



**REPORTE
TRIMESTRAL 1T23**

MENSAJE DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

Nos complace compartir con ustedes los resultados del primer trimestre del 2023 de Agrofibra. Durante este periodo, continuamos enfocados en consolidar nuestra posición como el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces del sector agroalimentario en México.

El sector agroalimentario en México tiene un gran potencial de crecimiento, gracias a la sofisticación y adopción de mejores prácticas internacionales que lo posicionan como un pilar clave para el progreso económico y social del país. En Agrofibra, contamos con un equipo y un gobierno corporativo con la experiencia necesaria para lograr nuestras metas.

Durante el primer trimestre del 2023, Agrofibra obtuvo ingresos por arrendamiento por un total de \$8,437 mil pesos y otros ingresos provenientes de inversiones en tesorería por \$4,036 mil pesos.

En lo que refiere a los gastos de administración, se registró un total de \$7,897 mil pesos hasta el cierre del mismo periodo, principalmente destinado al pago de servicios administrativos y operativos, así como cuotas y suscripciones de la administradora. La empresa se enfocó en optimizar estos gastos en preparación para futura adquisición de propiedades

Atendiendo a los requerimientos fiscales de Fibra, el fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs. El resultado fiscal en 2022 presenta una pérdida de \$1,998 mil pesos, motivo por el cual no existieron distribuciones a los Tenedores de los CBFIs durante el 1T23.

Los pasivos de la compañía al cierre del ejercicio ascienden a \$12,166 mil pesos y corresponden principalmente a impuestos por pagar y provisiones de gastos administrativos.

El patrimonio total al cierre del ejercicio mencionado asciende a \$999,166 mil pesos.

Agrofibra obtuvo en el periodo una utilidad neta de \$4,018 mil pesos.

Seguimos trabajando arduamente en la consolidación de nuestra operación enfocados en ser un aliado estratégico para el desarrollo de nuestros arrendatarios productores y, al mismo tiempo, ofrecer un *delivery* de calidad para nuestros inversionistas.

Gracias por su confianza en Agrofibra.

Atentamente,

Jorge Guajardo, Presidente Ejecutivo, Agrofibra

AGROFIBRA REPORTE TRIMESTRAL 1T23

Ciudad de México a 30 de mayo del 2023 – AGROFIBRA (BIVA: AGRO22), (“Agrofibra” o “la Compañía”) el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado al sector agroalimentario en México, cuyo objetivo principal es brindar a los inversionistas un vehículo de inversión con el propósito de generar atractivos rendimientos ajustados por riesgo, anunció hoy sus resultados para el primer trimestre del 2023 finalizado el 31 de marzo del 2023.

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

PORTAFOLIO

Gear Alimentos, invernaderos de hidroponía de media y alta tecnología, es actualmente la única propiedad en el portafolio de la empresa.

- Invernaderos de hidroponía de media y alta tecnología que producen tomate *grape*.
- Inversión de \$374,350 mil 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.
- Sistemas de riego por goteo tecnificado 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)
- El total de ingresos por arrendamiento en el 1T23 fue de \$8,437 mil pesos.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Análisis del estado de resultados

La tabla proporciona información financiera del estado de resultados de la Fibra correspondiente al primer trimestre de 2023.

Concepto	1T23
Ingresos Totales	\$ 8,437
Total Gastos de Administración	\$ 7,897
Utilidad de Operación	\$ 540
Total Otros Productos y Gastos	\$ 3,478
Utilidad antes de impuestos	\$ 4,018
Utilidad Neta	\$ 4,018

(cifras en miles de pesos)

- Al cierre del 31 de marzo de 2023, la empresa obtuvo **ingresos** por arrendamiento de \$8,437 mil de pesos.
- Los **gastos de administración** de la empresa ascendieron a \$7,897 mil pesos al cierre del 31 de marzo de 2023. Estos gastos derivan principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas y suscripciones de la administradora. La empresa sigue trabajando en la optimización de estos gastos y en mejorar su eficiencia operativa.
- Agrofibra cerró el trimestre con una **utilidad neta** de \$4,018 mil pesos.

Análisis del balance general

La tabla proporciona información financiera del balance general de la Fibra correspondiente al primer trimestre de 2023.

Concepto	1T23
Disponibilidades	\$ 619,413
Otros activos	\$ 17,569
Propiedades de inversión	\$ 374,350
Pasivos circulantes	\$ 12,166
Patrimonio	\$ 999,166

(cifras en miles de pesos)

- La empresa cuenta con la **liquidez** necesaria para continuar con el plan de adquisiciones de la cartera inicial.

EVENTOS RELEVANTES

- Agrofibra informa al público inversionista que en sesión del Comité Técnico celebrada el día 26 de enero de 2023, se acordó la designación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte México) para realizar la auditoría de los estados financieros de Agrofibra para los ejercicios de 2022 y 2023.

ACERCA DE AGROFIBRA

Agrofibra (BIVA: AGRO) es el primer FIBRA especializado en el sector agroalimentario en México, que ofrece a los inversionistas una alternativa única y accesible para generar atractivos rendimientos ajustados por riesgo. Cuenta con un equipo con amplia experiencia en los sectores agropecuario, inmobiliario y financiero, haciendo de esta una opción diferenciada en el mercado, con alto potencial de crecimiento orgánico. Agrofibra busca fomentar la inversión en el campo mexicano y brindar una opción de financiamiento a los productores locales.

AVISO LEGAL

Este reporte ha sido preparado por el Administrador únicamente para fines informativos. La información contenida en el presente documento se presenta de manera resumida y no tiene la intención de ser completa. De igual forma, este reporte no otorga y no deberá de ser interpretado como otorgar una recomendación de inversión. No se otorga ninguna declaración o garantía, ya sea de manera expresa, tácita, subjetiva o implícita, en relación con la veracidad, suficiencia o confiabilidad de la información contenida en la presente. Cualquiera de las opiniones, incluidas en este reporte están sujetas a cambios sin previo aviso y el Administrador no asume ninguna obligación para actualizar la información presentada. El Administrador, Agrofibra y sus directores, funcionarios, agentes o empleados no asumen ningún tipo de responsabilidad en relación con cualquier daño o perjuicio que surja o pudiera surgir en relación con el uso que se haga (ya sea de manera parcial o total) el reporte y la información contenida en el reporte.

ESTADOS FINANCIEROS

Estado consolidado de resultados

Al 31 de marzo de 2023

(Cifras en miles de pesos Y USD)

Concepto	1T23		%
	Pesos	USD	
Ingresos			
Por arrendamiento invernaderos (+)	6,750	375	80%
Por arrendamiento de terrenos (+)	1,687	94	20%
Ingresos partes relacionadas (+)	-	-	-
Total Ingresos	8,437	468	100%
Gastos de Administración			
Gastos administrativos (-)	7,897	438	100%
Total de Costo	7,897	438	100%
Utilidad de Operación	540	30	13%
Otros Productos y Gastos			
Intereses a favor (+)	4,036	224	100%
Otros productos Financieros y gastos (+)	-558	-31	-14%
Total Otros Productos y Gastos	3,478	193	87%
Utilidad antes de impuestos	4,018	223	100%
Impuestos (-)	0	0	0%
Utilidad neta	4,018	223	100%

T.C. del periodo: 18.0201

Balance General

Al 31 de marzo de 2023

(Cifras en miles de pesos y USD)

ACTIVO	1T23	
	Pesos	USD
Activo Circulante		
Efectivo y Equivalentes	619,413	34,373
Impuestos por recuperar y otras cuentas	17,569	975
Partes relacionadas	-	-
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	636,982	35,348
Activo Fijo y Largo Plazo		
Propiedades de inversión	374,350	20,774
TOTAL ACTIVO FIJO Y LP	374,350	20,774
TOTAL ACTIVO	1,011,332	56,122

PASIVO Y PATRIMONIO	1T23	
	Pesos	USD
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar	1,869	104
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-
Gastos acumulados e impuestos por pagar	10,297	571
Distribuciones por pagar	-	-
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	12,166	675
Pasivo a Largo Plazo		
Prestamos Bancarios	0	0
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	0	0
TOTAL PASIVO	12,166	675

Patrimonio del fideicomiso		
Patrimonio fideicomiso	1,119,122	62,104
Gastos diferidos	(123,974)	(6,880)
Total Patrimonio	995,148	55,224

Utilidad (perdida) del ejercicio	4,018	223
TOTAL CAPITAL	999,166	55,447

TOTAL ACTIVO	1,011,332	56,122
---------------------	------------------	---------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,011,332	56,122
----------------------------------	------------------	---------------

T.C. del periodo: 18.0201

Estado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2023

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T23
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Déficit neto consolidado del año	4,018
Impuestos a la utilidad	-
Ingreso por intereses	(4,087)
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(1,914)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar	(7,678)
Gastos acumulados e impuestos por pagar	(5)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	(9,666)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Adquisición en propiedades de inversión	-
Intereses bancarios cobrados	4,087
Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión	4,087
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:	
Recursos de oferta pública inicial	(464)
Sobre asignación oferta pública	-
Gastos diferidos	-
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(464)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(6,043)
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	625,456
Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año	619,413