

AGROFIBRA
INFORME
ANUAL
2022





AGROFIBRA

El primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces “FIBRA”, enfocado al **Sector Agroalimentario** en México

ÍNDICE

• MENSAJE DEL PRESIDENTE EJECUTIVO	3
• LO MÁS DESTACADO DEL 2022	4
• LA EMPRESA	5
MISIÓN, VISIÓN Y EJES ESTRATÉGICOS	5
HISTORIA Y DESARROLLO	6
ESTRUCTURA CORPORATIVA	7
OPI	8
GEAR ALIMENTOS	9
EQUIPO DIRECTIVO	10
CAPITAL HUMANO	11
• DESEMPEÑO FINANCIERO	12
• ASG	13
• GOBIERNO CORPORATIVO	14
• COMITÉ TÉCNICO	15
• COMITÉS AUXILIARES	16
• ESTADOS FINANCIEROS	17
• ANEXOS	20



MENSAJE DEL PRESIDENTE EJECUTIVO



La idea de crear Agrofibra surge hace algunos años cuando percibimos el constante crecimiento y enorme potencial del sector agroalimentario en México. La sofisticación de la industria y la adopción de mejores prácticas internacionales lo han posicionado como un pilar clave en el progreso económico y social del país. Estamos muy orgullosos de ser el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces del sector y somos conscientes de la responsabilidad que eso conlleva con nuestros grupos de interés, inversionistas y, sobre todo, con México. Vislumbramos un porvenir emocionante y lleno de oportunidades en el que esperamos ser un actor relevante en el desarrollo de la industria agroalimentaria en nuestro país.

Existe un gran potencial para capitalizar y profesionalizar la agricultura en muchas áreas. A nivel global, el crecimiento demográfico, los notables cambios socio-económicos y el impacto ambiental presentan el reto de producir más alimentos, de mayor calidad y con recursos naturales más limitados. La infraestructura, innovación tecnológica y acceso a financiamiento son clave para dar respuesta al reto global de atender el fuerte crecimiento a la demanda que se nos avecina. Todo ello hace de la industria agroalimentaria un sector con gran potencial de crecimiento y se erige como una de las mega tendencias más claras y rentables de los próximos años.

A nivel nacional, el sector agroalimentario representa una de las exportaciones más robustas, e inclusive compite con sectores como el de hidrocarburos y remesas; ha crecido más que el PIB nacional de forma constante desde 2016; y ha probado ser resiliente a desaceleraciones económicas. **Aunado a esto, tenemos razones para estar entusiasmados por las oportunidades del sector agroalimentario en México. Para este año la producción agroalimentaria rebasará las 300 millones de toneladas, superando la producción del 2022.** Creemos fervientemente que las tendencias mundiales se deben aprovechar, y con el fenómeno del *nearshoring* directamente relacionado con nuestro negocio, tenemos la seguridad de que nuestro portafolio crecerá, vigorizando nuestros planes a futuro, y perfilándonos como una de las fibras especializadas más relevantes del país.

En Agrofibra, valoramos la experiencia, la capacidad de exportación y la ambición de crecimiento de nuestros arrendatarios productores. Nos entusiasma trabajar con ellos como socios inmobiliarios, brindándoles financiamiento y acceso a tecnologías avanzadas para mejorar sus operaciones. Estamos seguros que podemos ser aliados estratégicos para el desarrollo de sus negocios.

Sabemos que nuestro trabajo presente está directamente relacionado con nuestro éxito futuro. Desde nuestro inicio, nos hemos esforzado por tener una operación madura, comprometida con la sustentabilidad, enfocada a brindar un *delivery* de calidad para nuestros inversionistas, y sobre todo manteniéndonos fieles a nuestra misión y visión. Lo anterior no sería posible sin el equipo apasionado que conforma Agrofibra y la estructura de gobierno corporativo del más alto nivel que nos respalda.

El 2022 será un año que recordaremos por siempre. En nuestra oferta pública inicial (OPI) emitida en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) el pasado 9 de diciembre, se recaudaron 976.8 millones de pesos. Gracias a la apuesta de nuestros inversionistas y partes interesadas, la salida en bolsa, bajo el contexto actual, fue todo un éxito, y hace referencia a la solidez de nuestro modelo de negocio y a la confianza que genera nuestro proyecto a mediano y largo plazo.

Respecto al hito anterior, no quisiera dejar pasar la oportunidad de distinguir el trabajo de todas las personas involucradas en el proceso, especialmente al equipo de bursatilización - bancos y asesores legales y financieros - y a nuestro gran equipo interno; quienes gracias a su valiosa aportación, lograron llevar a cabo la OPI sorteando retos trascendentales como las aprobaciones con entes regulatorios, y jugaron un papel indispensable para hacer de Agrofibra una realidad. Ahora mirando hacia atrás, solo puedo sentir gratitud y orgullo por todo lo que hemos alcanzado.

Otro logro fue que días antes de cerrar el 2022, se concretó la adquisición de nuestro primer activo por un valor aproximado de 20 millones de dólares. **Gear Alimentos es una propiedad de invernaderos de hidroponía de alta tecnología ubicados en el estado de Colima, dedicados a la producción y exportación de tomate grape.** La adquisición de Gear representa el primer paso de nuestro objetivo para generar valor a largo plazo mediante inversiones en propiedades estratégicas, creando sinergias con arrendatarios con un historial de operaciones exitoso en el mercado.

Estamos listos para enfrentar un 2023 lleno de desafíos, pero estamos seguros que lograremos nuevos hitos, avances y entregas de valor para todas nuestras partes interesadas. Estamos decididos a seguir innovando y mejorando para brindar soluciones cada vez más efectivas a nuestros arrendatarios, con el fin de mantenernos firmes en nuestro compromiso de promover el crecimiento sostenible, así como prácticas responsables y éticas en la industria agroalimentaria en México.

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todos los colaboradores de Agrofibra por su compromiso, pasión y profesionalismo, quienes son el motor que impulsa nuestro éxito. También quiero agradecer a nuestros inversionistas por su confianza en nuestro proyecto, y a todas las partes interesadas que han sido parte de nuestra joven trayectoria.

A pesar de que llevamos poco tiempo, ya
somos sin duda una **historia de éxito.**

Jorge Guajardo Hesles
Presidente Ejecutivo

LO MÁS DESTACADO DEL 2022

OPI

El 9 de diciembre de 2022 se logró nuestra **Oferta Pública Inicial (OPI)** en **BIVA** por:

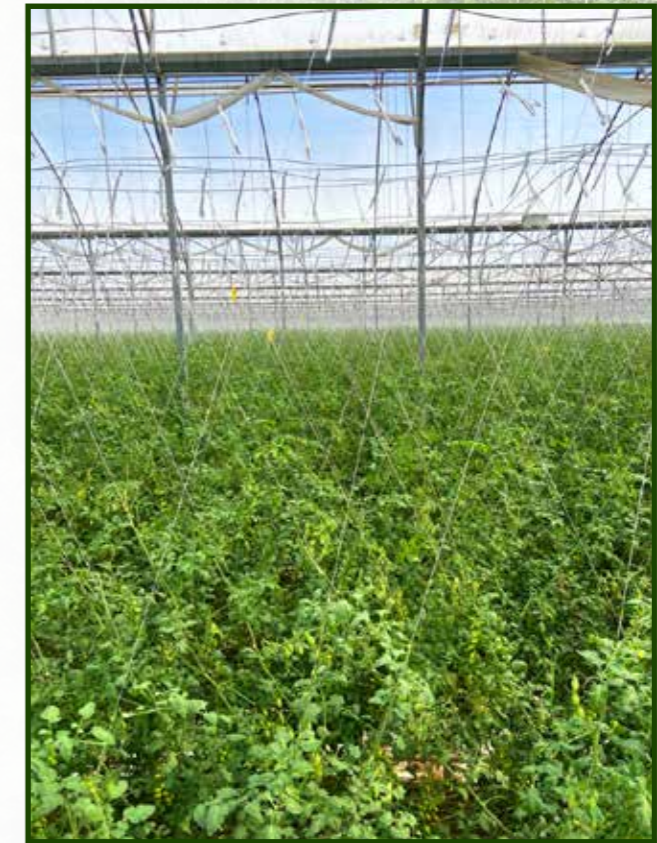
\$976,818,520 MXN



ADQUISICIÓN DE GEAR

El 22 de diciembre de 2022, llevamos a cabo nuestra primera adquisición:

GEAR, invernaderos de hidroponía dedicados a la producción y comercialización de tomate grape para exportación, ubicados en el estado de Colima.



LA EMPRESA

El primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado al sector agroalimentario en México. Agrofibra presenta una alternativa de inversión única que ofrece acceso a activos diferenciadores en el mercado.

El objetivo de Agrofibra es brindar a los inversionistas un vehículo de inversión con el propósito de generar atractivos rendimientos ajustados por riesgo, mediante una cartera diversificada en un sector con sólidos fundamentales. Además, Agrofibra busca promover la inversión en el campo mexicano y ofrece una opción de financiamiento a los productores locales.

MISIÓN


Brindar a los inversionistas generación de valor mediante la adquisición de oportunidades de inversión inmobiliaria en el sector agroalimentario, centralizadas en ubicaciones con potencial de plusvalía y rentabilidad en México.


VISIÓN


Ser la FIBRA pionera y líder en el segmento inmobiliario agroalimentario permitiendo el acceso a un mercado rentable y atractivo de bienes raíces de nicho.


EJES ESTRATÉGICOS

 Cartera diversificada por geografía, cultivo, arrendatarios y productos


 Administración internalizada y con sólido gobierno corporativo

 Equipo con amplia experiencia en el sector agroalimentario, financiero e inmobiliario

 Alto potencial de crecimiento orgánico y a través de adquisiciones

 Alternativa diferente de inversión que contará con la ventaja de ser la primera Fibra especializada en el sector inmobiliario relacionado con la industria agroalimentaria

 Cartera de activos tecnificados con inquilinos reconocidos y verticalmente integrados

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

HISTORIA Y DESARROLLO

2019 - 2022

Estructuración de Agrofibra
Equipos de bursatilización y equipo Agrofibra logran aprobaciones y cumplimiento regulatorio de la OPI



2022

9 de Diciembre
OPI emitida en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA)



2022

22 de Diciembre
Adquisición de Gear Alimentos, invernaderos de hidroponía de alta tecnología

“Aunque nuestra historia es breve, **estamos orgullosos de nuestros logros** en los primeros meses de operaciones, los cuales reflejan **nuestra calidad y compromiso** con nuestros inversionistas. Mirando hacia el futuro, vemos grandes oportunidades y estamos preparados para llevar nuestro negocio al siguiente nivel y **contribuir al desarrollo de la industria agroalimentaria en México**”

ESTRUCTURA CORPORATIVA



¹ Personas que vendan o aporten Activos a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciaros 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



Agrofibra hace su debut en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) el 9 de diciembre de 2022

Términos y condiciones de la oferta:

Emisora	→ Fideicomiso irrevocable denominado como Agrofibra
Clave de Emisora	→ AGRO 22
Tipo de Oferta	→ 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
CBFIs de la Oferta	→ 21,235,186 (veintiún millones doscientos treinta y cinco mil ciento ochenta y seis) CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y 24,420,463 (veinticuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y tres) CBFIs considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. La Promoción Internacional dirigida a los Inversionistas Internacionales tiene por objeto los CBFIs de la Oferta a que se refiere este apartado y, en virtud de ello, los CBFIs que, en su caso, suscriban los Inversionistas Internacionales, serán colocados por los Intermediarios Colocadores y, por ende, se liquidarán en México y se pagarán en Pesos, en los términos del Contrato de Colocación.
CBFIs en Tesorería	→ 45,281,250 (cuarenta y cinco millones doscientos ochenta y un mil doscientos cincuenta) CBFIs
Monto de la oferta	→ Ps. \$849,407,440.00 (ochocientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos siete mil cuatrocientos cuarenta Pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y, Ps. \$976,818,520.00 (novecientos setenta y seis millones ochocientos dieciocho mil quinientos veinte Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación
Precio de Colocación	→ Ps. \$40.00 (cuarenta Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFi.
Estructura de la oferta	→ 100% primaria
Uso de los recursos	→ 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 de cierre de libro	→ 8 de diciembre de 2022
Cruce	→ 9 de diciembre de 2022
Fideicomitente	→ 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	→

PORTAFOLIO GEAR ALIMENTOS

Ubicación: Colima

Tipo: Invernaderos de hidroponía de media y alta tecnología

Producto: Producción y exportación de tomate grape

Inversión: **\$367,459,339 pesos.** Como parte de la contraprestación por la transacción se entregaron 3,661,937 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) que se encontraban en tesorería, con un valor de \$40 pesos por certificado.

Especificaciones Técnicas:

- **Sistemas de riego por goteo tecnificados automatizados** (4 unidades de riego y una red de almacenamiento de 4 silos).
- Unidades de producción proveen **agua subterránea de 3 pozos** agrícolas con capacidad de **275,800 metros cúbicos anuales**.
- **Cámaras de enfriamiento** con una superficie de 200 metros cuadrados y capacidad de 60 tarimas.
- **Estación meteorológica** para medición de temperatura, velocidad y dirección de viento, sensor de lluvia; y radiación solar.
- **Subestación eléctrica** con capacidad de respaldo de **569 Kva (kilovoltamperio)**.



INDUSTRIA

- **México es el mayor exportador de tomates frescos en el mundo** debido al clima favorable para su producción, un amplio y eficiente sector agroalimentario, e infraestructura de transporte adecuada.
- **Estados Unidos es el principal mercado de exportación de México para los tomates.** En 2020, México exportó más de 1.76 millones de toneladas métricas (MMT) de tomates a Estados Unidos.
- **Se espera que la industria de exportación de tomate en México continúe creciendo en los próximos años,** impulsada por la creciente demanda de Estados Unidos y otros mercados.
- La producción de tomate para la temporada 2021-2022 en México se estima en **3.7 millones de toneladas**, superando las 3 millones de toneladas de la temporada anterior.

EQUIPO DIRECTIVO



JORGE GUAJARDO HESLES | PRESIDENTE EJECUTIVO

- +30 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Participación en el desarrollo de varios complejos agroalimentarios en diferentes partes del país (Agro parque de San Juan del Río, Central de Abastos en Ecatepec, entre otros).
- Presidente de EBI 4.0, el evento más relevante de la industria en la región Bajío.



JUAN CARLOS MARTÍNEZ FLORES

SUBDIRECTOR DE TESORERÍA Y FINANZAS

- +30 años de experiencia en banca, infraestructura y en el ramo forestal dentro del sector agroindustrial.
- Se ha desempeñado como Asesor Financiero, responsable de la Dirección de Planeación y Recursos Financieros, y como CFO para empresas nacionales e internacionales.

MANUEL ALEJANDRO YOHEL ROMERO SOCARRÁS

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIONES

- +40 años de experiencia en el sector financiero
- Fue CFO de Televisa Interactive Media, Blim y consultor en PwC y Deloitte, administrando más de 1,200 activos inmobiliarios.
- Consejero en múltiples empresas como INDEVAL, el Servicio Panamericano de Protección, Grupo Alarmas, entre otras.



SEBASTIAN HANHAUSEN VIGNON

GERENTE DE INVERSIONES Y NUEVOS PROYECTOS

- +10 años de experiencia en el sector financiero, inmobiliario y bursátil.
- Trabajó anteriormente en Biva, Caret Capital y Banobras.
- Cuenta con un MBA por la IE Business School de España.



EDUARDO SAÚL ACOSTA TREJO | DIRECTOR JURÍDICO

- +13 años asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario, tanto públicas como privadas.
- Anteriormente fue parte del área jurídica de Fibra Inn, liderando los esfuerzos de permisos, negociaciones y transacciones de activos.



FELIPE URQUIZA SALDIVAR

GERENTE DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS Y ASG

- +7 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero.
- Socio fundador de Promotora Urbana, empresa dedicada al desarrollo inmobiliario.
- Cuenta con un MBA con especialización en sustentabilidad por la Universidad HEC París.

CAPITAL HUMANO

En Agrofibra, somos conscientes que el desarrollo de nuestro capital humano es fundamental para el crecimiento y éxito de la organización. Para ello, hemos establecido una cultura organizacional sólida que fomenta la comunicación efectiva, la integración del equipo y la colaboración.

Estamos comprometidos con un ambiente de trabajo seguro, saludable y respetuoso en el que el bienestar y la satisfacción de nuestros colaboradores sea prioridad.

El crecimiento profesional y personal del equipo es esencial para el éxito de Agrofibra. En el 2022 apoyamos el desarrollo de habilidades en todos los niveles por medio de participación en programas de capacitación, eventos y foros de la industria.

Reconocemos y entendemos que la diversidad de trayectorias profesionales dentro del equipo, además de promover la creatividad e innovación, permite contar con una perspectiva amplia y enriquecedora para la toma de decisiones estratégicas en la empresa.



El crecimiento **profesional** y **personal** de nuestros colaboradores es esencial para **el éxito** de **Agrofibra**



DESEMPEÑO FINANCIERO

El presente Informe Anual incluye los estados financieros anuales consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 Agrofibra al 31 de diciembre de 2022. La información relativa a finanzas incluida en este informe anual ha sido creada siguiendo las normas internacionales de información financiera (NIIF). En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. A menos que se especifique lo contrario, los montos de la información financiera están presentados en miles de pesos.

En cuanto a los ingresos por arrendamiento, al cierre del 31 de diciembre de 2022, la empresa obtuvo ingresos exclusivamente del cobro de renta por la fracción de mes correspondiente bajo el contrato de arrendamiento de la propiedad "Gear Alimentos", la cual es la primera y única propiedad en el portafolio de la empresa en la actualidad. **El total de ingresos por arrendamiento ascendió a \$881 mil pesos durante el periodo.**

En cuanto a los **gastos de administración**, al cierre del 31 de diciembre de 2022, estos ascendieron a **\$1,693 mil pesos**, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas y suscripciones de la administradora. La empresa se enfocó en optimizar estos gastos y mejorar su eficiencia operativa.

En cuanto a los ingresos por intereses, durante el periodo **se generaron \$1.095 millones de pesos en intereses a favor de la empresa**, provenientes de inversiones en tesorería.

Es importante mencionar que, en cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. **Al 31 de diciembre de 2022, el resultado fiscal del Fideicomiso fue de una pérdida fiscal de \$1,998 mil pesos.**

Finalmente, **Agrofibra cerró el año con una pérdida neta de \$4,174 mil pesos** y una pérdida por CBFi y diluida de \$0.1610 pesos.

CIFRAS RELEVANTES



\$881 mil pesos
ingresos por arrendamiento



\$1,095 mil de pesos
en intereses a favor de la empresa



\$1,693 mil pesos
gastos de administración



\$1,998 mil pesos
resultado fiscal del Fideicomiso



ASG

Agrofibra nace en medio de un contexto internacional sin precedentes. Los acontecimientos de los últimos años y la mezcla de tendencias sociales, ambientales, de mercado y tecnológicas han dejado claro que las empresas ya no pueden centrarse únicamente en maximizar sus ganancias, y en cambio, se deben plantear cuidadosamente su impacto en el planeta y sociedad.

Bajo este contexto, el enfoque ASG, centrado en aspectos ambientales, sociales y de gobernanza, se ha convertido en una herramienta clave para alcanzar nuestro compromiso de crear valor a largo plazo.

En el caso de Agrofibra, una empresa que recién comienza operaciones, adoptar un enfoque ASG desde el principio es una ventaja competitiva que nos permite establecer una base sólida para nuestro crecimiento futuro. El hacerlo nos ayuda a fortalecer nuestro propósito de ser y comprometernos al esfuerzo global hacia una transición del sector a un futuro más verde, suficiente, justo y sostenible. La sustentabilidad debe ser una forma de ser, de pensar, y de entender quiénes somos.

El cambio climático representa posiblemente el riesgo más grande que afrontamos como sociedad. Nuestro sector, como la mayoría, está expuesto a riesgos físicos y de transición que exigen elevar los estándares en torno a un nuevo contrato social en el que la sustentabilidad sea un eje central. Igualmente, avanzar en esta transición verde requiere que repensemos y fortalezcamos nuestro propósito y estrategia corporativa de forma constante.

En Agrofibra, consideramos los factores ASG como riesgos externos de alto impacto, pero también como una gran área de oportunidad.

Nos esforzamos por adoptar las mejores prácticas internacionales y por posicionarnos como un referente en la industria en materia de sustentabilidad. Buscamos que este enfoque sea un diferenciador y generador de ventajas competitivas, y fomentamos oportunidades para acelerar la transición de la industria agroalimentaria hacia un modelo sustentable y regenerativo.

Desde antes de iniciar operaciones, hemos integrado un enfoque ASG en nuestra toma de decisiones y estrategia empresarial. Nuestro modelo de negocio tiene un componente importante de actividad exportadora, donde el ecosistema regulatorio presta mayor atención a las prácticas laborales y de producción. La reciente tendencia de *nearshoring* presenta para México una gran oportunidad para posicionarse como un jugador aún más importante en la cadena de suministro del mercado más grande del mundo. Por lo anterior, dentro de nuestro marco de inversión, hemos enfatizado la supervisión de factores ambientales y prácticas laborales por medio de certificaciones internacionales, que aseguren las buenas prácticas de nuestros arrendatarios y su capacidad de operación. Respecto a la tecnología, a la que podemos brindar acceso a nuestros arrendatarios, tiene la capacidad de llevar las operaciones hacia una producción más comprometida con los recursos naturales, especialmente hídricos y energéticos.

Trabajamos juntos para lograr **sostenibilidad** y **crecimiento constante**

Además de nuestro enfoque ambiental, admitimos la importancia de los factores sociales y de gobierno corporativo para construir relaciones fuertes y duraderas con nuestros grupos de interés. Todo lo anterior nos permite mantener una licencia social para operar, sustentada en prácticas de gobierno corporativo transparentes y vitales para nuestra credibilidad y reputación como empresa responsable.

Uno de los primeros y principales pilares en los que trabajamos en Agrofibra cuando hablamos de sustentabilidad es la constante interacción con los grupos de interés que nos rodean. Somos fervientes creyentes de que para crear valor para nuestros inversionistas, es importante generar un impacto positivo en toda nuestra cadena de suministro, incluyendo a colaboradores, sociedad civil, y el planeta. Consideramos que el diálogo regular con los grupos de interés nos permite estar preparados para anticipar y reaccionar de manera efectiva a los cambios económicos, sociales, ambientales y regulatorios que puedan surgir en el futuro.

Finalmente, como administradores fiduciarios, tenemos la responsabilidad de asegurar a nuestros inversionistas que su capital está siendo utilizado para acelerar la transición del sector agroalimentario hacia un modelo más sustentable y resiliente.

Nuestro compromiso es con ellos, con los arrendatarios, colaboradores, autoridades, comunidades, y con México.



GOBIERNO CORPORATIVO

Como parte de nuestro modelo de negocio, y parte de nuestras ventajas competitivas, en Agrofibra contamos con una estructura de gobierno corporativo del más alto nivel. Nos llena de orgullo contar con el respaldo de los miembros del Comité Técnico y comités de apoyo en la supervisión de nuestras prácticas de negocio y estrategia corporativa.

Nos hemos esforzado arduamente en adoptar las mejores prácticas de gobernanza.

Como parte de nuestro marco de gobierno hemos establecido cuatro comités auxiliares que brindan supervisión y orientación adicional a nuestras operaciones y prácticas de negocio. Para la fecha en que se publica este reporte, hemos celebrado sesiones con cada uno de estos comités, demostrando nuestro compromiso y colaboración con nuestra estructura de gobierno.

La probada y diversa experiencia en los miembros de los comités nos permite navegar con más seguridad, mitigar riesgos, aumentar la transparencia, y asegurar que estamos gestionando nuestras operaciones de manera responsable y sostenible. Nos complace decir que nuestro gobierno corporativo está compuesto por un grupo diverso que incluye dos mujeres, una de las cuales sirve como presidenta.

Los miembros de los comités son en su mayoría independientes (78%), asegurando así que las decisiones tomadas estén en el mejor interés de Agrofibra y las demás partes interesadas. Con lo anterior, buscamos evitar conflictos de interés y promover objetividad en la toma de decisiones.

Mirando hacia el futuro, estamos confiados que nuestro gobierno corporativo jugará un papel fundamental en el desarrollo y crecimiento de Agrofibra, impulsando la consecución de nuestros objetivos para asegurar el éxito a largo plazo en un entorno de negocio volátil y cambiante.

Somos un equipo de trabajo profesional y multidisciplinario



Comité técnico:
Inicialmente 9 miembros, 7 independientes y 2 propietarios

Comité de Inversiones y Riesgos
[*no depende del comité técnico*]

COMITÉ TÉCNICO



YVONNE OCHOA ROSELLINI | PRESIDENTA INDEPENDIENTE

- + 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 Probusa y BBVA Bancomer.

FEDERICO BERNALDO DE QUIRÓS GONZÁLEZ DE 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. También es Presidente del Consejo Hotelero, Consejero de Ventura Entertainment, Consejero de ICC México y de la Asociación Mexicana de Restaurantes.



LEOPOLDO BURILLO EGUALIS | MIEMBRO INDEPENDIENTE

- + 27 años de experiencia en banca de inversión, financiamiento estructurado y corporativo, reestructuras y colocaciones.
- Socio Fundador y DG de Fimecap, Consejero Independiente en Fibra E CFE y miembro designado de la Association of International Corporate Advisors (AICA). También fungió como consejero independiente en Afore XXI, Car Mart, Alta Growth Capital y en la International Network of M&A Partners.

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).



GUADALUPE LATAPI GARCÍA | MIEMBRO INDEPENDIENTE

- + 19 años de experiencia en el sector agroalimentario.
- Emprendedora mexicana creadora de la red de productores orgánicos mexicanos Aires de Campo, empresa que fundó en 2001 y que ha establecido un canal de distribución directo entre las granjas de los productores, y los consumidores.

EUGENIO LÓPEZ GARZA | MIEMBRO INDEPENDIENTE

- + 30 años de experiencia en el sector financiero.
- Desde 1992 desempeñó 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.



XAVIER DE URIARTE BERRÓN | MIEMBRO INDEPENDIENTE

- + 27 años de experiencia 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.

ALFREDO JESÚS VILLARREAL GALICIA | MIEMBRO RELACIONADO

- 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.



EDWARD ANDRÉS ESTEVE CREIXELL | MIEMBRO PROPIETARIO

- + 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. También participa como miembro de distintos Consejos de Administración en diversas empresas del sector agroalimentario.

COMITÉS AUXILIARES

COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS



LEOPOLDO BURILLO EGUALIS
Miembro Independiente y Presidente
Comité Auditoría y Prácticas



EDUARDO SAÚL ACOSTA TREJO
Secretario Comité Auditoría y Prácticas



YVONNE OCHOA ROSELLINI
Miembro Independiente



EUGENIO LÓPEZ GARZA
Miembro Independiente



XAVIER DE URIARTE BERRÓN
Miembro Independiente

COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES



EUGENIO LÓPEZ GARZA
Presidente Comité Nominaciones y
Compensaciones, Miembro Independiente



EDUARDO SAÚL ACOSTA TREJO
Secretario Comité de Nominaciones y
Compensaciones



LEOPOLDO BURILLO EGUALIS
Miembro Independiente



YVONNE OCHOA ROSELLINI
Miembro Independiente

COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD



JAVIER EDUARDO BERNAL STOOPEN
Presidente Comité Sostenibilidad
Miembro Independiente



EDUARDO SAÚL ACOSTA TREJO
Secretario Comité Sostenibilidad



BRAM GOVAERTS
Miembro Independiente



ALFREDO JESÚS VILLARREAL GALICIA
Miembro Relacionado

COMITÉ DE INVERSIONES Y RIESGOS



EDWARD ANDRÉS ESTEVE CREIXELL
Presidente Propietario del Comité de
Inversiones y Riesgos



EDUARDO SAÚL ACOSTA TREJO
Secretario Comité de Inversiones y Riesgos



JACOBO PAYÁN ESPINOZA
Miembro Propietario



XAVIER DE URIARTE BERRÓN
Miembro Independiente



RODRIGO DE LA MAZA SERRATO
Miembro Propietario



JORGE GUAJARDO HESLES
Presidente Ejecutivo AgroFibra
Miembro Relacionado



CLAUDIO GARCÍA SALGÓ
Vicepresidente de Desarrollo
Miembro Relacionado

ESTADOS FINANCIEROS

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022 , 2021 y 2020
(En miles de pesos)

Activos	2022
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$625,456
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	15,655
Total activo circulante	641,111
Activo a largo plazo:	
Propiedades de inversión	374,350
Total activo a largo plazo	374,350
Total activo	\$1,015,461
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	
2022	
Pasivo circulante:	
Cuentas por pagar	\$810
Gastos acumulados e impuestos por pagar	19,040
Total pasivo circulante	19,850
Total pasivo	19,850
Patrimonio de los fideicomitentes	
Aportación de los fideicomitentes	999,785
Déficit acumulado	(4,174)
Total de patrimonio	995,611
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$1,015,461

ESTADOS FINANCIEROS

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020 (En miles de pesos)

	2022
Ingresos por arrendamientos	\$ 881
Total ingresos	\$ 881
Gastos de administración	1,693
Pérdida de operación	(812)
Ingresos por interés	1,095
Resultado cambiario, neto	(4,451)
Total otros gastos	(3,356)
Pérdida antes de impuestos	(4,168)
Impuesto a cargo	(6)
Pérdida neta del año	\$ (4,174)
Pérdida integral por CBFi básica y diluida (pesos)	\$ (0.1610)

ESTADOS FINANCIEROS

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso	Déficit acumulado	Total Patrimonio
Oferta pública inicial	21,235,186	849,407	-	849,407
Sobre asignación oferta publica	3,185,277	127,411	-	127,411
Entrega de CBFIs por adquisición de propiedades de inversión	3,661,937	146,477	-	146,477
Gastos de emisión.	-	(123,510)	-	(123,510)
(Pérdida) neta consolidada del año	=	=	(4,174)	(4,174)
SalDOS al 31 de diciembre de 2022	28,082,400	\$999,785	\$(4,174)	\$995,611

ANEXOS



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "Agrofibra"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y por el periodo comprendido del 12 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor Independiente en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones clave de la auditoría. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.



Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso.

Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2022. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.



ANEXOS

Deloitte.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración y a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


También proporcionamos a la Administración y a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Deloitte.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C. P. C. Jessica Naxjeli Solis Torres
Ciudad de México, México
23 de mayo de 2023



AGROFIBRA INFORME ANUAL 2022



Contacto:
Felipe Urquiza
Director Relación con Inversionistas y ASG
felipe.urquiza@agrofibra.com

