



AGROFIBRA

Oferta Pública Inicial de CBFIs
Presentación a Inversionistas

Diciembre 2022

Límite de Responsabilidad

El material que a continuación se presenta, contiene cierta información general a la fecha respecto al Fideicomiso 4755 (Agrofibra) constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso") por Agriprofin, S.A. de C.V. (la "Compañía"). La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

Este material ha sido preparado con base en información pública de Agrofibra únicamente con el propósito de ser utilizado en las presentaciones relacionadas con la oferta en México, de los CBFIs. Este documento no constituye una oferta, en todo o en parte, y usted tiene que leer el prospecto de colocación (preliminar y definitivo) respectivos de la oferta antes de tomar una decisión de inversión. Usted puede solicitar una copia del prospecto informativo preliminar y definitivo, según corresponda, a los Intermediarios Colocadores. Usted debe consultar el prospecto de colocación (preliminar y definitivo), para obtener información más detallada sobre la Compañía y Agrofibra, la tesis de inversión y las características del instrumento, y tomar una decisión sobre su inversión con base en la información proporcionada únicamente en dichos prospectos de colocación.

Esta presentación puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa al administrador que reflejan las opiniones actuales de la Compañía y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "considerar", "esperar", "prever", o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En ningún caso, ni la Compañía, Agrofibra, ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación.

Ni la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") ni ninguna otra autoridad ha revisado, aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en el presente documento, o la adecuación o veracidad de la información aquí contenida. Los valores mencionados en el presente documento no han sido listados en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. ni inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV. Esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.

La información relacionada con el mercado y la posición competitiva de la Compañía o Agrofibra, incluyendo las estimaciones de mercado, utilizadas a lo largo de esta presentación, se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas y ni los Intermediarios Colocadores ni el Agente Estructurador ni la Compañía asumen ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información.

Esta presentación y su contenido son propiedad de la Compañía y Agrofibra, y no puede ser reproducido o difundido en todo o en partes sin el consentimiento previo por escrito de la Compañía o Agrofibra.



Jorge Guajardo Hesles | Presidente Ejecutivo

- + 26 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Presidente de EBI 4.0 el evento anual más relevante de la industria agroalimentaria y la innovación en la región bajío
- Experiencia previa: Parque Industrial San Felipe Torres Mochas, Agroparque de Jaral de Berrio, Agroparque de San Juan del Río, Centrales de Abasto de Ecatepec, Chicoloapan, Tecámac, Nezahualcóyotl y Atizapán, International Convention Center de San Miguel de Allende y la Asociación de Mezcaleros de Guanajuato
- Licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac



Claudio García Salgó | Vicepresidente de Desarrollo

- + 23 años de experiencia en el sector financiero especializado en la industria agroalimentaria
- Fue fundador de AGreenVesting, firma dedicada a brindar asesoría técnica y financiera para empresas agroalimentarias
- Experiencia previa: Citibanamex, AgroFinanzas y FIRA
- Licenciado en Economía por el ITAM y Maestro en Derecho y Economía por la Utrecht Universiteit en Holanda



David Suárez Cortazar | Vicepresidente de Administración y Finanzas
















- Más de 29 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y retail
- Desde octubre de 2021 es miembro consultivo del Comité de Auditoría y Riesgos de Nacional Monte de Piedad I.A.P.
- Consejero de LlaveCredit, Consejero Independiente y Presidente del Comité de Auditoría de Grupo KC Seguros y Presidente del Consejo de Administración de Financiamos Tu Necesidad
- Experiencia previa: Grupo Elektra, Banorte y FIBHIOS-GSM
- Licenciado en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana en México y Maestro en Administración y Política Económica por la Universidad de Columbia en Nueva York



Rodrigo de la Maza Serrato | Miembro Independiente del Comité de Inversiones y Riesgos

- + 30 años de experiencia profesional desempeñando altos puestos directivos
- Destaca su experiencia profesional como Director General de Citrofrut, S.A. de C.V., Director de Finanzas de Grupo Proeza, Diageo y PepsiCo, donde fungió como líder financiero y socio comercial de una división de más de \$4,000 millones de dólares en múltiples sectores y categorías y Director de Estrategia y Desarrollo Corporativo en FASA.
- En 2018 Rodrigo de la Maza fue galardonado por el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) como el mejor CFO en su categoría de empresas
- Ingeniero industrial y de sistemas por el ITESM y MBA por la Egade Business School

Términos y condiciones de la oferta

Emisora	<ul style="list-style-type: none"> Fideicomiso irrevocable número 4755 denominado como Agrofibra
Clave de emisora	<ul style="list-style-type: none"> AGRO 22
Tipo de oferta	<ul style="list-style-type: none"> Oferta global, consistente en una oferta pública primaria nacional, y simultáneamente, una oferta privada limitada en el extranjero, consistente en esfuerzos de promoción de la Oferta de los CBFIs en los Estados Unidos y en otros mercados del extranjero, a través de una Promoción Internacional
Monto de la oferta	<ul style="list-style-type: none"> Ps\$5,250mm sin incluir el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Ps\$6,037mm incluyendo el ejercicio de la Opción de Sobreasignación <ul style="list-style-type: none"> Sobreasignación del 15% de la oferta base a ser ejercida durante un periodo de 30 días posteriores a la oferta
Estructura de la oferta	<ul style="list-style-type: none"> 100% primaria
Uso de los recursos	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de bienes inmuebles destinados preponderantemente a la actividad agroalimentaria y a los servicios relacionados o complementarios de dicho sector y usos corporativos generales
Fecha cierre de libro	<ul style="list-style-type: none"> 8 de diciembre de 2022
Cruce	<ul style="list-style-type: none"> 9 de diciembre de 2022
Fideicomitente	<ul style="list-style-type: none"> Agriprofin, S.A. de C.V
Coordinador Global	
Intermediarios Colocadores	   
Asesores Internacionales	  
Agente Estructurador	
Asesor Financiero	
Fiduciario Emisor	
Representante Común	
Asesores Legales del Emisor	 
Auditor externo	

Introducción a Agrofibra

AGROFIBRA

Agrofibra será la primera Fibra enfocada en el atractivo sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria de México



Sólida estrategia de inversión

- **Arrendatarios líderes**; integrados verticalmente, altamente tecnificados y orientados a la **exportación** con canales de distribución establecidos
- **Cultivos de alto valor agregado** donde existen ventajas comparativas
- **Cartera diversificada** por geografía, tipo de activo, arrendatarios y productos
- **Arrendamientos NNN⁽¹⁾**, de largo plazo y denominados **en dólares**
- Modelo de negocio probado y escalable
- Crecimiento orgánico complementado por adquisiciones

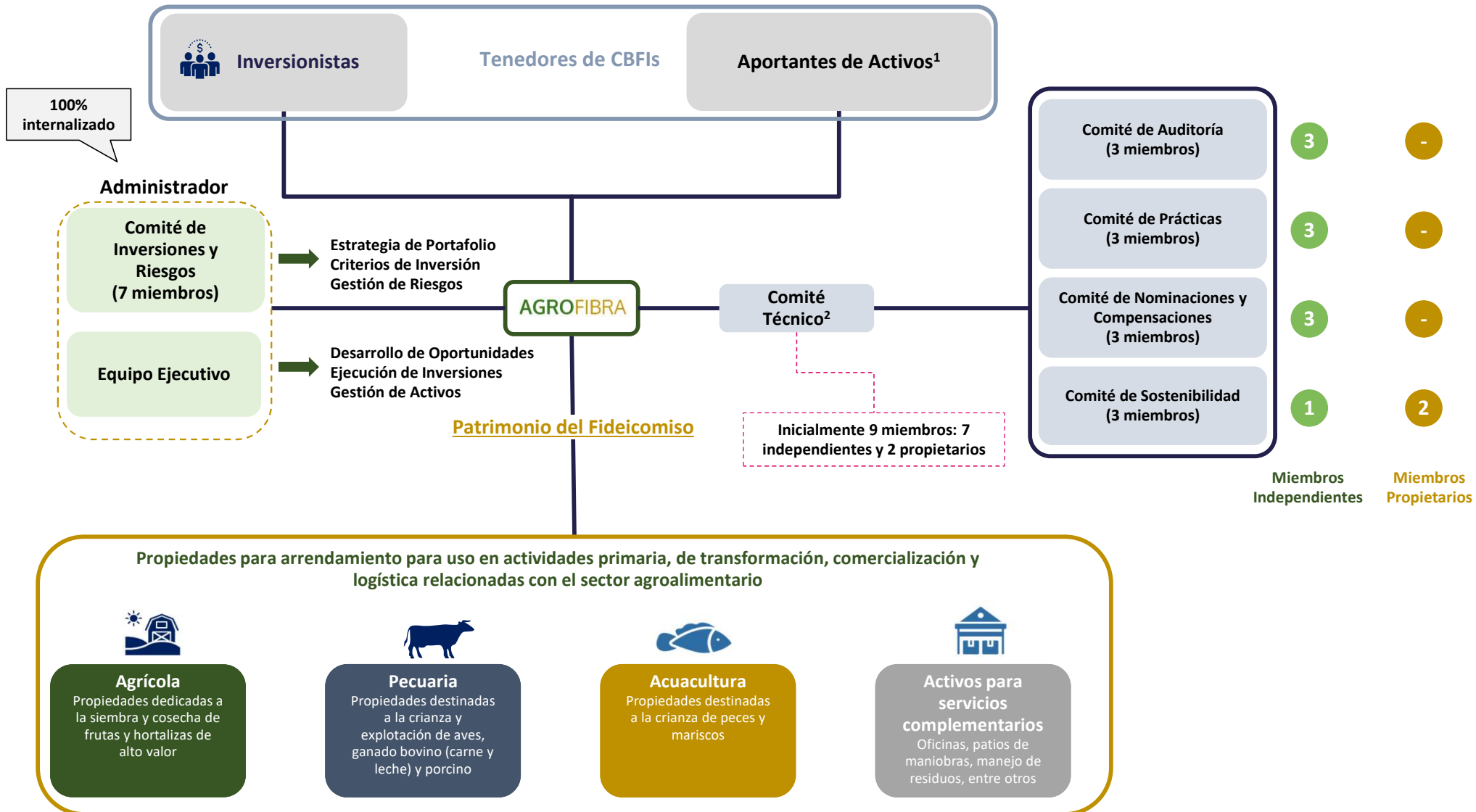


Administración y gobierno corporativo de primer nivel

- Equipo directivo con **+70 años de experiencia** conjunta en sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero
- **Estructura de administración completamente interna, soportado por un Comité de Inversiones y Riesgos**
- **Plan de incentivos completamente alineado** con el de los inversionistas
- **Programa ASG** basado en un estudio de materialidad por consultores independientes



Estructura de AGROFIBRA



1 Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").
 2 Integrado por hasta 21 miembros, con prácticas de Gobierno Corporativo alineadas a los mejores estándares del mercado. Inicialmente 77.8% de miembros independientes.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente

	Ubicación	Actividad	Plazo Contrato	Denominación Rentas	Productos Principales	ABR (m ²)	Inversión Estimada (Ps\$mm)	Renta Anual Estimada (US\$mm)	Desglose Inversión: CBFIs / Efectivo	% de la Renta Anual Total
Cartera Inicial: Mes 1						3,080,015	\$2,205.8	\$10.0	41.5% / 58.5%	29.1%
	Morelos	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento morrón	682,934	\$806.5	\$3.6	40.0% / 60.0%	10.5%
	Colima	Agrícola	15 años	US\$	Variedad de tomate	459,835	\$366.2	\$1.8	40.0% / 60.0%	5.3%
	Morelos	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento morrón	305,936	\$391.7	\$1.7	40.0% / 60.0%	5.1%
	San Luis Potosí	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento	1,000,000	\$357.6	\$1.5	40.0% / 60.0%	4.4%
	San Luis Potosí	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento	601,310	\$162.3	\$0.7	40.0% / 60.0%	2.2%
	San Luis Potosí	Agrícola	10 años	US\$	Aguacate y mango	30,000	\$121.5	\$0.6	67.1% / 32.9%	1.6%
Cartera Inicial Subsecuente: Mes 6						4,816,014	\$4,951.1	\$24.3	17.2% / 82.8%	70.9%
	Guanajuato	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento	1,000,000	\$996.4	\$5.0	0.0% / 100.0%	14.5%
	Jalisco	Agrícola	10 años	US\$	Tomate	1,240,000	\$682.5	\$3.1	[30.0%] / [70.0%]	9.2%
Ampliación	San Luis Potosí	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento	NA	\$501.6	\$2.5	0.0% / 100.0%	7.3%
Ampliación	Morelos	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento morrón	158,000	\$411.3	\$2.1	0.0% / 100.0%	6.0%
	Jalisco	Agrícola	15 años	US\$	Tomate, pimiento y pepino	351,679	\$339.2	\$1.8	40.0% / 60.0%	5.2%
	San Luis Potosí	Agrícola	15 años	US\$	Tomate de especialidad	500,000	\$324.4	\$1.6	0.0% / 100.0%	4.7%
Ampliación	Querétaro	Agrícola	15 años	US\$	Pepino y pimiento morrón	136,424	\$270.5	\$1.4	80.0% / 20.0%	3.9%
Ampliación	Colima	Agrícola	15 años	US\$	Variedad de tomate	NA	\$255.9	\$1.3	0.0% / 100.0%	3.7%
Ampliación	San Luis Potosí	Agrícola	15 años	US\$	Tomate y pimiento	NA	\$250.8	\$1.3	0.0% / 100.0%	3.7%
	Guanajuato	Agrícola	10 años	US\$	Tomate y pimiento	985,740	\$246.0	\$1.1	[30.0%] / [70.0%]	3.3%
	Sonora	Agrícola	10 años	US\$	Tomate y pepino	373,171	\$219.8	\$1.0	[30.0%] / [70.0%]	2.9%
Ampliación	Jalisco	Agrícola	15 años	US\$	Tomate	NA	\$154.0	\$0.8	0.0% / 100.0%	2.2%
	Guanajuato	Agrícola	10 años	US\$	Tomate y pimiento	NA	\$163.4	\$0.7	[30.0%] / [70.0%]	2.2%
	Querétaro	Agrícola	15 años	US\$	Pepino y pimiento morrón	71,000	\$135.3	\$0.7	80.0% / 20.0%	2.0%
Total						7,896,029	\$7,157.0	\$34.3	24.7% / 75.3%	100.0%



Fundamentos de inversión

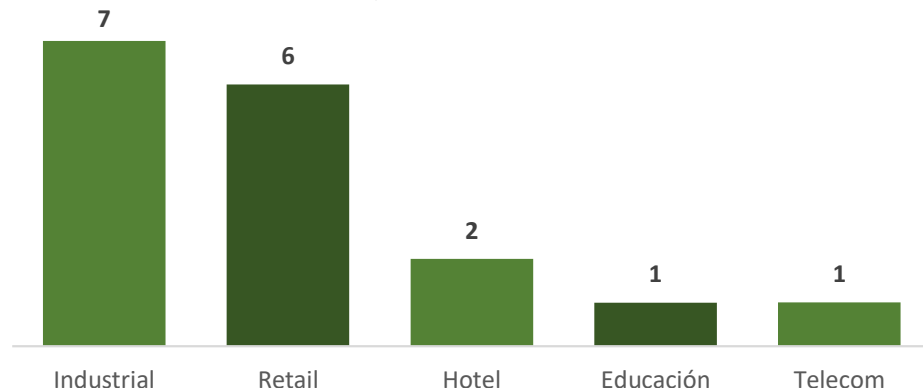
- 1 Primera Fibra enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México
- 2 Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente diversificada por geografía, sector y cultivo
- 3 Cartera de activos tecnificados con inquilinos reconocidos y verticalmente integrados
- 4 Gobierno corporativo de clase mundial basado en una estructura de administración interna que asegura alineación de intereses
- 5 Equipo de administración reconocido con amplia experiencia en los sectores agropecuario, inmobiliario y financiero
- 6 Estrategia de crecimiento y creación de valor exponencial partiendo de un “*pipeline*” de adquisiciones prioritarias

Primera Fibra enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México

AGROFIBRA

Diferentes Fibras en México pero ninguna enfocada al sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México

(número de Fibras, no incluye Fibras-E)



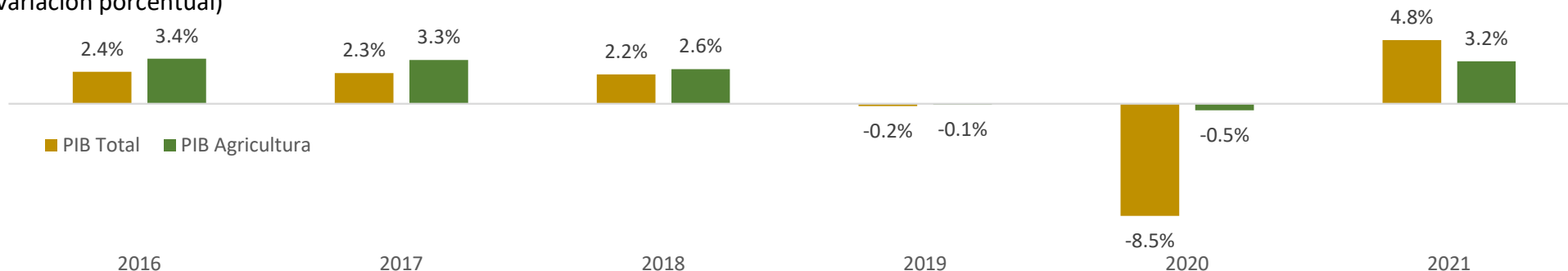
Fuente: Reportes Trimestrales al 1T21.

Clasificación:

- Industrial: FIBRAMQ, FIBRAPL, FIBRAUP, FMTY, FNOVA, FSTORAGE y TERRA.
- Retail: DANHOS, FIBRAHD, FPLUS, FSHOP, FUNO y FSOMA.
- Hotel: FIHO y FINN.
- Educación: EDUCA.
- Telecom: FSITES.

Cambio del PIB anual (2016 – 2021)

(variación porcentual)



Históricamente el sector agroalimentario ha crecido por arriba del PIB de México

Tesis de inversión

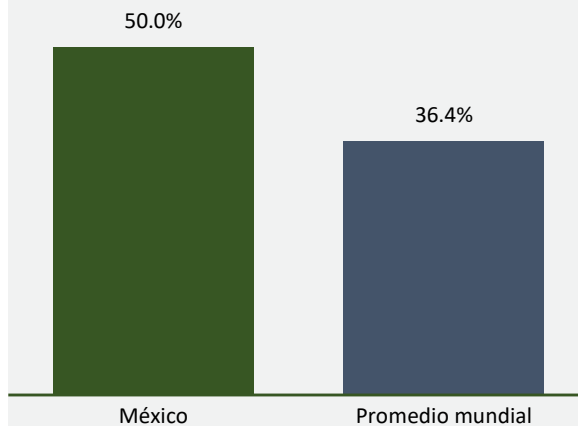
Agrofibra invertirá en oportunidades inmobiliarias del sector agroalimentario de alta tecnificación con el fin de impulsar el campo mexicano a través de un vehículo financiero eficiente, transparente y con las mejores prácticas de gobierno corporativo

Bases sólidas de negocio subyacente de inquilinos

- ✓ Crecimiento consistentemente superior al PIB nacional
- ✓ Sector resiliente a choques económicos debido a la baja elasticidad de la demanda
- ✓ Alto potencial exportador al contar con tratados de libre comercio con 46 países
- ✓ Sector con baja exposición en las carteras de inversión
- ✓ Exposición a inquilinos reconocidos y probados en el sector con enfoque exportador, principalmente a EUA

Oportunidad de mercado en el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria sin precedentes...

- México presenta una amplia extensión de tierra cultivable de 50.0% del territorio nacional, comparado con el promedio mundial de 36.4%
- Porcentaje de tierra total cultivable¹:



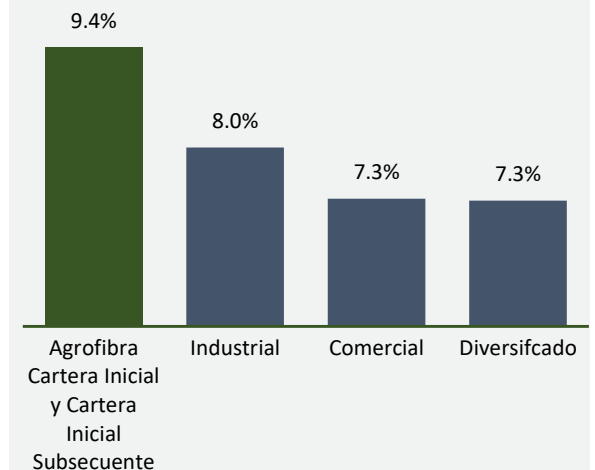
... con escasa competencia...

- Agrofibra representa una alternativa diferente de inversión que contará con la ventaja de **ser la primera Fibra especializada en el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria** y con la habilidad para traer activos únicos al mercado
- Las diferentes Fibras en Mexico están enfocadas en los sectores industrial, comercial, hotel, educación y telecom
- Fibra con los conocimientos y capacidades para consolidar activos en el sector agroalimentario:

AGROFIBRA

... y posibilidad de adquirir a un *cap rate* superior

- Agrofibra llevará a cabo sus adquisiciones a un *cap rate* superior al de las fibras en sectores tradicionales
- Cap rate* promedio en USD de adquisiciones recientes en el sector de bienes raíces en Mexico²:



Primera Fibra enfocada en el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria en México, un sector que ofrece sólidos fundamentos y una oportunidad de consolidación sin precedentes

2 Cartera inicial y cartera inicial subsecuente diversificada por geografía, sector y cultivo

Agrícola

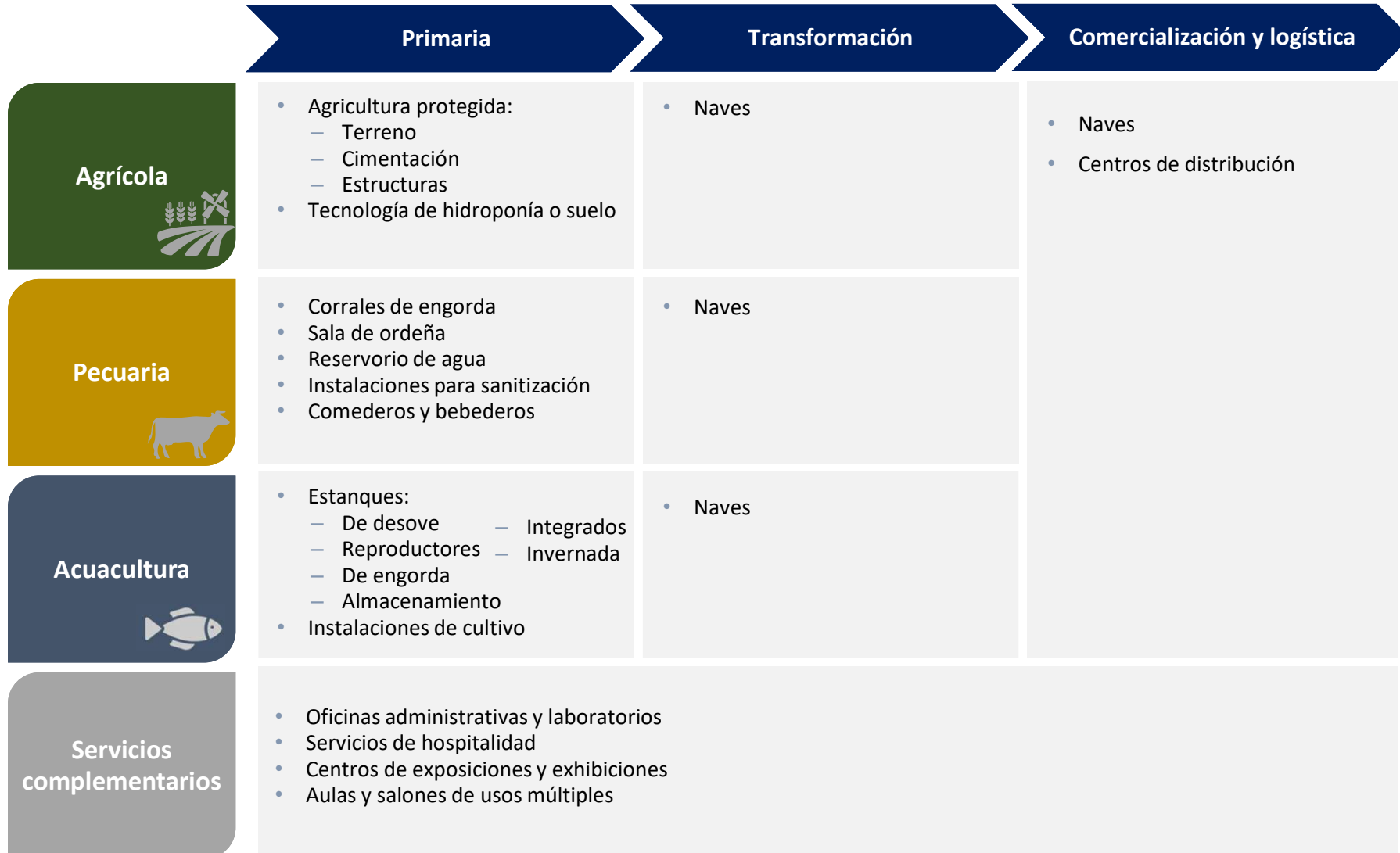
- Propiedades donde los arrendatarios dedican su negocio a la siembra y cosecha en el campo de frutas y hortalizas de alto valor
- Agricultura protegida y/o controlada

Pecuaría

- Propiedades donde los arrendatarios dedican su negocio a la crianza y explotación de aves, ganado bovino (carne y leche) y porcino

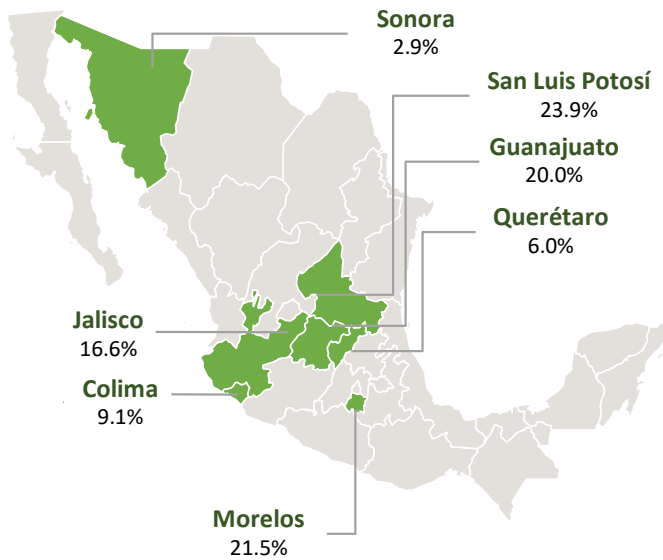
Acuicultura

- Propiedades donde los arrendatarios dedican su negocio a la crianza de peces, crustáceos, mariscos y algas



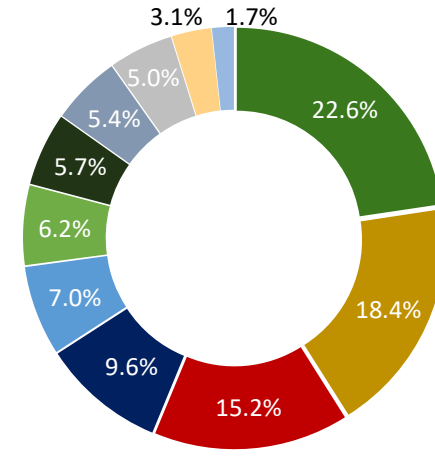
Diversificación geográfica

(% ingresos estimados)



Diversificación por arrendatario

(% ingresos estimados)



- Agroparque Yecapixtla
- Cimarrón
- Impactum
- Bonanza
- Gear
- La Bonita
- Payes
- Argaman
- Centurion
- Ganfer
- BeFrost

Cultivos seleccionados



Pepino *American Slicer*



Pimiento Morrón



Pepino *Persa*



Aguacate



Tomate



Mango



Mercado final:

La Fibra tendrá activos y arrendatarios que cumplan con las siguientes características:

Características de los activos

- ✓ Instalaciones tecnificadas que aseguren la consistencia y constancia en el negocio de los arrendatarios para la producción para cumplir con volúmenes y calidad de sus socios comerciales
- ✓ Activos en donde los arrendatarios contarán con equipo de producción sustentable a través de uso eficiente del agua y controles de uso de fertilizantes y ambientes controlados

Características de los arrendatarios

- ✓ Sólida posición financiera y probada experiencia en el sector agroalimentario
- ✓ Cumplimiento con los más estrictos niveles de inocuidad en la producción
- ✓ Enfoque exportador y/o líderes en el sector y relaciones comerciales sólidas con grandes cadenas de supermercados y *brokers* internacionales
- ✓ Apego a los más altos estándares de cuidado ambiental, uso de suelo y manejo de residuos

Gobierno corporativo con las mejores prácticas de mercado

Comité Técnico con las siguientes características:

- Hasta 21 miembros (7 miembros independientes y 2 miembros propietarios inicialmente, de los cuales 2 miembros son mujeres)
- **Mayoría de miembros independientes** (inicialmente 77.8% de miembros independientes)
- Inversionistas cuentan con el derecho de designar a un miembro propietario siempre y cuando cuenten con el 10% o más de CBFIs en circulación
- Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado

Comités de apoyo conformados por mayoría de miembros independientes:

Comité de Auditoría

- Revisión y aprobación de información operativa y financiera

Comité de Prácticas

- Resolución de conflictos de interés y asegurar la adopción de políticas de gestión

Comité de Nominaciones y Compensaciones

- Nominación de miembros independientes
- Recomendación sobre compensaciones, desarrollo y retención ejecutivos

Comité de Sostenibilidad

- A cargo de las estrategias y políticas en materia de ASG.

Mecanismos robustos para prevenir conflictos de interés

- ✓ Cartera inicial y cartera inicial subsecuente **conformada en su mayoría por activos de terceros** no relacionados al Comité Técnico
- ✓ La **compensación de los miembros del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores**
- ✓ El 50% de la compensación de los miembros del Comité Técnico **se pagará en CBFIs** y tendrán un periodo de **lock-up de 12 meses**
- ✓ En caso que algún miembro del Comité Técnico tenga conflictos de interés en algún asunto, **no participará ni estará presente en la deliberación de dicho asunto**
- ✓ Cualquier operación con personas relacionadas **deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores**

El Comité Técnico deberá seguir las siguientes políticas de operación:



Voto mayoritario de miembros independientes en todas las operaciones



Precios de mercado y avalúos independientes



Aprobación por Asamblea de Tenedores de operaciones con personas relacionadas



Opinión del Comité de Prácticas ante el Comité Técnico



Mismas condiciones para todos los inversionistas

Absoluta alineación de incentivos entre Administrador e Inversionistas

Nueva estructura contempla una mejor alineación de incentivos entre el Administrador y los Tenedores

- Se eliminó el derecho del Fideicomiso de Fundadores de recibir una compensación anual de la capitalización de mercado de Agrofibra
- Buscando optimizar el portafolio de inversiones, maximizar el rendimiento total al inversionista ajustado por riesgo, y generar crecimiento futuro del vehículo logrando así economías de escala, el Administrador incluido su comité de Inversiones y Riesgos, tendrá el derecho a un Incentivo por desempeño (Incentive Distribution Rights, “IDRs”), ligado al yield real de las distribuciones del activo
 - IDRs a ser pagado en CBFIs con restricción de venta escalonado a 5 años (1/5 por año)
 - El monto acumulado de la compensación del Administrador no puede exceder el 3.0% de la capitalización total del mercado
- Estas distribuciones parten de una Distribución Mínima de dividendos del 7.0% real en USD para el primer año y revisable por la asamblea de tenedores anualmente, y se definen escalones a partir de los cuales el Administrador y los Tenedores comparten la distribución de manera proporcional
 - Distribución Mínima con derecho 100% para los Tenedores por encima del yield promedio nominal de FIBRAS dolarizadas (6.61%¹) y del yield de bonos UMS a 10 años (5.23%²)

Comité de Inversiones y Riesgos

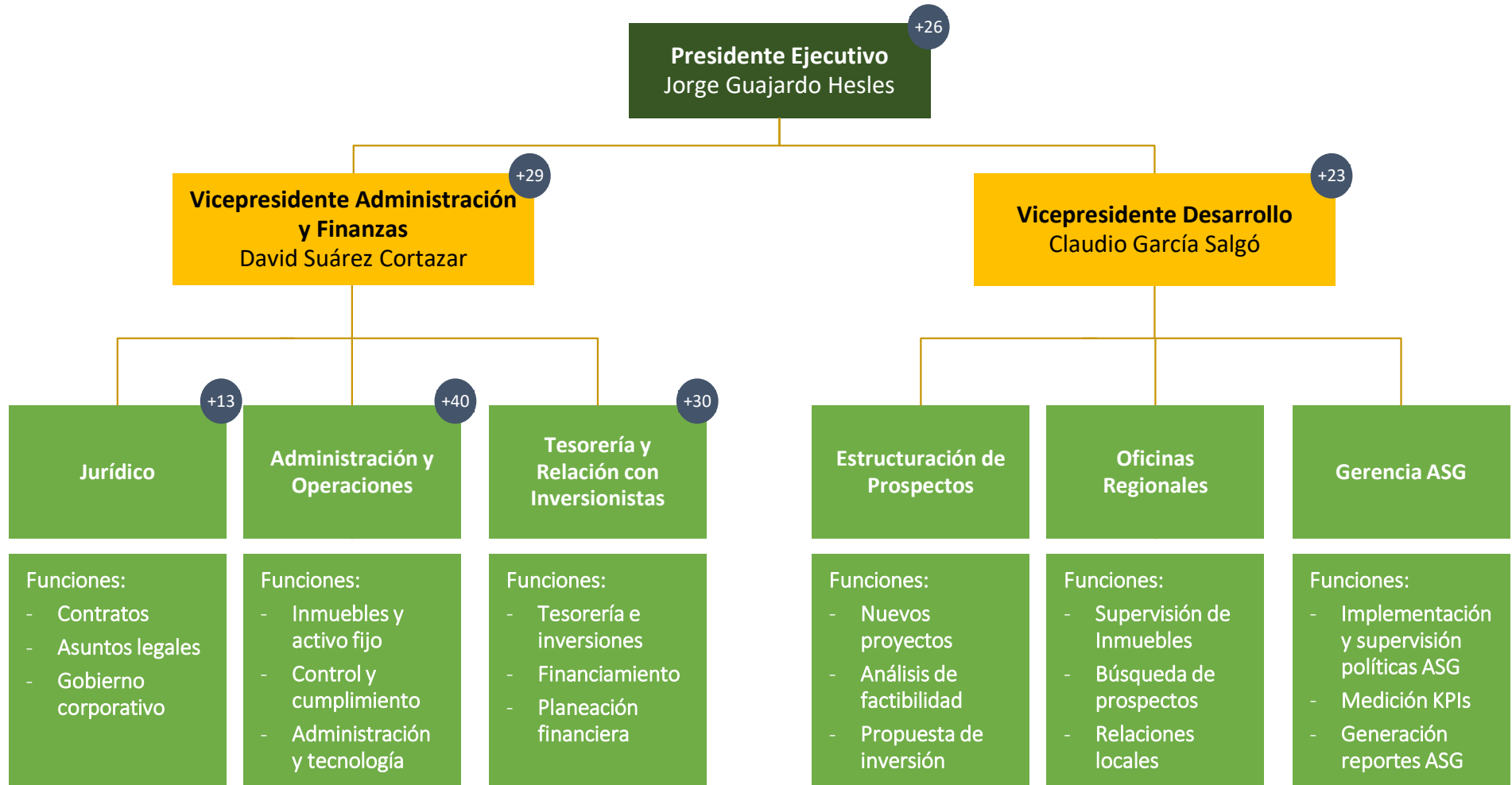
- ✓ Comité de Inversiones y Riesgos responsable de gestionar el portafolio de inversiones y proponer potenciales inversiones al Comité Técnico
- ✓ Encargado de vigilar el cumplimiento de los criterios de inversión y análisis de riesgo de las propiedades y sus arrendatarios
- ✓ Conformado por 7 miembros (6 propietarios y 1 independiente) con amplia experiencia y presencia en el sector

	Yield real en USD	Escalón	Distribución ⁽³⁾		Total distribución acumulada	
			% Tenedores	% Administrador	% Tenedores	% Administrador
Distribución Mínima	7.00%	NA	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Nivel 1	8.00%	1.0%	90.0%	10.0%	98.8%	1.2%
Nivel 2	9.00%	1.0%	80.0%	20.0%	96.7%	3.3%
Nivel 3	10.00%	1.0%	70.0%	30.0%	94.0%	6.0%
Nivel 4 (> 10.0%)	11.00%	NA	50.0%	50.0%	90.0%	10.0%
...
Nivel 4 (> 10.0%)	15.00%	NA	50.0%	50.0%	79.3%	20.7%

5

Equipo de administración reconocido con amplia experiencia en los sectores agropecuario, inmobiliario y financiero

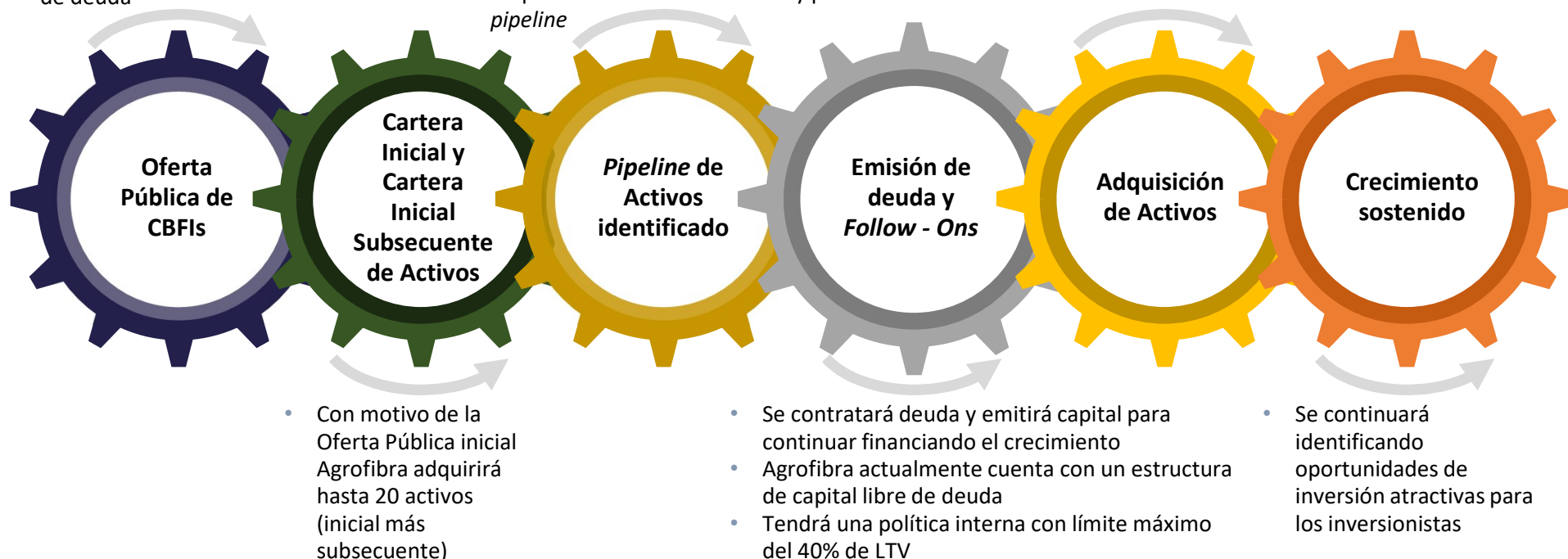
AGROFIBRA



El equipo cuenta con amplia experiencia trabajando con empresas de primer nivel y trabajando juntos desde 2019 en la estrategia, estructura y conformación de la cartera inicial

Estrategia de crecimiento y creación de valor exponencial partiendo de un “pipeline” de adquisiciones prioritarias

- Recursos obtenidos de la OPI para adquisición de la Cartera Inicial, Cartera Inicial Subsecuente y el *pipeline* identificado
- Estructura de capital inicial libre de deuda
- Cartera identificada de más de 41 inmuebles, incluyendo 20 inmuebles de Cartera Inicial y Cartera Inicial Subsecuente y 21 de *pipeline*
- Durante un periodo de 12 a 24 meses, con los recursos obtenidos de la Oferta Pública inicial, se llevará a cabo la adquisición de la cartera inicial y parte de la subsecuente *pipeline*
- Se utilizará el apalancamiento después de destinar los recursos de la OPI para adquirir otros inmuebles identificados y así optimizar la estructura de capital y maximizar el rendimiento



El plan de crecimiento y su ejecución estarán soportados por la amplia experiencia del equipo interno en el sector agroalimentario e inmobiliario, tanto en el análisis y adquisición de activos como en su operación



Crecimiento orgánico

Identificar de manera oportuna las necesidades de los Arrendatarios y mantener una percepción de las **tendencias del mercado inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria**



Adquisición de inmuebles

Adquisición de inmuebles agroalimentarios con alto **potencial de crecimiento** ubicados en las principales regiones agroalimentarias del país



Compraventa y arrendamiento



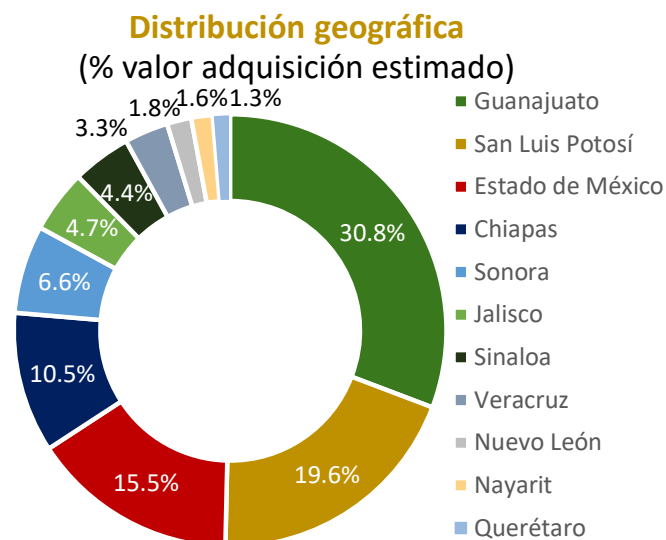
Build-to-suit



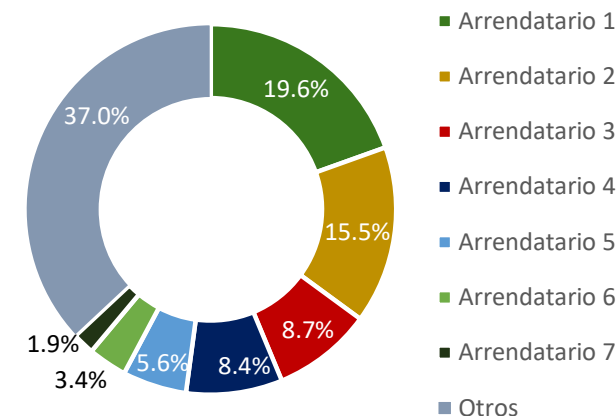
Value-add

Pipeline identificado

- ✓ 21 inmuebles con 100% de ocupación
- ✓ Invernaderos e instalaciones agroalimentarias en 11 estados
- ✓ Con un valor aproximado de Ps\$12,889 millones



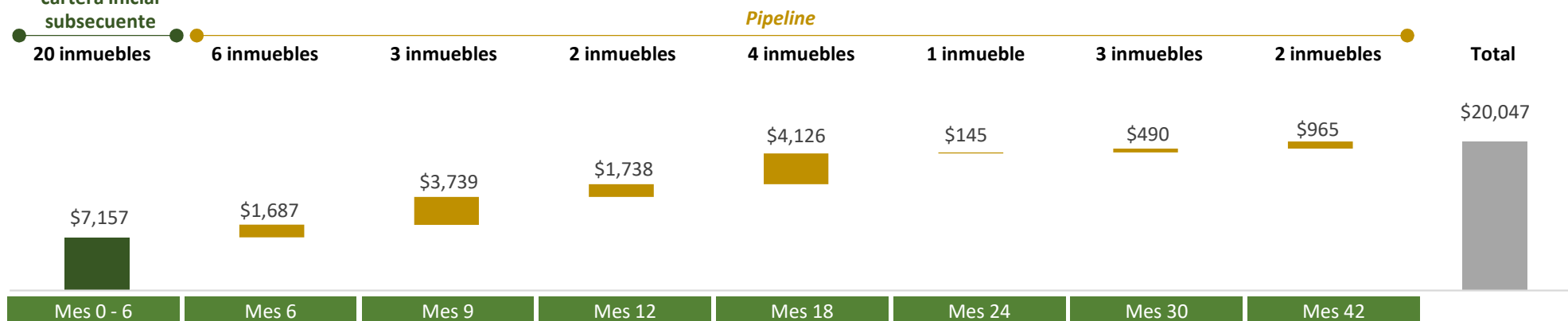
Distribución por arrendatario
(% valor adquisición estimado)



Calendario de adquisiciones

Cifras en Ps\$mm

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente



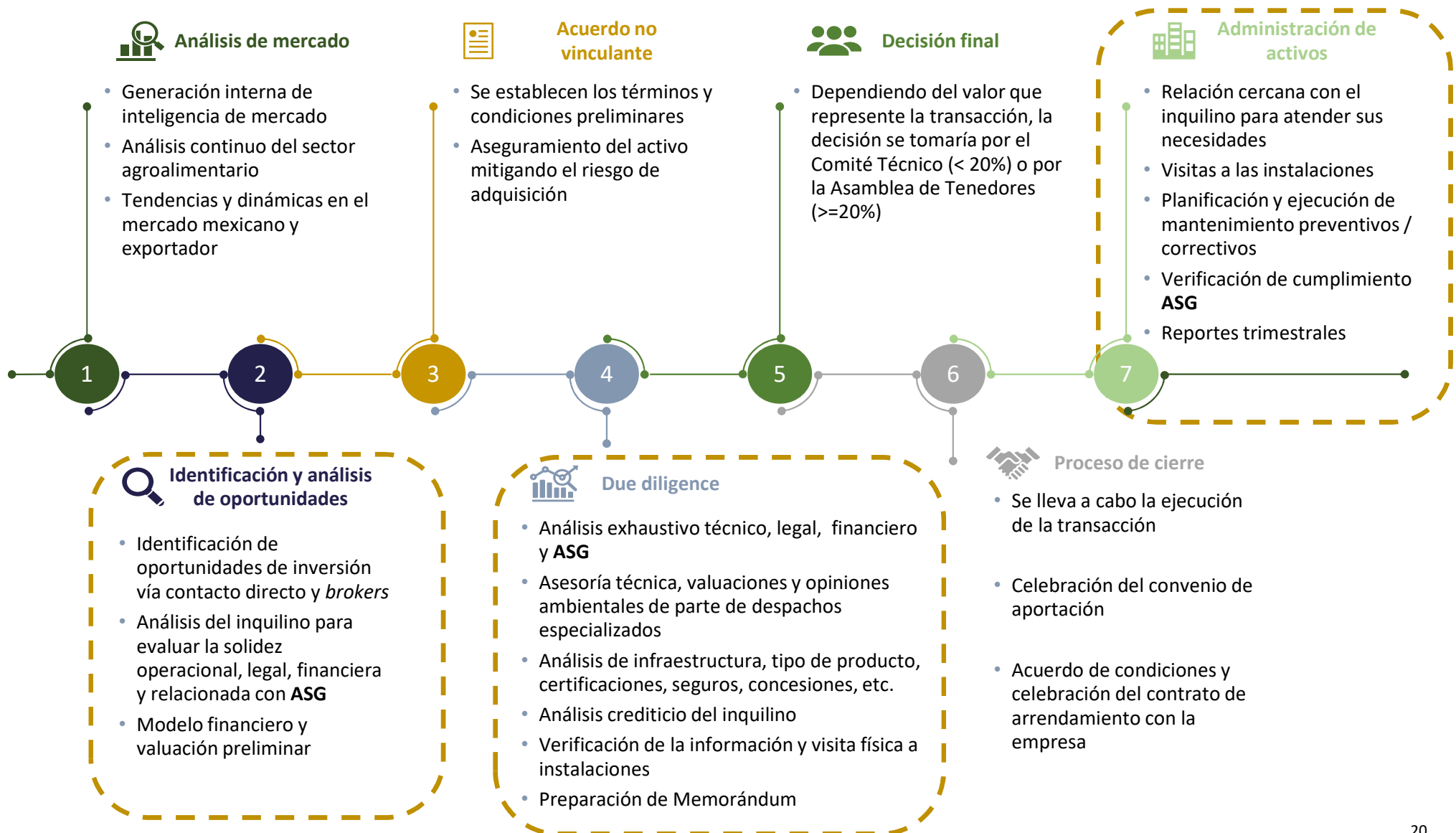
Nota: Las cifras correspondientes al pipeline son estimados para cada Inmueble por lo que pueden presentar variaciones.



Procesos

Proceso de inversión basado en siete pasos

Una de las principales características de Agrofibra es el enfoque a arrendatarios que adopten recomendaciones de inclusión de los Principios ASG tanto en sus Procesos de producción, como en su operación y estrategia. Agrofibra considerará los principios ASG durante distintas etapas del proceso de inversión



El Administrador realiza un profundo análisis de los arrendatarios en el cual se evalúa la viabilidad operacional, financiera y legal



Análisis Técnico

Evaluación de la operación del inquilino y visita física a las instalaciones:

- Análisis comparativo de la industria
- Análisis de infraestructura, tipo de producto y controles fitosanitarios
- Certificaciones de calidad que aseguren la inocuidad de la producción y requerimientos de los mercados destino
- Revisión de pólizas de seguro y cobertura de riesgos biológicos y/o climatológicos
- Análisis de indicadores agronómicos: superficie productiva, densidad, controles biológicos, polinización, etc.



Análisis Financiero

Evaluación del desempeño financiero del inquilino:

- Análisis de la información financiera histórica
- Análisis de indicadores clave en la evolución histórica y futura del negocio
- Revisión de antecedentes crediticios, accionistas y consejo de administración
- Análisis de rentabilidad base con resultados “normalizados”
- Determinación de cobertura de ciclo operativo y flujo de efectivo libre
- Análisis de principales riesgos considerando el entorno económico y sectorial



Análisis Legal

Evaluación de la documentación de los inmuebles y principales actos corporativos:

- Títulos de propiedad y actos que afecten los derechos reales sobre las adquisiciones
- Títulos de concesión o permisos sobre derechos de uso de agua y autorizaciones para la operación
- Documentación de financiamientos
- Litigios o procedimientos administrativos
- Documentación corporativa fundamental

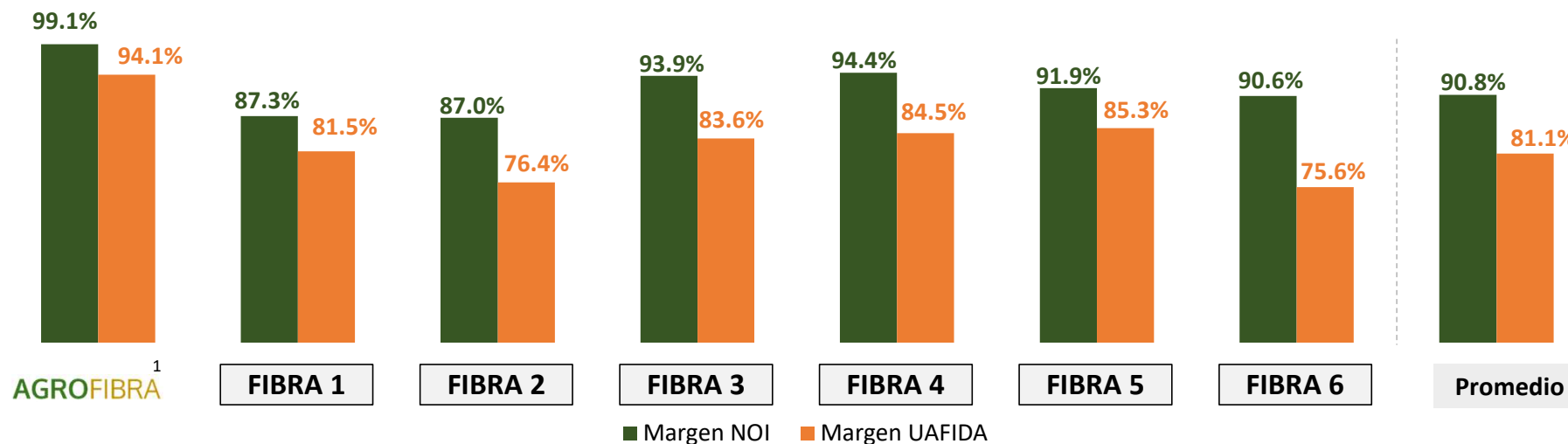


Comparativo de FIBRAS

Comparativo de gastos de FIBRAS nacionales y FIBRAS agroalimentarias internacionales

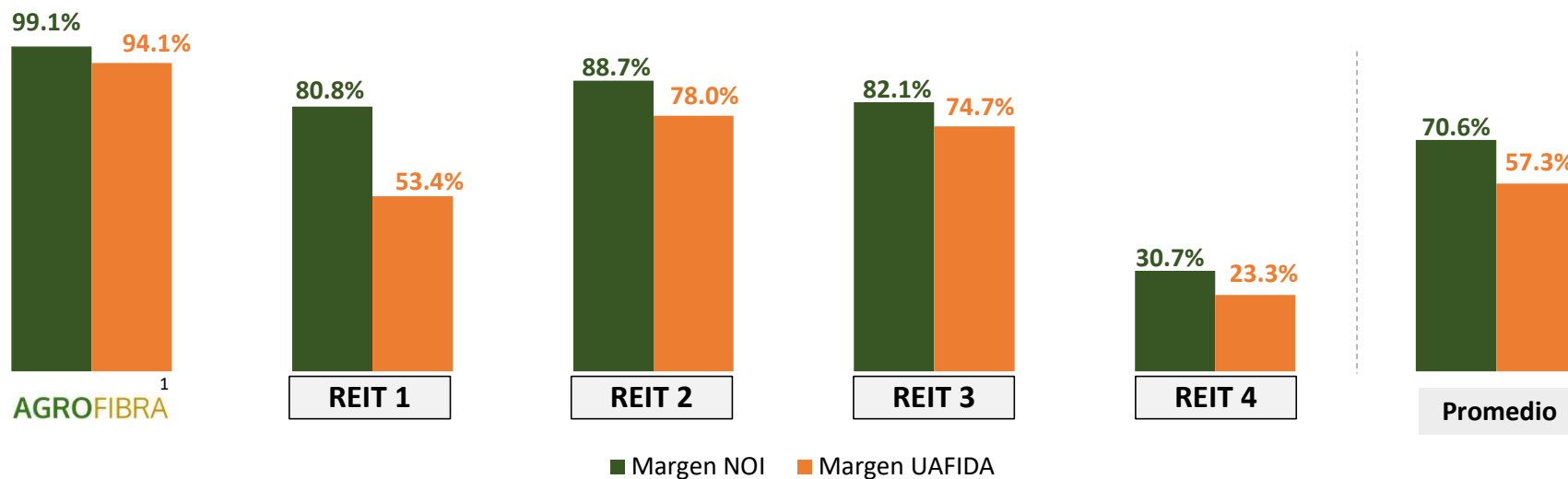
Comparativo FIBRAS nacionales

(%)



Comparativo FIBRAS internacionales

(%)



Nota: Ciertos gastos de venta y administrativos se han reclasificado para fines comparables. Cifras en dólares estadounidenses usando un tipo de cambio de Ps\$20.29. Cifras calculadas usando financieros 2021.

1 Cifras 2024E.

Comparativo de gastos de FIBRAS nacionales

Contratos de arrendamientos "NNN"

(% del promedio. '20-'21 ventas)	AGROFIBRA ¹	FIBRA 1	FIBRA 2	FIBRA 3	FIBRA 4	FIBRA 5	FIBRA 6	Promedio FIBRAS
Total activos 2021 (US\$m)	\$509	\$15,606	\$3,558	\$2,683	\$2,760	\$2,509	\$927	\$4,674
Comisión por administración de propiedad	0.9%	–	2.9%	1.9%	–	1.9%	0.8%	1.3%
Mantenimiento y operación de inmuebles	–	8.1%	7.0%	1.7%	1.3%	8.0%	7.3%	5.6%
Predial	–	3.1%	1.7%	2.2%	1.1%	1.9%	1.2%	1.9%
Otros gastos / (ingresos) de operación	–	1.5%	1.4%	0.2%	3.1%	(3.6%)	0.1%	0.5%
Total gastos e impuestos inmobiliarios	0.9%	12.7%	13.0%	6.1%	5.6%	8.1%	9.4%	9.2%
Margen de ingreso operativo neto %	99.1%	87.3%	87.0%	93.9%	94.4%	91.9%	90.6%	90.8%
Comisión del asesor externo	–	–	9.2%	6.3%	–	4.9%	–	3.4%
Honorarios legales, administrativos y profesionales	0.4%	4.7%	1.2%	2.5%	0.7%	0.9%	1.7%	2.0%
Gastos administrativos	–	–	0.2%	0.5%	–	–	0.5%	0.2%
Sueldos, salarios, compensaciones y beneficios	4.1%	1.2%	–	1.0%	7.7%	–	12.0%	3.6%
IDRs	0.5%	–	–	–	–	–	–	–
Gastos de mercadotecnia	–	–	–	0.0%	0.5%	–	–	0.1%
Otros gastos administrativos	–	–	–	0.1%	1.1%	0.8%	0.9%	0.5%
Total gastos administrativos	5.0%	5.8%	10.6%	10.3%	9.9%	6.6%	15.0%	9.7%
Margen UAFIDA %	94.1%	81.5%	76.4%	83.6%	84.5%	85.3%	75.6%	81.1%

Nota: Ciertos gastos de venta y administrativos se han reclasificado para fines comparables. Cifras en dólares estadounidenses usando un tipo de cambio de Ps\$20.29.
 1 Cifras 2024E.

Comparativo de gastos de FIBRAS agroalimentarias internacionales

AGROFIBRA

(% del promedio. '20-'21 ventas)	Contratos de arrendamientos "NNN"					Promedio REITS
	AGROFIBRA ¹	REIT 1	REIT 2	REIT 3	REIT 4	
Total activos 2021 (US\$mm)	\$509	\$1,122	\$1,352	\$811	\$268	\$888
Comisión por administración de propiedad	0.9%	–	8.0%	14.5%	–	5.6%
Mantenimiento y operación de inmuebles	–	14.3%	3.3%	3.4%	–	5.3%
Predial	–	–	–	–	–	–
Otros gastos / (ingresos) de operación	–	4.9%	–	–	69.3%	18.5%
Total gastos e impuestos inmobiliarios	0.9%	19.2%	11.3%	17.9%	69.3%	29.4%
Margen de ingreso operativo neto %	99.1%	80.8%	88.7%	82.1%	30.7%	70.6%
Comisión del asesor externo	–	13.6%	2.2%	–	–	4.0%
Honorarios legales, administrativos y profesionales	0.4%	–	–	–	0.8%	0.2%
Gastos administrativos	–	13.8%	3.2%	–	0.1%	4.3%
Sueldos, salarios, compensaciones y beneficios	4.1%	–	5.2%	–	5.4%	2.7%
IDRs	0.5%	–	–	–	–	–
Gastos de mercadotecnia	–	–	–	–	–	–
Otros gastos administrativos	–	0.0%	–	7.4%	1.0%	2.1%
Total gastos administrativos	5.0%	27.4%	10.7%	7.4%	7.4%	13.2%
Margen UAFIDA %	94.1%	53.4%	78.0%	74.7%	23.3%	57.3%

Nota: Ciertos gastos de venta y administrativos se han reclasificado para fines comparables. Cifras en dólares estadounidenses usando un tipo de cambio de Ps\$20.29.

1 Cifras 2024E.

El punto de partida de nuestra estrategia será un estudio de materialidad que realizará un consultor independiente durante el primer año de operación de Agrofibra para determinar las líneas de acción que ejecutaremos en las tres esferas de medio ambiente, responsabilidad social y de gobierno corporativo



Definir la estrategia ASG

La definición de la estrategia ASG se realizará durante el primer año de operaciones y consta en 4 partes:

1 Análisis de Materialidad

Diagnóstico y definición de temas materiales (relevantes) de medición ASG tanto internos como externos.

2 Fijar los objetivos

Definir KPI's y alcance de las mediciones para evaluación, así como autoevaluación interna de la organización como punto de partida

3 Integración

Comunicar e integrar estrategia dentro de todas las áreas de operación de la organización para asegurar su correcta ejecución

4 Medición

Medir y reportar los resultados ASG a todas las partes de interés.



Ejecución

- Agrofibra contará con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG.
- Recomendar a los arrendatarios, proveedores y contratistas en la integración de prácticas sostenibles, así como el cumplimiento de la normatividad vigente aplicable.
- Monitorear, evaluar y auditar los resultados y la mejora en desempeño ambiental, social y de gobernanza con arrendatarios y otros grupos de interés.
- Colaborar y promover iniciativas de sostenibilidad que se implementen en México y que beneficien a nuestras comunidades
- Promover un uso eficiente de los recursos y confirmar que el impacto ambiental de las operaciones que nuestros arrendatarios llevan a cabo en nuestros activos cumplan con lo propuesto por las autoridades.



Visión

- Buscamos convertirnos en la Fibra con los más altos estándares de ASG de las empresas que cotizan en los mercados de valores de México
- Políticas, compromisos y adhesión a objetivos de la ONU
- Certificación Sistema B – Agrofibra buscará implementar todos los sistemas, procesos y procedimientos necesarios para ser evaluado como empresa B por el organismo B Lab. O en su caso un certificación con el mismo reconocimiento

La instancia más importante será el comité de sostenibilidad que gestionará cada dos meses para revisar el progreso de nuestras metas, así como nuestros riesgos ASG actuales y futuros



Apéndice
Cartera inicial y cartera inicial
subsecuente

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente

AGROFIBRA

AGROPARQUE YECAPIXTLA

- Inició operaciones en 2014
- Su objetivo principal es la producción y comercialización de hortalizas bajo tecnología de invernadero con condiciones controladas de clima

Productos

- Tomate de especialidad
- Pimiento morrón

Ventas

- Todo el producto se destina a la exportación en Estados Unidos, Canadá, Dubái y Singapur
- Cliente comercial: Village Farms
- Ventas 2021: Ps\$255.8 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante dos meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- Certificación SENASICA
- Primus Global Food Safety



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROPARQUE YECAPIXTLA 1

Arrendatario	Agroparque Yecapixtla
Ubicación	“El Potrero de los Novillos”, Yecapixtla, Morelos
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	424,082
ABR (m²)	682,934
Inversión estimada	Ps \$806,494,229
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 3,589,940
Estatus inmueble	En operación



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROPARQUE YECAPIXTLA 2

Arrendatario	Agroparque Yecapixtla
Ubicación	“El Potrero de los Novillos”, Yecapixtla, Morelos
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	205,846
ABR (m²)	305,936
Inversión estimada	US\$ 19,592,778
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,743,757
Estatus inmueble	En desarrollo ¹



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

Ampliación AGROPARQUE YECAPIXTLA 2

Arrendatario	Agroparque Yecapixtla
Ubicación	“El Potrero de los Novillos”, Yecapixtla, Morelos
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	205,846
ABR (m²)	158,000
Inversión estimada	Ps \$411,329,027
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 2,057,242
Estatus inmueble	En desarrollo ¹

- Como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra adquirirá una ampliación en Agroparque Yecapixtla II
- Se espera que el desarrollo de la ampliación y el inicio de operaciones ocurra 6 meses después de la OPI



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



- Hortícola Cimarrón inició operaciones en 2007
- Se dedica a la producción de hortalizas al mercado de exportación bajo invernaderos de alta tecnología

Productos

- Tomate y pimiento

Ventas

- La mayoría del producto se destina a la exportación a través de la empresa con quien comercializa en Estados Unidos
- Cliente comercial: Del Campo
- Ventas 2021: Ps\$1,204 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante dos meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- Certificación SENASICA
- Primus Global Food Safety



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

HORTÍCOLA CIMARRÓN 1

Arrendatario	Hortícola Cimarrón
Ubicación	“Rancho San José”, Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	529,100
ABR (m²)	1,000,000
Inversión estimada	Ps \$357,598,506
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,520,232
Estatus	En operación



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

Ampliación

HORTÍCOLA
CIMARRÓN **1**

Arrendatario	Hortícola Cimarrón
Ubicación	“Rancho San José”, Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	200,000
ABR (m²)	1,000,000
Inversión estimada	Ps \$250,813,883
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,254,433
Estatus inmueble	En desarrollo ¹

- Como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra adquirirá una ampliación en Hortícola Cimarrón I
- Se espera que el desarrollo de la ampliación y el inicio de operaciones ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Hortícola Cimarrón
Ubicación	“Rancho San José”, Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	110,520
ABR (m²)	601,310
Inversión estimada	Ps \$162,345,178
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 742,944
Estatus	En desarrollo ¹



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

Ampliación HORTÍCOLA CIMARRÓN 2

Arrendatario	Hortícola Cimarrón
Ubicación	“Rancho San José”, Villa Arista, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	400,000
ABR (m²)	601,310
Inversión estimada	Ps \$501,627,767
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 2,508,866
Estatus inmueble	En desarrollo ¹

- Como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra adquirirá una ampliación en Hortícola Cimarrón II
- Se espera que el desarrollo de la ampliación y el inicio de operaciones ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROFIBRA



- Argaman comenzó operaciones en 2006 como pionera en la producción de hortalizas en la región Ciénega en Jalisco
- Su objetivo principal es la producción y comercialización de hortalizas de calidad bajo invernaderos de alta tecnología

Productos

- Tomate
- Pimiento morrón
- Pepino

Ventas

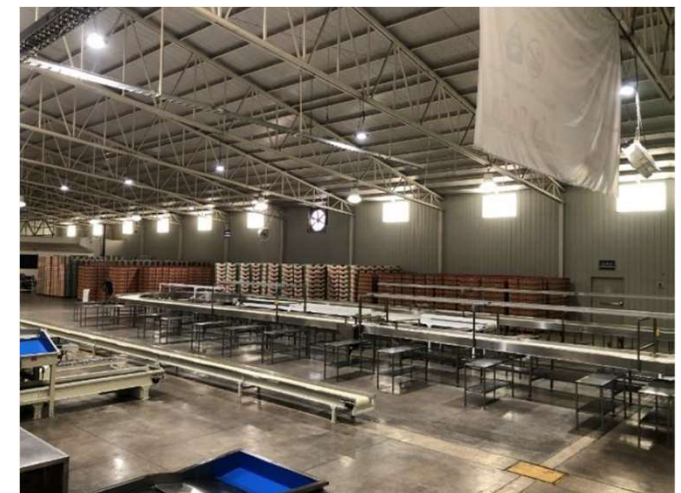
- La mayoría del producto se destina a exportación en Estados Unidos y Canadá
- Cliente comercial: Sunset
- Ventas 2021: Ps\$525.8 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante dos meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- Fair Trade
- Primus Global Food Safety



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

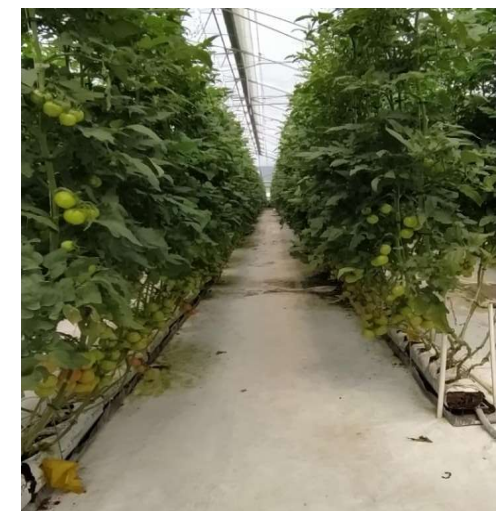


Arrendatario	Hortalizas Argaman
Ubicación	Poncitlán, Jalisco
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	240,000
ABR (m²)	351,679
Inversión estimada	Ps \$339,162,590
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,781,120
Estatus	En operación



- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Be Frost

- BeFrost inició operaciones a finales de 2017 como una planta de congelados
- Se dedica a la industrialización y comercialización de pulpa de fruta congelada para la industria alimenticia

Productos

- Aguacate
- Mango

Ventas

- La totalidad de la producción se destina a la exportación, principalmente Estados Unidos, Canadá y Japón
- Cliente comercial: Ardo VLM, Superior Foods y Alasko Foods
- Ventas 2021: Ps\$138.8 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia aproximadamente todo el año

Certificaciones y protocolos

- Kosher
- FSSC 2200 – Food Safety System Certification
- HACCAP
- Certificación Orgánica – Certimex y SAGARPA
- Certificación Ecológica – Certificadora Mexicana de Productos y Procesos Ecológicos



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Be Frost

Arrendatario	Congelados BeFrost
Ubicación	Ex Hacienda Gogorrón, Villa Reyes, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	3,025
ABR (m²)	30,000
Inversión estimada	Ps \$121,459,978
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 558,878
Estatus	En operación



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero			
Terreno productivo			
Naves		✓	✓
Servicios complementarios		✓	✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



- Grupo Ganfer inició operaciones en 1999
- Se dedica a la producción, comercialización y exportación de producto agrícolas en invernaderos de alta tecnología

Productos

- Tomate
- Pepino orgánico

Ventas

- Toda la producción se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá
- Cliente comercial: NatureSweet
- Ventas 2020:
 - Integradora Hortícola Ganfer: Ps\$208.0 millones
 - Agrícola GAF: Ps\$572.6 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante tres meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- Certificación SQF nivel 3 – Global Food Safety Initiative
- CCOF Orgánico
- SENASICA
- Primuslab
- SAGARPA



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



1

Arrendatario	Integradora Hortícola Ganfer
Ubicación	Imuris, Sonora
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	112,000
ABR (m²)	373,171
Inversión estimada	Ps \$219,849,825
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,011,603
Estatus	En operación



- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



- Payes cuenta con experiencia en producción agrícola desde 2014
- En el inmueble se dedicará a la producción en invernaderos hidropónicos de alta tecnología

Productos

- Tomate
- Pimiento morrón

Ventas

- La totalidad del producto se destina a la exportación en Estados Unidos
- Cliente comercial: Del Campo
- Ventas 2020: Ps\$160.9 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante dos meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- En proceso de obtener certificaciones y distintivos de calidad para la producción agrícola



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Productora Agropecuaria Payes
Ubicación	“El Perdón”, San Felipe, Guanajuato
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	104,000
ABR (m²)	985,740
Inversión estimada	PS \$245,973,187
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,125,654
Estatus	En operación

- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI



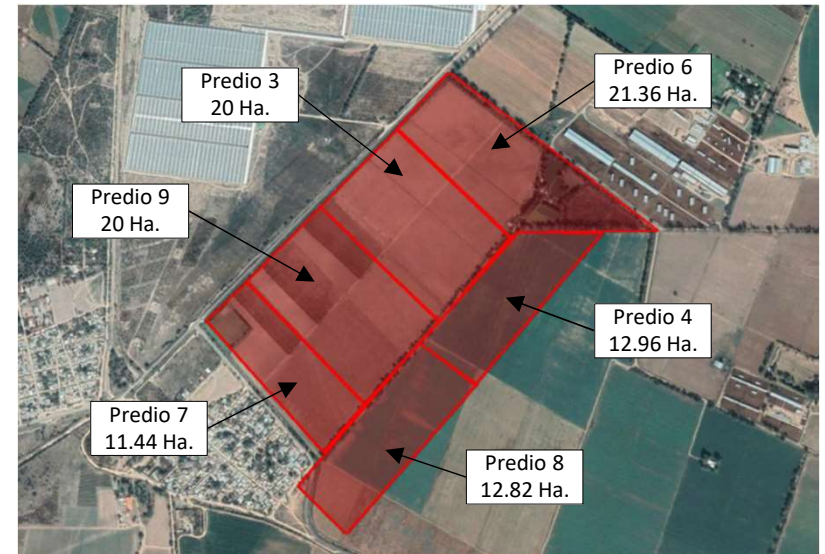
	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Productora Agropecuaria Payes
Ubicación	“El Perdón”, San Felipe, Guanajuato
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	100,000
ABR (m²)	985,740
Inversión estimada	Ps \$163,441,168
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 747,960
Estatus	En desarrollo ¹



- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



- Bonanza inició operaciones en 1994
- Se dedica a la producción y comercialización de tomates en invernaderos de hidroponía

Productos

- Tomate saladette
- Tomate bola
- Tomate grape

Ventas

- La totalidad de la producción se destina a la exportación, principalmente Estados Unidos, Canadá y Japón
- Cliente comercial: NatureSweet, Walmart, HEB, Saika
- Ventas 2021: Ps\$286.5 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia aproximadamente todo el año

Certificaciones y protocolos

- Primus GFS
- Certificación Global G.A.P.
- Certificación México Calidad Suprema
- SENASICA
- Certificación de Responsabilidad Social DEALTI



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Bonanza
Ubicación	Autlán, Jalisco
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	630,400
ABR (m²)	1,240,000
Inversión estimada	Ps \$682,479,336
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 3,140,316
Estatus	En operación



- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

Ampliación



Arrendatario	Invernaderos Bonanza 2001
Ubicación	Autlán, Jalisco
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	143,000
ABR (m²)	1,240,000
Inversión estimada	Ps \$153,955,340
Plazo del contrato	10 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 770,000
Estatus inmueble	En desarrollo ¹

- Como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra adquirirá una ampliación en Bonanza
- Se espera que el desarrollo de la ampliación y el inicio de operaciones ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROFIBRA



- Gear inició operaciones en 2010
- Se dedica a la producción y comercialización de tomate en invernaderos de hidroponía

Productos

- Variedad de tomate grape

Ventas

- La mayoría de la producción se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá
- Cliente comercial: Mastronardi
- Ventas 2021: Ps\$ 56.2 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante tres meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- Primus
- Global GAP
- META

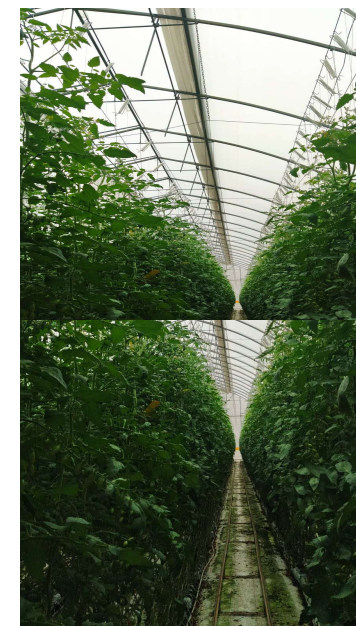


Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROFIBRA



Arrendatario	Gear Alimentos
Ubicación	Cuahtémoc, Colima
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	146,603
ABR (m²)	459,835
Inversión estimada	Ps \$366,193,773
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,831,500
Estatus	En operación



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



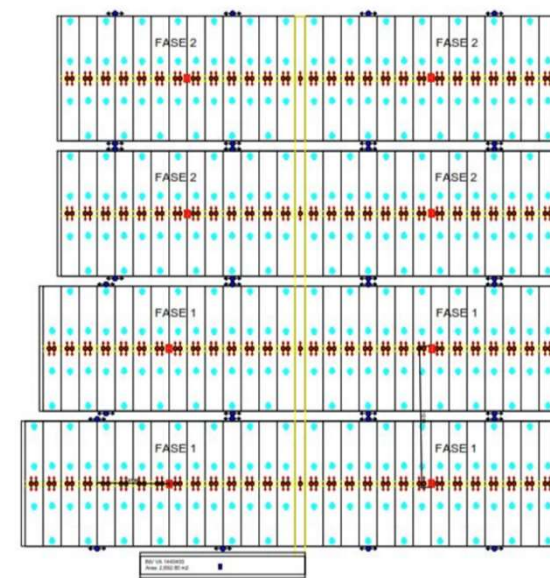
Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Gear Alimentos
Ubicación	Cuahtémoc, Colima
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	150,000
ABR (m²)	459,835
Inversión estimada	Ps \$255,925,760
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,280,000
Estatus	En desarrollo ¹

- Como parte de la Cartera Inicial Subsecuente, Agrofibra adquirirá una ampliación en Gear
- Se espera que el desarrollo de la ampliación y el inicio de operaciones ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROFIBRA



- La Bonita comenzó operaciones en 2013 como empresa pionera en el desarrollo de productos orgánicos
- Opera en invernaderos de alta tecnología

Productos

- Pepino
- Pimiento morrón

Ventas

- La totalidad de la producción se destina a la exportación a través de distribuidores americanos, principalmente Estados Unidos y Canadá
- Cliente comercial: Costco, Sunfed, Sunset
- Ventas 2021: Ps\$147.6 millones

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante tres meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- Certificación Orgánica – CCOF
- Fair Trade International
- Primus GFS
- FDA
- SENASICA
- PrimusLabs



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	La Bonita
Ubicación	Carretera estatal 100, Colón, Querétaro
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	60,000
ABR (m²)	71,000
Inversión estimada	Ps \$135,277,618
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 676,584
Estatus	En operación

- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI



	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Invernaderos Hidropónicos La Bonita
Ubicación	Carretera estatal 100, Colón, Querétaro
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	110,506
ABR (m²)	136,424
Inversión estimada	Ps \$270,521,526
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,353,000
Estatus	En operación

- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)

AGROFIBRA



- Impactum inició operaciones en 2016
- Se dedica a la producción y comercialización de productos agropecuarios.

Productos

- Tomate
- Pimiento

Ventas

- La mayoría de la producción se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá
- Cliente comercial: Mastronardi

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante tres meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

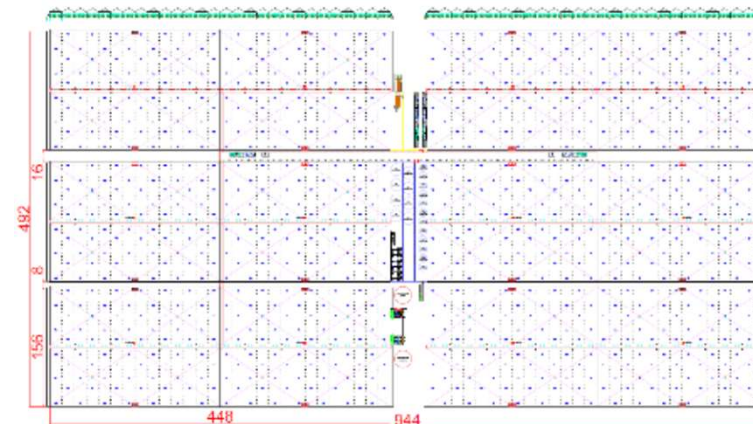
- Primus
- Global GAP
- META



Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Grupo Impactum 2015
Ubicación	Jaral de Berrio, San Felipe, Guanajuato
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	410,000
ABR (m²)	1,000,000
Inversión estimada	Ps \$996,365,370
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 4,983,272
Estatus	En desarrollo ¹



- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓

¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.

Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



- Centurion es una empresa que se dedica a la producción y comercialización en invernadero de hidroponía de alta tecnología

Productos

- Tomate de especialidad

Ventas

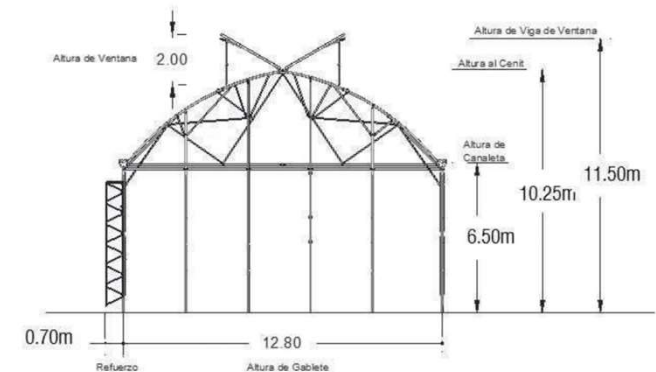
- La mayoría de la producción se destina a la exportación en Estados Unidos y Canadá
- Cliente comercial: Mastronardi

Mercado

- Los productos cuentan con presencia durante la mayoría del año
- Durante tres meses al año no cuentan con producción

Certificaciones y protocolos

- SENASICA
- SMETA
- SQF
- C-TPAT



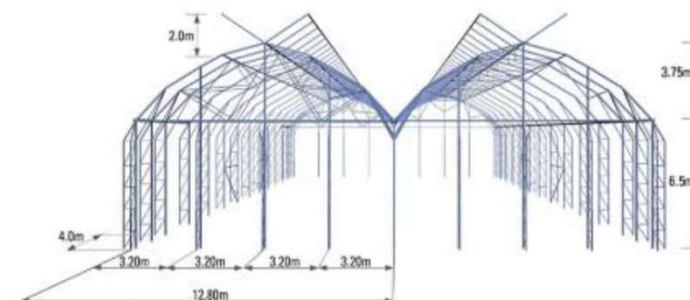
Cartera inicial y cartera inicial subsecuente (cont.)



Arrendatario	Centurion Produce
Ubicación	Charco Cercado, Guadalcazar, San Luis Potosí
Tipo de actividad	Agrícola
Superficie productiva (m²)	105,000
ABR (m²)	500,000
Inversión estimada	Ps \$324,405,895
Plazo del contrato	15 años
Denominación rentas	Dólares
Renta anual estimada	US\$ 1,622,500
Estatus	En desarrollo ¹

- El inmueble forma parte de la Cartera Inicial Subsecuente y se espera que la adquisición ocurra 6 meses después de la OPI

	Primaria	Transformación	Comercialización
Invernadero	✓		
Terreno productivo	✓		
Naves	✓		✓
Servicios complementarios	✓		✓



¹ En desarrollo por parte del arrendatario, sin embargo, el inmueble se adquirirá estabilizado y en operación.



Apéndice



Jorge Guajardo Hesles | Presidente Ejecutivo

- Amplia experiencia en el sector inmobiliario, desde 1994 se ha desempeñado como Director y Presidente de diversas empresas promotoras
- Ha participado en el desarrollo de varios complejos enfocados a la industria agroalimentaria como el Parque Industrial San Felipe Torres Mochas; el Agroparque de Jaral de Berrio; el Agroparque de San Juan del Río; y los proyectos de las Centrales de Abasto de Ecatepec, Chicoloapan, Tecámac, Nezahualcóyotl y Atizapán, así como el International Convention Center de San Miguel de Allende. Ha sido Presidente de la Asociación de Mezcaleros de Guanajuato, y actualmente es Presidente de EBI 4.0 el evento anual más relevante de la industria y la innovación en la región bajo
- Jorge es Arquitecto por la Universidad Anáhuac



David Suárez Cortazar | Vicepresidente de Administración y Finanzas

- Más de 29 años de experiencia como directivo y consejero en empresas de los sectores financiero, inmobiliario y comercial
- Desde octubre de 2021 es miembro consultivo del Comité de Auditoría y Riesgos de Nacional Monte de Piedad I.A.P.
- Consejero de LlaveCredit, Consejero Independiente y Presidente del Comité de Auditoría de Grupo KC Seguros y Presidente del Consejo de Administración de Financiamos Tu Necesidad
- Previo a integrarse al equipo de Agrofibra David encabezó las operaciones, administración, control y finanzas de Grupo Elektra en América Latina. Entre 2005 y 2014 fue directivo en Grupo Financiero Banorte encabezando las áreas de finanzas, relación con inversionistas y presidiendo varios comités. Durante este tiempo logró colocar de manera exitosa \$4,300 mdd en los mercados internacionales. Asimismo, se desempeñó como director ejecutivo en Fibhios-GSM
- Reconocido como el mejor CFO de México y América Latina (“Institutional Investor” 2014) y rankeado como mejor IRO de la región (2010 y 2013). Fue reconocido por la revista Forbes dentro de los CFOS más innovadores de México
- David es Licenciado en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana. Está certificado como Administrador Profesional de Proyecto por el Instituto PMI y Maestro en Administración y Política Económica por la Universidad de Columbia



Claudio García Salgó | Vicepresidente de Desarrollo

- Más de 23 años de experiencia profesional en el sector financiero especializado en la industria agro
- Anteriormente fue Socio Director de AGreenVesting, firma dedicada a brindar asesoría técnica y financiera para empresas agroalimentarias, contando con más de 20 años de experiencia en este sector
- Hasta febrero 2020 se desempeñó como Director Nacional de Agronegocios en Citibanamex. Fue designado Líder Global de Industria Food & AG para Citi por el CRO Global de Banca Comercial. Accionista de AgroFinanzas, SOFOL, en donde se desempeñó como Director de Promoción de Negocios de 2007 a 2011. De 1998 a 2007 ocupó varios cargos directivos en FIRA, siendo el último el de Promoción de Negocios
- Claudio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una Maestría de Derecho y Economía por la Utrecht Universiteit en Holanda



Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás | Director de Administración y Operaciones

- Más de 40 años de experiencia profesional; siendo Director en empresas del sector financiero y desempeñado el cargo de CFO en empresas como Televisa Interactive Media, Blim y Distribuidora Intermex, así como consultor de Deloitte y auditor de PWC. Ha administrado cerca de 1,200 activos inmobiliarios
- Miembro del comité en instituciones como la AMIB y la ABM, además de ser Consejero en múltiples empresas como INDEVAL, el Servicio Panamericano de Protección, Grupo Alarmas, entre otras
- Manuel es Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad la Salle (con mención honorífica)



Eduardo Saúl Acosta Trejo | Director Jurídico

- Más de 13 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas
- Estuvo a cargo de distintas áreas del Departamento Jurídico de Fibra Inn. Destaca su participación en la coordinación y negociación de un contrato de “*Joint Venture*” con un CKD; la coordinación, estructuración y negociación de diversas transacciones de activos hoteleros, y la coordinación e implementación de un proyecto de tramitación de 900 licencias y permisos
- Ha participado en la estructuración y negociación jurídica de diversas transacciones inmobiliarias por mas de \$800 mdd y de diversos contratos de crédito
- Saúl es Licenciado en Derecho y cuenta con una maestría en Derecho Fiscal por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), así como diversos diplomados. Actualmente, forma parte del Colegio de Jurisprudencia de Nuevo León



Juan Carlos Martínez Flores | Subdirector de Tesorería y Finanzas

- Más de 30 años en banca, infraestructura y en el ramo forestal dentro del sector agroindustrial
- Hasta 2020 se desempeñó como CFO de dos empresas con participación Holandesa en el ramo forestal en México
- Se ha desempeñado como Asesor Financiero en proyectos de infraestructura para KPMG y ocupado distintos cargos directivos en el sector bancario. Asimismo, fue responsable de la Dirección de Planeación y Recursos Financieros en Grupo Nacer Global
- Juan Carlos es Licenciado en Administración y cuenta con Maestría en Finanzas Corporativas por la Universidad Autónoma de México. Además, cuenta con la Certificación para Elaboración y Revisión de Modelos Financieros por parte de KPMG Sao Paulo, Brasil



Juan Pablo Nava | Director de Nuevos Proyectos

- +17 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial en el centro de México y Bajío, trabajando para firmas como Cushman & Wakefield, Grubb & Ellis/Select, Newmark Grubb/Prodensa Select y Prodensa/Select
- Del 2010 al 2015 fungió como Director General de la Secretaria de Desarrollo Económico del Estado de San Luis Potosí; a cargo del desarrollo y fomento industrial, atracción de inversión extranjera directa
- En 2013 recibe Beca Fullbright a través del “Programa de Liderazgo para Visitantes Internacionales” (IVLP) del Departamento de Estado de los Estados Unidos de América junto a 15 participantes de todo el mundo para el programa “U.S. Trade Policy: Increasing American Competitiveness”
- Juan Pablo es Licenciado en Ciencias Políticas y Administración Pública por la Universidad Iberoamericana



Sebastián Hanhausen | Gerencia de Desarrollo

- Más de 10 años de experiencia profesional en el sector financiero, inmobiliario y bursátil
- Destaca su experiencia profesional como Analista de Inversión en Caret Capital, por haber formado parte de la creación de BIVA como Gerente de Monitoreo e Investigación y como Analista Financiero en el área de Proyectos en BANOBRAS
- Actualmente participa en varios proyectos de inversión y desarrollo inmobiliario en México, España y Estados Unidos
- Sebastian es Licenciado en Finanzas por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA y con una Maestría en Desarrollo de Bienes Raíces por el IE Business School en Madrid, España



Felipe Urquiza | Gerencia de ASG

- Más de 7 años de experiencia en el sector inmobiliario desempeñando como analista financiero y gestión de proyectos
- Socio fundador de Promotora Urbana, empresa dedicada a desarrollo inmobiliario, ejerciendo como Director de Operaciones y Nuevos Negocios
- Parte del consejo de estrategia y crecimiento en PurOceans, enfocada en el giro climático y tecnología
- Diploma en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana, certificado en finanzas y administración en bienes raíces por el ITAM, y MBA con especialización en sustentabilidad por la Universidad HEC Paris



Yvonne Ochoa Rosellini | Miembro Independiente y Presidente

- + 13 años de experiencia en dirección estratégica y financiera, así como +10 años en el sector financiero
- Se ha desempeñado como CFO de Grupo Coppel y de Finanzia, así como CEO de Fundación Hogares. Adicionalmente acumuló más de una década de experiencia en el sector financiero en Abaco Casa de Bolsa, BBV Probursa y BBVA Bancomer. Nombrada entre las 100 Mujeres más Poderosas de México por la Revista Expansión y Forbes
- Actualmente es Miembro de Consejos de Administración en empresas de salud, ciberseguridad y biotecnología para la agricultura
- Yvonne es Licenciada en Relaciones Internacionales y cuenta con un Posgrado en Administración de Empresas por el ITAM



Leopoldo Burillo Egualis | Miembro Independiente

- + 30 años de experiencia en banca de inversión, financiamiento estructurado y corporativo, reestructuras y colocaciones
- Socio fundador y DG Fimecap, socio fundador Greyfell Capital Management, Consejero Independiente Fibra E CFE y miembro designado de la Association of International Corporate Advisors (AICA)
- Funció como consejero independiente en Afore XXI, Car Mart, Alta Growth Capital y en la International Network of M&A Partners (IMAP)
- Leopoldo es Licenciado en Economía por la Universidad Anáhuac y cuenta con una Maestría en Economía con especialidad en Finanzas y Negocios de la Universidad de California del Sur



Bram Govaerts | Miembro Independiente

- + 17 años de experiencia en el sector agroalimentario
- Es CEO, Director Global de Desarrollo Estratégico y Representante Regional para las Américas, del Centro Internacional de Mejoramiento de Maíz y Trigo (CIMMYT)
- Ha trabajado en México, Latinoamérica, África y el Sur de Asia, y es consejero independiente de Grupo CERES y sus empresas afiliadas
- Bram cuenta con una licenciatura y maestría en ingeniería en biociencias con especialización en conservación de suelos y un doctorado en agricultura de conservación. En 2019 fue nombrado A.D. White profesor-at-large por la Universidad de Cornell en Estados Unidos



Guadalupe Latapi García | Miembro Independiente

- + 19 años de experiencia en el sector agroalimentario
- Emprendedora mexicana creadora de la red de productores orgánicos mexicanos más importante a través de Aires de Campo, empresa que fundó en 2001 y que ha establecido un canal de distribución directo entre las granjas y huertos de los productores, y los consumidores. Aires de Campos recibió en 2013 el Premio Grupo Imagen como Mejor Empresa
- Guadalupe es Ingeniería Bioquímica en Procesado y Administración de Alimentos por el ITESM, y fue becada por el Conacyt para estudios de Maestría en Ciencias de los Alimentos en la Universidad de Davis, California



Eugenio López Garza | Miembro Independiente

- + 30 años de experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional como consultor financiero y fue profesor de cátedra en Economía Contemporánea y Estadística Avanzada en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM)
- Desde 1992 desempeño cargos directivos en Fitch Ratings México, empresa que dirigió desde 2008 hasta 2017
- Actualmente participa como miembro independiente de diferentes Consejos de Administración y preside Comités de Auditoría, Riesgos y Ética en diversas instituciones, además de prestar sus servicios como Chief Risk Officer en MexCap Partners
- Eugenio es Licenciado en Economía por el ITESM



Federico Bernaldo de Quirós González Pacheco | Miembro Independiente

- + 38 años de experiencia profesional en el sector inmobiliario, comercial y de restaurantes
- Es Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. desde febrero de 2018
- Presidente del Consejo Hotelero, Consejero de Ventura Entertainment, Consejero de ICC México y de la Asociación Mexicana de Restaurantes
- Federico es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac con Maestría en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey



Xavier de Uriarte Berrón | Miembro Independiente

- + 27 años de experiencia en el sector financiero
- Consejero Independiente de varias empresas públicas y privadas. También forma parte de varios patronatos de organizaciones no lucrativas
- De 1986 a 2013 Xavier desarrolló su carrera profesional en el sector financiero. Durante el periodo agosto 2008 – noviembre 2011 fue CEO de ING Afore. En diciembre de 2011, participó en la venta de la Afore a Grupo Sura. Se desempeñó como Director General de Sura México hasta noviembre 2013
- Xavier es Contador Público por el ITAM y estudió un MBA en la Universidad de Durham en el Reino Unido



Alfredo Jesús Villarreal Galicia | Miembro Propietario

- Cuenta con amplia experiencia en la administración de Recursos Humanos
- Se ha desempeñado como Director de Recursos Humanos en organizaciones como Villacero, Holcim Apasco y Grupo Gigante
- Participó con la Cámara Nacional de la Industria de Transformación en el área de fomento industrial
- En los últimos años se ha desempeñado como consultor independiente en Recursos Humanos
- Alfredo es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, y cursó el Programa de Dirección de Empresas D-1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas



Teddy Esteve | Miembro Propietario del Comité Técnico y Presidente del Comité de Inversiones y Riesgos

- + 40 años de experiencia profesional en el sector agroalimentario y en commodity trading
- Es Director General de la división de Café de Ecom Coffee, el mayor operador de café en el mundo
- Actualmente participa como miembro de distintos Consejos de Administración en diversas empresas del sector agroalimentario. Realiza inversiones activas en el sector agrícola y en la industria alimentaria
- Licenciado en Administración de Empresas por el HEC en Lausanne, Suiza



Xavier de Uriarte Berrón | Miembro Independiente

- + 27 años de experiencia en el sector financiero
- Consejero Independiente de varias empresas públicas y privadas. También forma parte de varios patronatos de organizaciones no lucrativas
- De 1986 a 2013 Xavier desarrolló su carrera profesional en el sector financiero. Durante el periodo agosto 2008 – noviembre 2011 fue CEO de ING Afore. En diciembre de 2011, participó en la venta de la Afore a Grupo Sura. Se desempeñó como Director General de Sura México hasta noviembre 2013
- Xavier es Contador Público por el ITAM y estudió un MBA en la Universidad de Durham en el Reino Unido



Jacobo Payán Espinoza | Miembro Propietario

- Empresario con amplia experiencia profesional en el sector agroalimentario y acerero
- Actualmente es principal accionista en diversas compañías enfocadas en el sector agroalimentario, comercial y acerero (incluyendo Grupo Acerero)
- En 2007 fundó Hortícola Cimarrón, empresa agroalimentaria que opera más de 100 hectáreas de invernaderos hidropónicos de alta tecnología



Rodrigo de la Maza Serrato | Miembro Independiente

- + 30 años de experiencia profesional desempeñando altos puestos directivos
- Destaca su experiencia profesional como Director General de Citrofrut, S.A. de C.V., Director de Finanzas de Grupo Proeza, Diageo y PepsiCo, donde fungió como líder financiero y socio comercial de una división de más de \$4,000 millones de dólares en múltiples sectores y categorías y Director de Estrategia y Desarrollo Corporativo en FASA.
- En 2018 Rodrigo de la Maza fue galardonado por el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) como el mejor CFO en su categoría de empresas
- Ingeniero industrial y de sistemas por el ITESM y MBA por la Egade Business School



Jorge Guajardo Hesles | Presidente Ejecutivo AgroFibra | Miembro Propietario

- + 26 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Presidente de EBI 4.0 el evento anual más relevante de la industria agroalimentaria y la innovación en la región bajo
- Experiencia previa: Parque Industrial San Felipe Torres Mochas, Agroparque de Jaral de Berrio, Agroparque de San Juan del Río, Centrales de Abasto de Ecatepec, Chicoloapan, Tecámac, Nezahualcóyotl y Atizapán, International Convention Center de San Miguel de Allende y la Asociación de Mezcaleros de Guanajuato
- Licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac



Claudio García Salgó | Vicepresidente de Desarrollo | Miembro Propietario











- + 23 años de experiencia en el sector financiero especializado en la industria agroalimentaria
- Fue fundador de AGreenVesting, firma dedicada a brindar asesoría técnica y financiera para empresas agroalimentarias
- Experiencia previa: Citibanamex, AgroFinanzas y FIRA
- Licenciado en Economía por el ITAM y Maestro en Derecho y Economía por la Utrecht Universiteit en Holanda



David Suárez Cortazar | Vicepresidente de Administración y Finanzas | Miembro Propietario

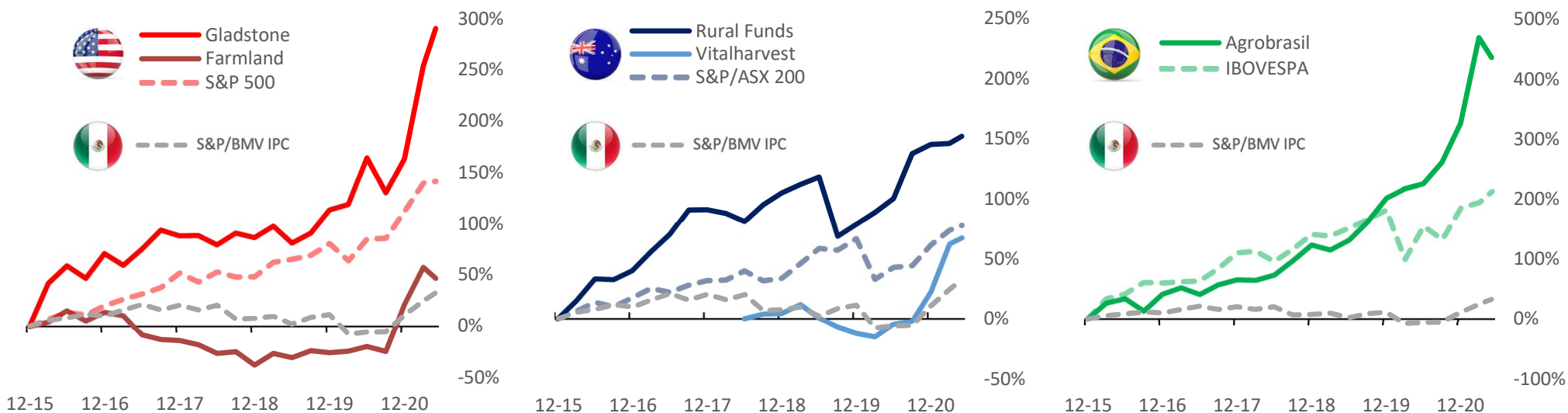
- + 29 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y retail
- Desde octubre de 2021 es miembro consultivo del Comité de Auditoría y Riesgos de Nacional Monte de Piedad I.A.P.
- Consejero de LlaveCredit, Consejero Independiente y Presidente del Comité de Auditoría de Grupo KC Seguros y Presidente del Consejo de Administración de Financiamos Tu Necesidad
- Experiencia previa: Grupo Elektra, Banorte y FIBHIOS-GSM
- Licenciado en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana en México y Maestro en Administración y Política Económica por la Universidad de Columbia en Nueva York

Fibras agroalimentarias en el mundo

Fibra	IPO	Enfoque	Hectáreas ³	Market cap ¹	Beta 5Y ¹	Ingresos LTM ³	Activos ³
  GLADSTONE LAND A Farmland Real Estate Investment Trust	2013	Cultivo de frutas y verduras en Estados Unidos	40,905	\$739	0.64	\$57	\$1,067
  FARMLAND PARTNERS	2014	Cultivo para suministrar la demanda de alimentos, fibra y combustibles	62,528	\$382	0.91	\$44	\$1,091
  Vitalharvest FREEHOLD TRUST	2018	Cultivo de moras (<i>berries</i>) y cítricos	3,742	\$184	0.37 ²	\$13	\$235
  Rural Funds Management Managing good assets with good people	2015	Huertos de almendras y macadamia, viñedos, ganado y algodón	17,171	\$657	0.21	\$39	\$756
  brasilagro	2006	Granos, caña de azúcar, algodón y ganado	266,077	\$632	0.39	\$155	\$419
Mediana				\$632	0.39	\$51	\$756

Cifras en US\$ mm.

Rendimiento total acumulado 01/2016 – 05/2021



Fuente: Refinitiv.
 1 Cifras al 24 de junio de 2021.
 2 Corresponde a la Beta 2Y.
 3 Cifras a diciembre 2020.

Valuadores independientes

Los avalúos de la cartera inicial fueron preparados por Avison Young, S. de R.L. de C.V. ("Avison Young") y CBRE, S.A. de C.V. ("CBRE")



- El equipo de Avison Young Latin American Agribusiness está formado por profesionales que tienen una experiencia combinada de +40 años en los sectores de bienes raíces y agricultura y ha trabajado en 17 países de América Latina
- Cuenta con amplio conocimiento en varios tipos de cultivos y domina el funcionamiento de los mercados agrícolas



- CBRE es la firma de real estate comercial más grande y con mayor cobertura de América Latina, contando con más de 3,000 empleados en América Latina y el Caribe
- Cuenta con varias especialidades en diferentes activos inmobiliarios, incluyendo: hoteles, retail, oficinas, desarrollos de tierra, entre otros

Metodologías de valuación

- Método de flujos descontados (DCF)
 - La premisa básica del método de flujos descontados es que el valor de mercado es igual al valor presente de los flujos de efectivo futuros pronosticados en un horizonte de inversión, junto con los ingresos de una disposición estimada al final del período
- Enfoque comparación directa
 - Se aplica utilizando el precio "por m²" de terrenos comparables
- Enfoque de costos
 - Método que se fundamenta en el costo actual de su reproducción o reemplazo, reduciéndolo por los deméritos propios específicos de los mismos. En el caso de un bien inmueble se adiciona el valor de la tierra

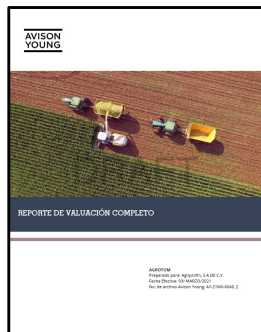
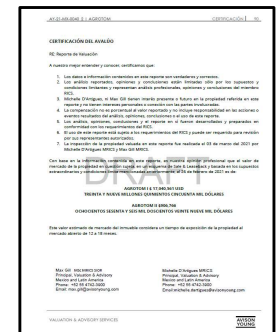
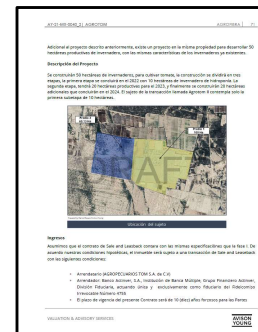
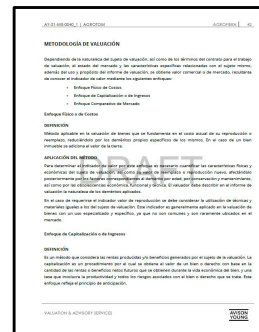
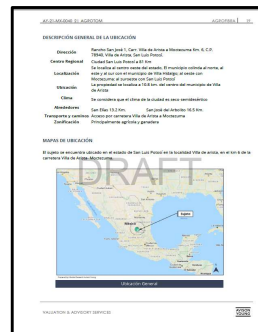



TABLA DE CONTENIDO	
Resumen Ejecutivo	13
AGROFIBRA	14
Objetivo	15
Descripción de la Propiedad	16
Ubicación y Características de la Ubicación	17
Historia del Inmueble	18
Factores Económicos	19
Reserva de Mercado	20
Reserva de Mercado (Método)	21
Método de Valoración	22
Método de Valoración (Método)	23
Método de Valoración	24
Método de Valoración	25
Método de Valoración	26
Método de Valoración	27
Método de Valoración	28
Método de Valoración	29
Método de Valoración	30
Método de Valoración	31
Método de Valoración	32
Método de Valoración	33
Método de Valoración	34
Método de Valoración	35
Método de Valoración	36
Método de Valoración	37
Método de Valoración	38
Método de Valoración	39
Método de Valoración	40
Método de Valoración	41
Método de Valoración	42
Método de Valoración	43
Método de Valoración	44
Método de Valoración	45
Método de Valoración	46
Método de Valoración	47
Método de Valoración	48
Método de Valoración	49
Método de Valoración	50
Método de Valoración	51
Método de Valoración	52
Método de Valoración	53
Método de Valoración	54
Método de Valoración	55
Método de Valoración	56
Método de Valoración	57
Método de Valoración	58
Método de Valoración	59
Método de Valoración	60
Método de Valoración	61
Método de Valoración	62
Método de Valoración	63
Método de Valoración	64
Método de Valoración	65
Método de Valoración	66
Método de Valoración	67
Método de Valoración	68
Método de Valoración	69
Método de Valoración	70
Método de Valoración	71
Método de Valoración	72
Método de Valoración	73
Método de Valoración	74
Método de Valoración	75
Método de Valoración	76
Método de Valoración	77
Método de Valoración	78
Método de Valoración	79
Método de Valoración	80
Método de Valoración	81
Método de Valoración	82
Método de Valoración	83
Método de Valoración	84
Método de Valoración	85
Método de Valoración	86
Método de Valoración	87
Método de Valoración	88
Método de Valoración	89
Método de Valoración	90
Método de Valoración	91
Método de Valoración	92
Método de Valoración	93
Método de Valoración	94
Método de Valoración	95
Método de Valoración	96
Método de Valoración	97
Método de Valoración	98
Método de Valoración	99
Método de Valoración	100



Factor	Mitigante
 Tenencia de la tierra	Agrofibra, al no ser operadora del negocio, sino administradora de rentas, no está sujeta al límite de tenencia de tierra establecido por ley en el Artículo 27 de la Constitución
 Agua	Se verifica disponibilidad y la vigencia de las concesiones de agua correspondientes a las instalaciones (unidad productiva)
 Ejido	Todas las propiedades fibradas son del régimen de propiedad privada debidamente escrituradas y registradas en el Registro Público de la Propiedad
 Volatilidad de mercado	Existe canal de comercialización identificado con operadores probados y reconocidos, y relaciones comerciales de largo plazo que aseguran el desplazamiento del producto
 Clima	Las instalaciones a ser adquiridas cuentan con fuentes de abasto y almacenamiento de agua suficientes para mitigar el riesgo climatológico
 Presencia de plagas o enfermedades	Validar regularmente que se lleven a cabo controles sanitarios y aplicaciones de fertilizantes y agentes agro/bioquímicos, así como vacunas en actividad pecuaria
 Imposición de medidas arancelarias y/o no arancelarias	Contratos de proveeduría de largo plazo de los arrendatarios con sus socios comerciales en EUA; menores costos de producción en México por mano de obra y recurso hídrico lo hace más competitivo
 TMEC Capítulos Ambiental y Laboral	Todos los inquilinos deberán cumplir con las certificaciones que apuntan a cumplir con los requisitos impuestos en el TMEC. Los arrendatarios deberán contar con la certificación SMETA que avala el trato digno a los trabajadores, pago justo y no trabajo infantil <u>Actividad agrícola:</u> las instalaciones adquiridas cuentan con tecnología de punta en uso eficiente de los insumos para la producción (agua y fertilizantes) y los inquilinos cuentan con las certificaciones Global GAP y Primus que aseguran la inocuidad de la producción de alimentos <u>Actividad pecuaria:</u> instalaciones intensivas de producción con sistemas de reciclaje y tratamiento de residuos, biodigestores y uso eficiente de agua

Mitigantes de riesgo al Activo en particular

- Agrofibra cuenta con contratos de arrendamiento de largo plazo con duración de 10 a 15 años, con la posibilidad de renovaciones hasta por periodos adicionales similares a los iniciales.
- Dichos contratos de arrendamiento cuentan con una garantía hasta por 2 años de la renta anual a través de la combinación de obligación solidaria, certificados bursátiles, líquida y/o efectivo.
- No obstante lo anterior, existe un riesgo moderado de tener un escenario de vacancia para lo cual Agrofibra cuenta con un proceso de sustitución de arrendatario que se describe a continuación:

Proceso de Sustitución de Inquilino



¿Cómo identificar un potencial riesgo de vacancia?

- Alertas tempranas de que el arrendatario pueda dejar el inmueble a través del monitoreo periódico del estado y situación del inmueble y operación mediante visitas físicas trimestrales realizadas por el equipo de la Vicepresidencia de Desarrollo de Agrofibra.¹
- El arrendatario deberá notificar por escrito a Agrofibra con al menos 180 días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato si quiere renovar o no el contrato de arrendamiento. En caso que no notifique, Agrofibra tendrá el derecho de sustituir al inquilino.



Selección del arrendatario sustituto

- La Fibra cuenta con un directorio de posibles arrendatarios cuyo actual modelo de negocio contempla la operación en inmuebles arrendados.
- Algunos de los operadores sustitutos ya forman parte de la cartera inicial o del pipeline identificado por lo que ya pasó por un proceso de due diligence o, en su caso, se tiene conocimiento de su posición financiera y probada experiencia en el sector agroalimentario.
- Como parte del análisis de riesgo de cualquier adquisición y arrendamiento, se valida que el activo al ser adquirido sea de fácil realización y/o sustitución de inquilino.



Consideraciones operativas de la sustitución

- Las instalaciones de invernaderos son similares en todo el país por lo que la entrada de un nuevo operador no implica en adecuaciones mayores en las instalaciones.
- En caso que el nuevo operador cultive un producto distinto al arrendatario anterior, la reconversión del producto es absorbida por el nuevo arrendatario.



Planeación y ejecución de la sustitución

- El arrendatario saliente estará obligado a entregar el inmueble en condiciones suficientes para su operación y viabilidad.
- Acuerdo de las condiciones y celebración del contrato de arrendamiento con el nuevo arrendatario.
- Notificación de la fecha de salida al arrendatario anterior.
- Notificación de la fecha de inicio de operaciones al nuevo arrendatario.
- Se estima que dicho proceso de sustitución puede tomar hasta 6 meses.

Monitoreo Periódico

- Se realiza una evaluación del desempeño financiero a todos los posibles arrendatarios durante el proceso de *due diligence*.
- Durante las visitas físicas a las instalaciones realizadas de forma trimestral por el equipo de la Vicepresidencia de Desarrollo de Agrofibra, el equipo de regionales podrá identificar la situación actual de la operación de los arrendatarios.



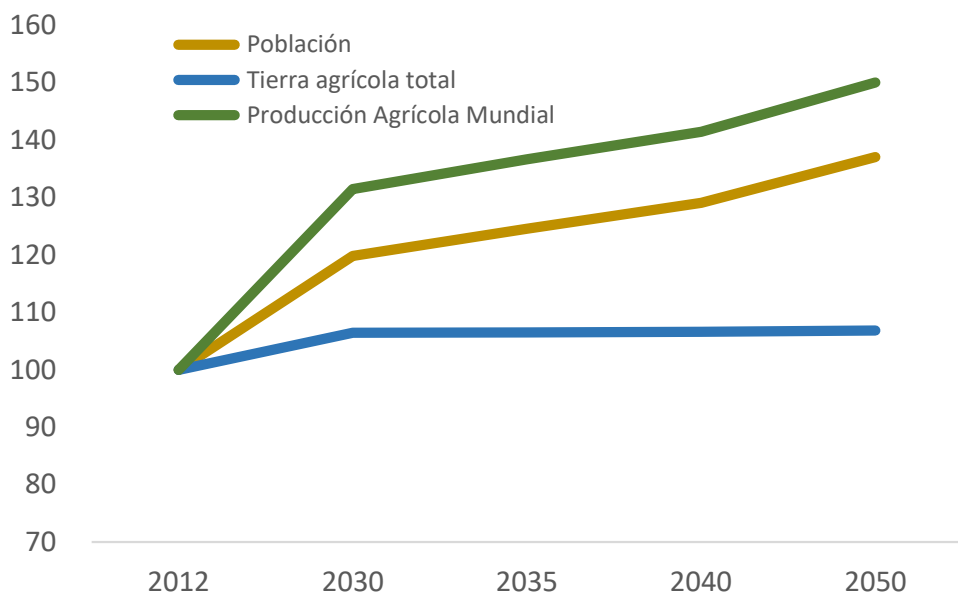
Crecimiento de la población mundial a 10 mil millones de personas
impulsará la demanda de alimento

Incremento de 50% en producción agrícola
para satisfacer la demanda

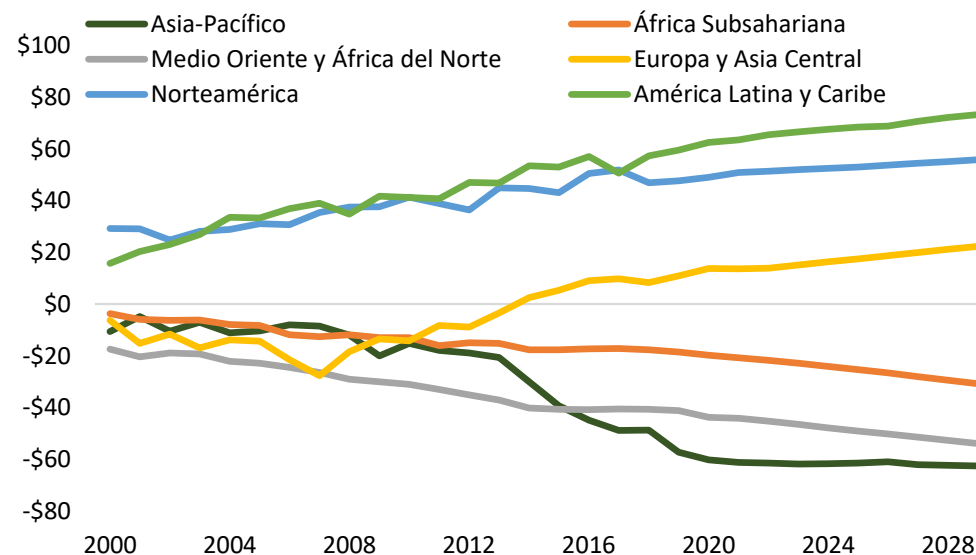
Atribuible en 85% a mejoras en rendimiento
por uso intensivo de insumos, tecnificación y mejores prácticas de cultivo

América Latina representará 25% de las exportaciones mundiales
de productos agrícolas y pesqueros

Población, producción agrícola y uso de tierra agrícola (2012=100)



Balanzas de comercio agrícola por región (miles de millones de dólares)



Sector agroalimentario en México

Existe un gran potencial en el sector agroalimentario que podría ser impulsado a través de nuevas alternativas de financiamiento al sector

La variedad y calidad de productos agroalimentarios que produce, ha posicionado a México como el **8° exportador a nivel mundial** y el **9° en producción de alimentos**



El sector agroalimentario representa el **8.6% del PIB** en México y genera el **12.0% del empleo total**

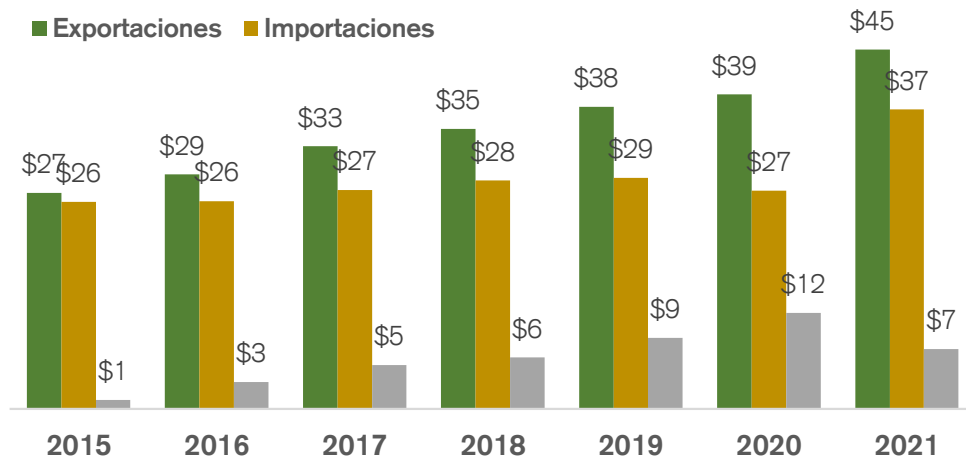
Ubicación geográfica privilegiada con **condiciones climatológicas favorables** para el desarrollo de la actividad y disponibilidad de insumos (agua y tierra)



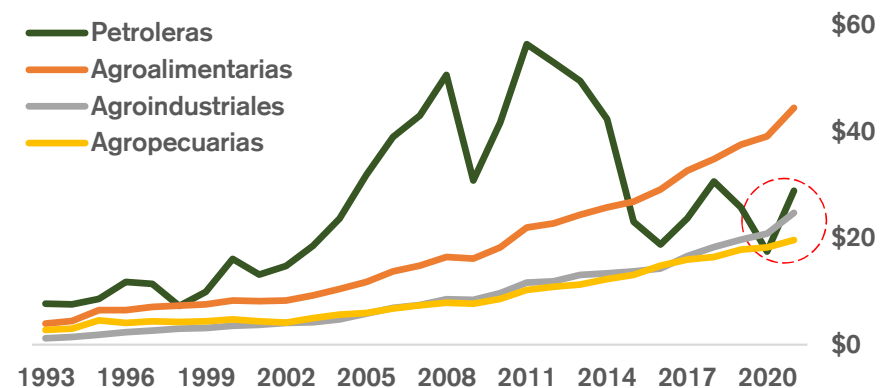
Ventajas competitivas derivadas de la proximidad y acuerdos comerciales con EUA y Canadá (T-MEC); así como mano de obra calificada y bajos costos de transporte



Balanza agroalimentaria (miles de millones de dólares)



Exportaciones agroalimentarias vs petroleras (miles de millones de dólares)

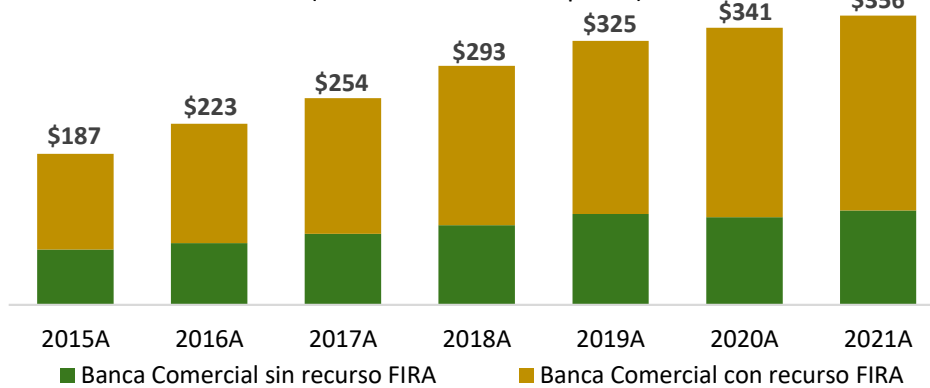


Fuente: SAT, SE, Banco de México, INEGI. Balanza Comercial de Mercancías de México. SNIEG. Información de Interés Nacional.

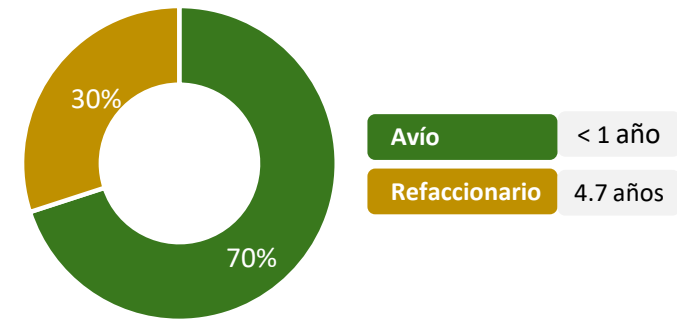
Los recursos destinados al sector agroalimentario han disminuido de manera importante los últimos años. El presupuesto federal para el 2022, no contempla programas de apoyo para el financiamiento del sector

Saldo de la cartera al sector agroalimentario

(miles de millones de pesos)

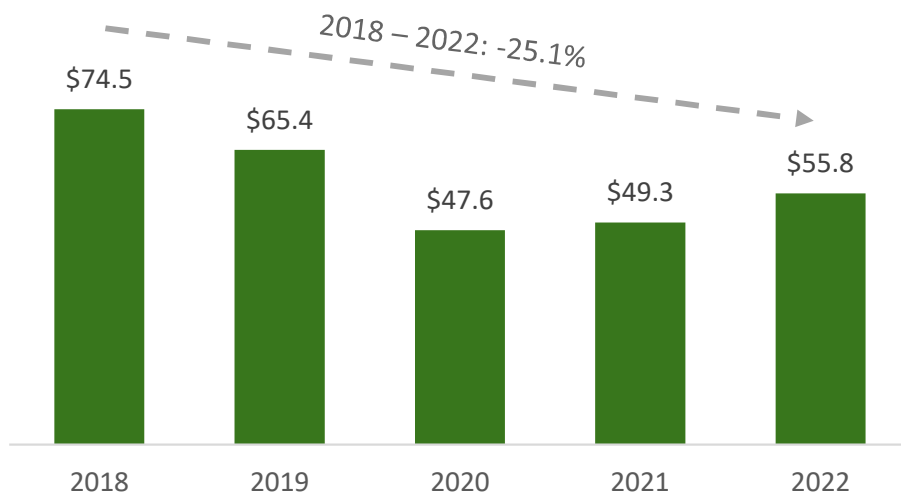


Distribución de la cartera agroalimentaria y plazo promedio por tipo de crédito



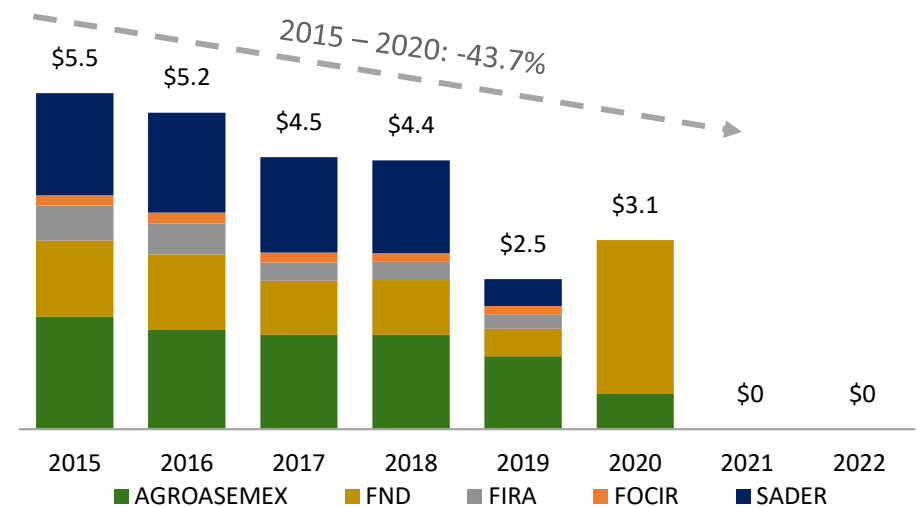
Subsidios aprobados para la SADER¹

(miles de millones de pesos)



Subsidios destinados para el financiamiento

(miles de millones de pesos)



Fuente: Banco de México y FIRA al cierre de cada año; 2022 estimado Diario Oficial de la Federación, 2022.
 1 Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural.