



AGROFIBRA

**REPORTE  
TRIMESTRAL 2T23**

## **MENSAJE DEL PRESIDENTE EJECUTIVO**

Estimados Inversionistas:

Es un placer para nosotros presentarles los logros alcanzados por Agrofibra durante el segundo trimestre del 2023. Durante este periodo, nuestro enfoque principal ha sido fortalecer nuestra posición como el principal fideicomiso de inversión en bienes raíces del sector agroalimentario en México.

El sector agroalimentario en nuestro país continúa mostrando 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 de la nación. En Agrofibra, contamos con un equipo experimentado y un gobierno corporativo sólido que nos permitirán alcanzar nuestras metas y enfrentar los desafíos que se presenten en el camino.

Durante el segundo trimestre de 2023, hemos logrado generar ingresos por arrendamiento por un monto de \$8,028 mil pesos, acumulando a lo largo del año una suma de \$16,465 mil pesos. Estos ingresos provienen principalmente de los arrendamientos de invernaderos, resultado de la adquisición estratégica de Gear Alimentos. Este logro ha sido un impulso significativo para nuestro fortalecimiento en el sector.

En cuanto a los gastos de administración, hemos trabajado arduamente para optimizarlos y prepararnos para futuras adquisiciones de propiedades. Durante el segundo trimestre, los gastos de administración ascendieron a \$13,223 mil pesos, destinados principalmente al pago de servicios administrativos y operativos, así como cuotas y suscripciones de la administradora.

A pesar de enfrentar una pérdida neta de \$1,352 mil pesos durante este periodo, hemos alcanzado una utilidad neta de \$2,666 mil pesos en los primeros seis meses del año 2023.

Al cierre del ejercicio, los pasivos ascendieron a \$16,724 mil pesos, siendo principalmente compuestos por anticipos de rentas a corto plazo, impuestos por pagar y provisiones de gastos administrativos. Nos encontramos trabajando de manera proactiva para mantener un equilibrio financiero sólido y garantizar la estabilidad de nuestras operaciones.

Por otro lado, el patrimonio total al cierre del ejercicio mencionado asciende a \$997,813 mil pesos.

En resumen, Agrofibra ha demostrado un desempeño sólido durante el primer semestre de 2023. En línea con nuestros resultados y objetivos, continuaremos enfocados en consolidar nuestras operaciones y convertirnos en un aliado estratégico para el desarrollo de nuestros arrendatarios productores, al mismo tiempo que ofrecemos calidad en nuestros servicios para nuestros inversionistas e identificamos nuevas oportunidades.

Agradecemos profundamente su confianza en Agrofibra y en nuestro equipo.

Atentamente,

***Jorge Guajardo**, Presidente Ejecutivo, Agrofibra*



## **AGROFIBRA REPORTE TRIMESTRAL 1T23**

**Ciudad de México a 28 de julio 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 segundo trimestre del 2023 finalizado el 30 de junio 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 2T23 fue de \$8,028 mil pesos.

## INFORMACIÓN FINANCIERA

### *Análisis del estado de resultados*

La tabla proporciona información financiera del estado de resultados de la Fibra correspondiente al segundo trimestre de 2023 y el acumulado de los primeros seis meses de 2023.

Concepto	2T23	6M23
<b>Ingresos Totales</b>	\$ 8,028	\$ 16,465
<b>Total Gastos de Administración</b>	\$ 13,223	\$ 21,120
<b>Utilidad de Operación</b>	\$ (5,195)	\$ (4,655)
<b>Total Otros Productos y Gastos</b>	\$ 3,843	\$ 7,321
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	\$ (1,352)	\$ 2,666
<b>Utilidad Neta</b>	\$ (1,352)	\$ 2,666

*(cifras en miles de pesos)*

- Al 2T23, la empresa obtuvo **ingresos** por arrendamiento de \$8,028 mil pesos.
- Los **gastos de administración** de la empresa ascendieron a \$13,223 durante el 2T23. Estos gastos derivan principalmente del pago de servicios administrativos, servicios legales y gastos 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 **pérdida neta** de \$1,352 mil pesos.
- En relación al **acumulado del año**, Agrofibra generó ingresos por un total de \$16,465 mil pesos, obteniendo una utilidad neta de \$2,666 mil pesos.

### *Análisis del balance general*

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

Concepto	2T23
<b>Disponibilidades</b>	\$ 620,801
<b>Otros activos</b>	\$ 19,386
<b>Propiedades de inversión</b>	\$ 374,350
<b>Pasivos circulantes</b>	\$ 16,724
<b>Patrimonio</b>	\$ 997,813

*(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 la sesión del Comité Técnico celebrada el día 26 de mayo de 2023, se aprobó el Informe Anual de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022.
- Agrofibra anuncia cambios en su Comité Técnico y comunica al público inversionista que el día 26 de mayo de 2023, Federico Bernaldo de Quiroz González-Pacheco presentó su renuncia al mismo.

## **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 30 de junio de 2023

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2T23	6M23
<b>Ingresos</b>		
Por arrendamiento invernaderos (+)	6,415	13,165
Por arrendamiento de terrenos (+)	1,613	3,300
<b>Total Ingresos</b>	<b>8,028</b>	<b>16,465</b>
<b>Gastos de Administración</b>		
Gastos administrativos (-)	13,223	21,120
<b>Total de Costo</b>	<b>13,223</b>	<b>21,120</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(5,195)</b>	<b>(4,655)</b>
<b>Otros Productos y Gastos</b>		
Intereses a favor (+)	3,843	7,930
Otros productos Financieros y gastos (+)	0	609
<b>Total Otros Productos y Gastos</b>	<b>3,843</b>	<b>7,321</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>(1,352)</b>	<b>2,666</b>
Impuestos (-)	-	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>(1,352)</b>	<b>2,666</b>



## Balance General

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	2T23	PASIVO Y PATRIMONIO	2T23
<b>Activo Circulante</b>		<b>Pasivo a corto plazo</b>	
Efectivo y Equivalentes	620,801	Cuentas por pagar	7,065
Deudores Diversos	102	Impuestos por pagar	753
Impuestos por recuperar y otras cuentas	19,284	Rentas anticipadas	8,906
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>640,187</b>	<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>16,724</b>
<b>Activo Fijo y Largo Plazo</b>		<b>Pasivo a Largo Plazo</b>	
Propiedades de inversión	374,350	Prestamos Bancarios	-
<b>TOTAL ACTIVO FIJO Y LP</b>	<b>374,350</b>	<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,014,537</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>16,724</b>
		<b>Patrimonio del fideicomiso</b>	
		Patrimonio fideicomiso	1,119,121
		Gastos diferidos	(123,974)
		<b>Total Patrimonio</b>	<b>995,147</b>
		Utilidad (perdida) del ejercicio	2,666
		<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>997,813</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,014,537</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,014,537</b>

## Estado de flujos de efectivo

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2T23	6M23
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Déficit neto consolidado del año	(1,352)	2,666
Impuestos a la utilidad	-	-
Ingreso por intereses netos	(3,234)	(7,321)
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(1,829)	(3,743)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	4,552	(3,126)
Gastos acumulados e impuestos por pagar	5	0
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación</b>	<b>(1,846)</b>	<b>11,512</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Adquisición en propiedades de inversión	-	-
Intereses bancarios cobrados	3,234	7,321
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión</b>	<b>3,234</b>	<b>7,321</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Recursos de oferta pública inicial	0	(464)
Sobre asignación oferta pública	-	-
Gastos diferidos	-	-
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>0</b>	<b>(464)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,388</b>	<b>(4,655)</b>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	619,413	625,456
<b>Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>620,801</b>	<b>620,801</b>