico
- 2025 fue un año de bajo ingreso del mercado mexicano debido a las abundantes lluvias y temperaturas menos cálidas

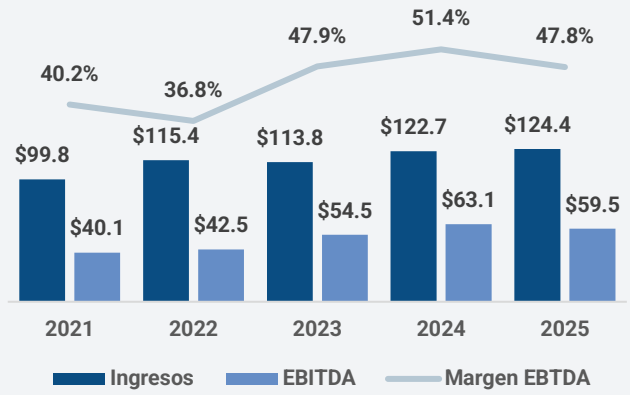
Valuación por Tercero Independiente

USD$ mm



Ingresos y EBITDA

2025, USD$ mm



- En las comparaciones del acumulado anual de ingresos, se observa un incremento de 1.5%
- Se tuvieron los siguientes factores que influyeron en una compresión en el margen EBITDA por el lado del gasto:
- Mayor costo variable respecto a lo previsto derivado de incrementos en los precios de la molécula de gas
- Mayor costo a causa de mantenimientos mayores que no se tuvieron en 2024

[X] ***Xinfra FE** tiene identificadas algunas acciones estratégicas que continuarán mejorando el desempeño del activo*

- Concretar esfuerzos comerciales que permitan mejorar la estructura de ingresos al contratar más capacidad
- Mejorar la estructura a través de una reestructura de la deuda, buscando un plazo mayor
- Continuar con la estrategia de enviar más P&L de Guatemala a México para maximizar el efecto del activo en la Fibra

6. ASG

6. Avances en Materia ASG

XINFRA

- ✓ Concluimos con el estudio de doble materialidad de **Xinfra**, lo cual representa un paso fundamental en nuestro compromiso con los inversionistas y los distintos grupos de interés para la toma de decisiones alineada con los desafíos globales de sostenibilidad. Asimismo, se identificaron los temas materiales que generan impactos significativos en términos ASG en los activos de nuestro portafolio
- ✓ Realizamos por primera vez el cálculo de nuestra huella de carbono conforme a los lineamientos del Greenhouse Gas Protocol
- ✓ También se contrató a un tercero independiente para revisar los Sistemas de Gestión Ambiental implementados por los activos en los que **Xinfra** mantenía control (COBI y PemCorp) al cierre de 2024
- ✓ Desarrollamos el primer informe de sostenibilidad de **Xinfra** con corte al cierre de 2024 conforme a los criterios GRI y SASB. Este informe representa nuestro año base para el ejercicio 2025 a presentar de manera obligatoria conforme a las disposiciones vigentes para las emisoras públicas

CI

- ✓ Concesiones Integrales cuenta con 4 años (2022-2025) de mantener vigente el Distintivo Empresa Socialmente Responsable, y durante el último trimestre se avanzó en el objetivo de desarrollar planes de trabajo en torno a las tendencias de RSE enunciadas por CEMEFI, entre las que se encuentran:
    - Liderazgo ético-social: Involucramiento estratégico de alta dirección en la RSE
    - Bienestar e inclusión: Planes de gestión de Recursos Humanos, particularmente se busca cerrar brechas salariales y promover la capacitación, inclusión y cumplimiento de los derechos laborales
    - Alianzas intersectoriales: Desarrollo de partes interesadas, proveedores y cadena de valor
    - Impacto medible: Desarrollo de planes de mitigación y restauración ambiental
    - Tecnología responsable: Uso de IA y analítica para eficiencia con enfoque humano

COBI

- ✓ Como parte de los compromisos asumidos con algunos inversionistas, se obtuvo la certificación ISO 14001 en materia de gestión ambiental, la cual promueve el cumplimiento normativo en la gestión de residuos, un uso más eficiente de recursos y reduce el impacto ambiental. Como parte de este proceso COBI delineó matrices y métricas de seguimiento, así como nuevos procesos internos. Adicionalmente, se obtuvo la certificación 45001 con lo que se adoptaron protocolos de seguridad para trabajadores, capacitación y reducción de accidentes laborales.
- ✓ Como parte del programa de conservación se realizó la sustitución de carpeta asfáltica en ciertos segmentos de la autopista con RAR-X, el cual aprovecha materiales reciclados y disminuye nuestra huella de carbono, continuando nuestras acciones ASG.

PEMCORP

- ✓ Finalizó la construcción y se puso en operación el parque de energía solar de KIA y Hyundai; lo que representaba uno de los hitos del plan de resiliencia

7. ANEXOS

Glosario

Aforo	Conteo y clasificación vehicular que transitan un determinado segmento de la carretera.
ASG	Ambientales, Sociales y de Gobernanza
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. El 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 Certificado	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura.
TDP/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.