



**AGROFIBRA  
REPORTE  
TRIMESTRAL 3T23**

## MENSAJE DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

*“Estimados Inversionistas:*

*Es para mí un honor presentarme ante ustedes como nuevo Presidente Ejecutivo de Agrofibra. Estoy muy orgulloso y consciente de la gran responsabilidad y reto que conlleva lograr que la Fibra se consolide como un actor importante en el campo mexicano y simultáneamente crear valor a largo plazo para nuestros grupos de interés. Con mucho gusto, a continuación, les presento los logros alcanzados por Agrofibra durante el tercer trimestre del 2023.*

*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. Nuestro enfoque primordial continúa siendo el de fortalecer nuestra posición como el principal Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces del sector en México.*

*Durante este período hemos trabajado en consolidar las mejores prácticas de gobierno corporativo, así como ambientales y sociales, y fortalecer el equipo de administración. En Agrofibra confiamos que esta combinación nos permitirá alcanzar nuestras metas y superar los desafíos en el camino.*

*Durante el tercer trimestre de 2023, hemos logrado generar ingresos por arrendamiento por un monto de \$7.8 millones de pesos, acumulando a lo largo del año una suma de \$24.3 millones de pesos. Estos ingresos provienen del arrendamiento 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 tercer trimestre, los gastos de administración ascendieron a \$10.4 millones de pesos. Esto representa una disminución del 21% con respecto al trimestre anterior. Los gastos derivan principalmente del pago de servicios administrativos y operativos, así como cuotas y suscripciones de la administradora.*

*Durante este periodo reportamos una utilidad neta de \$2.3 millones de pesos para así alcanzar \$5.4 millones de pesos en los primeros nueve meses del 2023.*

*Considerando que nuestra moneda funcional es el dólar, y derivado de efectos cambiarios, se refleja un efecto negativo de \$44.3 millones pesos que se presenta en Otros Resultados Integrales (ORI).*

*Al cierre del ejercicio, los pasivos se sitúan en \$19.9 millones de pesos, principalmente compuestos por anticipos de rentas a corto plazo, impuestos por pagar y provisiones de gastos administrativos. El patrimonio total al cierre del ejercicio mencionado asciende a \$956.3 millones de pesos. Continuamos trabajando de manera proactiva para mantener un equilibrio financiero y desarrollo sostenido.*

*En línea con nuestros resultados y objetivos, den por seguro que cuentan con mi total compromiso y dedicación para continuar la labor de posicionar a Agrofibra como un aliado estratégico para nuestros socios arrendatarios e inversionistas y hacer valer el impacto en el sector agroalimentario de México.*

*Agradezco profundamente su confianza en Agrofibra y en nuestro equipo.”*

*Atentamente,*

***Manuel Romero Socarrás, Presidente Ejecutivo, Agrofibra***

## **AGROFIBRA REPORTE TRIMESTRAL 3T23**

**Ciudad de México a 27 de octubre 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 tercer trimestre del 2023 finalizado el 30 de septiembre 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 \$374.4 millones de 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.
- El total de ingresos por arrendamiento en el 3T23 fue de \$7.8 millones de pesos.
- 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.
- Estación meteorológica para medición de temperatura, velocidad y dirección de viento, sensor de lluvia y radiación solar.
- Subestación eléctrica con capacidad de respaldo.

## INFORMACIÓN FINANCIERA

### *Análisis del estado de resultados*

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

Concepto	3T23	9M23
Ingresos Totales	7,793	24,258
Total Gastos de Administración	10,529	31,649
Resultado de Operación	(2,736)	(7,391)
Total Otros Productos y Gastos	5,457	12,778
Utilidad Antes de Impuestos	2,721	5,387
Utilidad Neta	\$2,721	\$5,387

*(cifras en miles de pesos)*

- Al 3T23, la empresa obtuvo **ingresos** por arrendamiento de \$7.8 millones de pesos contra \$8.0 millones de pesos reportados en el 2T23, equivalente a una disminución de 3%.
- Los **gastos de administración** de la empresa disminuyeron 21% respecto al trimestre anterior, equivalentes a \$10.5 millones pesos contra \$13.3 millones de pesos en 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 **utilidad neta** de \$2.7 millones de pesos contra una **pérdida neta** de \$(1.4) millones de pesos en el 2T23.
- Al **9M23**, Agrofibra generó ingresos por un total de \$24.3 millones de pesos, obteniendo una utilidad neta de \$5.4 millones de pesos.

### *Análisis del balance general*

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

Concepto	2T23	3T23
Disponibilidades	\$620,801	\$581,092
Otros activos	19,386	20,686
Propiedades de inversión	374,350	374,350
Pasivos circulantes	16,724	19,851
Patrimonio	997,813	956,277

*(cifras en miles de pesos)*

- La empresa cuenta con la **liquidez** necesaria para continuar con la adquisición de propiedades.

## **EVENTOS RELEVANTES 3T23**

- El Día 19 de septiembre de 2023, Edward Andrés Esteve Creixell Esteve presentó su renuncia como miembro del Comité Técnico. Agrofibra le expresa a Teddy su más sincero agradecimiento por su dedicación y compromiso.
- El día 29 de septiembre de 2023, Agrofibra convocó a Asambleas Ordinaria y Extraordinaria para llevarse a cabo el 10 de octubre de 2023.

## **EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES 3T23**

- La Asamblea Extraordinaria de Tenedores del 10 de octubre de 2023 nombra a Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás como Presidente Ejecutivo de Administradora Agrofibra, S.C. en sustitución de Jorge Guajardo Hesles.
- La Asamblea Ordinaria de Tenedores del 10 de octubre de 2023 ratifica a Yvonne Ochoa Rosellini como Presidenta Independiente del Comité Técnico, así como la integración de Manuel Alberto Victoria González, Gerardo Ciuk Díaz y Juan Enrique Trueba Calleja a dicho Comité.

Agrofibra expresa los mejores deseos y felicitaciones para Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás por su nuevo cargo como Presidente Ejecutivo del Administrador, a Yvonne Ochoa Rosellini como Presidenta Independiente y para los nuevos integrantes del Comité Técnico. Agrofibra reitera al público que continuará siguiendo las mejores prácticas de gobierno corporativo y revelación de información al público inversionista.

## 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 septiembre de 2023

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T23	9M23
<b>Ingresos</b>		
Por arrendamiento invernaderos (+)	6,234	19,399
Por arrendamiento de terrenos (+)	1,559	4,859
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,793</b>	<b>24,258</b>
<b>Gastos de Administración y Operación</b>		
Gastos administrativos (-)	10,529	31,649
<b>Total de Costos y Operación</b>	<b>10,529</b>	<b>31,649</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(2,736)</b>	<b>(7,391)</b>
<b>Otros Productos y Gastos</b>		
Intereses a favor (+)	4,516	12,024
Otros productos y gastos Financieros (+)	0	(187)
Otros productos y gastos (+)	941	941
<b>Total Otros Productos y Gastos</b>	<b>5,457</b>	<b>12,778</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>2,721</b>	<b>5,387</b>
Impuestos (-)	-	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>2,721</b>	<b>5,387</b>
Otros Resultados Integrales	(44,257)	(44,257)
<b>Resultado Integral</b>	<b>(41,536)</b>	<b>(38,870)</b>

## Balance General

Al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	2T23	3T23	PASIVO Y PATRIMONIO	2T23	3T23
<b>Activo Circulante</b>			<b>Pasivo a corto plazo</b>		
Efectivo y Equivalentes	620,801	581,092	Cuentas por pagar	7,065	10,265
Deudores Diversos	102	555	Impuestos por pagar	753	680
Impuestos por recuperar y otras cuentas	19,284	20,131	Rentas anticipadas	8,906	8,906
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>640,187</b>	<b>601,779</b>	<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>16,724</b>	<b>19,852</b>
<b>Activo Fijo y Largo Plazo</b>			<b>Pasivo a Largo Plazo</b>		
Propiedades de inversión	374,350	374,350	Prestamos Bancarios	-	-
<b>TOTAL ACTIVO FIJO Y LP</b>	<b>374,350</b>	<b>374,350</b>	<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,014,537</b>	<b>976,129</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>16,724</b>	<b>19,852</b>
			<b>Patrimonio del fideicomiso</b>		
			Patrimonio fideicomiso	1,119,121	1,119,121
			Gastos diferidos	(123,974)	(123,974)
			<b>Total Patrimonio</b>	<b>995,147</b>	<b>995,147</b>
			Utilidad (perdida) del ejercicio	2,666	5,387
			ORI (efectos de traslación de EEFF)		(44,257)
			<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>997,813</b>	<b>956,277</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,014,537</b>	<b>976,129</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,014,537</b>	<b>976,129</b>

## Estado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T23	9M23
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad o pérdida neta consolidada del año	2,721	5,387
Efectos de reexpresión	(44,257)	(44,257)
Ingreso por intereses netos	(4,516)	(11,838)
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(689)	(4,420)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	(611)	(611)
Cuentas por pagar	3,128	1
Gastos acumulados e impuestos por pagar	0	0
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación</b>	<b>(44,225)</b>	<b>(55,738)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Adquisición en propiedades de inversión	-	-
Intereses bancarios cobrados	4,516	11,838
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión</b>	<b>4,516</b>	<b>11,838</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>(39,709)</b>	<b>(44,364)</b>
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	620,801	625,456
<b>Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>581,092</b>	<b>581,092</b>

## Estado de variaciones en el patrimonio

Al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso	Utilidades retenidas	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021				
Oferta pública inicial	21,235,186	849,407		849,407
Aportantes	1,830,967	73,239		
Depósito en Garantía	1,830,969	73,239		
<b>Entrega de CBFIs aportantes</b>	<b>3,661,936</b>	<b>146,477</b>		<b>146,477</b>
Sobreasignación	3,185,278	127,411		127,411
Utilidades (Pérdidas) Acumuladas			(4,174)	(4,174)
Gastos de Emisión				(123,510)
<b>Saldos al 31 de diciembre 2022</b>	<b>28,082,400</b>	<b>1,269,773</b>	<b>(4,174)</b>	<b>995,611</b>
Efectos de reexpresión			(44,258)	(44,258)
Incrementos en gastos de emisión				(463)
Utilidad neta del año			5,387	5,387
<b>Saldos al 30 de Septiembre 2023</b>	<b>28,082,400</b>	<b>1,269,773</b>	<b>(43,045)</b>	<b>956,277</b>