



AGROFIBRA
INFORME
ANUAL

2023

ÍNDICE

02

- Mensaje del Presidente Ejecutivo.....04
- La Empresa.....05
 - MISIÓN, VISIÓN.....06
 - EJES ESTRATÉGICOS.....07
 - ESTRUCTURA CORPORATIVA.....08
 - PORTAFOLIO.....09
 - EQUIPO DIRECTIVO.....10
 - CAPITAL HUMANO.....11
- ASG.....12
- GOBIERNO CORPORATIVO.....13
- DESEMPEÑO FINANCIERO.....14
- ESTADOS FINANCIEROS.....16
- ANEXOS.....21



03

AGROFIBRA

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



04

Mensaje del PRESIDENTE EJECUTIVO

Estimados inversionistas,

Es un gran placer dirigirme a ustedes a través de este informe anual para comentar sobre el desempeño y las perspectivas de nuestra empresa.

Durante el pasado año 2023, enfrentamos desafíos significativos debido al impacto del tipo de cambio en las operaciones de nuestros inquilinos exportadores. Las fluctuaciones monetarias afectaron directamente los ingresos y costos de nuestros clientes, requiriendo por parte de ellos una gestión proactiva para minimizar sus efectos. Sin embargo estos acontecimientos nos permiten reenfocar nuestros esfuerzos en mejores formas de actuar para nuestro crecimiento y fortaleza futura.

Observamos un incremento notable en el sector agroindustrial en México, una tendencia que presenta oportunidades emocionantes para nuestra empresa. Estamos evaluando activamente cómo podemos participar en este crecimiento, ya sea mediante asociaciones estratégicas, inversiones o desarrollo de nuevas propiedades que apoyen esta industria en expansión.

Seguimos enfocados en fortalecer nuestra empresa mediante la mejora continua de procesos y la estructura del gobierno corporativo para optimizar la eficiencia operativa y garantizar una mayor transparencia en nuestra gestión.

Agradecemos su confianza continua y esperamos seguir trabajando juntos para alcanzar nuestros objetivos.

Manuel Alejandro Yohel Romero Socarrás
Presidente Ejecutivo



AGROFIBRA

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.



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.

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.



LA EMPRESA

07

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

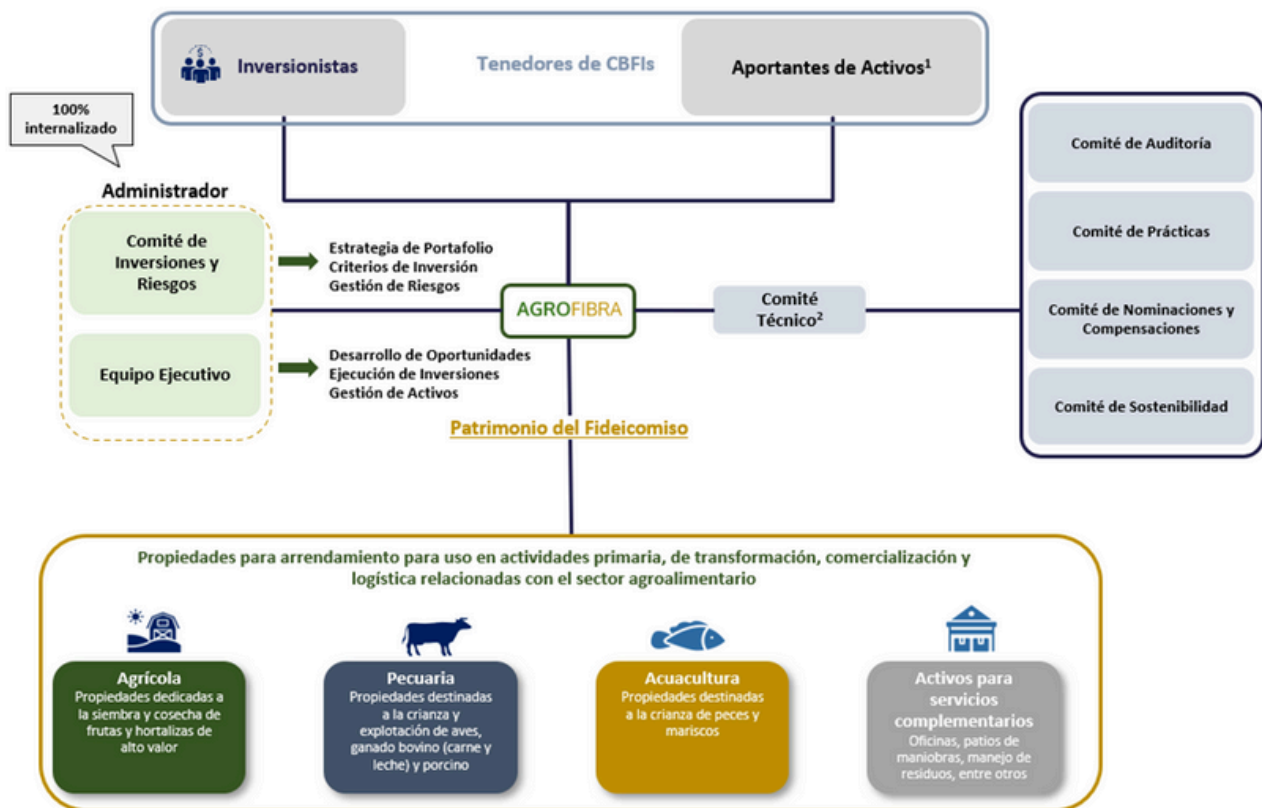


Estrategia de crecimiento y creación de valor exponencial partiendo de un *pipeline* de adquisiciones prioritarias



08

Estructura Corporativa



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.



PORTAFOLIO

Ubicación: Colima

Tipo: Invernaderos de hidroponía de media y alta tecnología

Producto: Producción y exportación de tomate grape

Inversión: \$367,459,339 pesos.



Especificaciones Técnicas:

- **Sistemas de riego por goteotecnificado 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).

Equipo Directivo



MANUEL ALEJANDRO YOHEL ROMERO SOCARRÁS

Presidente Ejecutivo



EDUARDO SAÚL ACOSTA TREJO

Director Jurídico



PABLO FEDERICO BUSTAMANTE GONZÁLEZ

Administración y Operaciones



SEBASTIAN JORGE HANHAUSEN VIGNON

Desarrollo



10



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** de nuestros colaboradores es esencial para el **éxito de Agrofibra**“

En el 2023 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.





ASG

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 un abase 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 aun futuro más verde, suficiente, justo y sostenible.

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

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.





Desempeño Financiero

14



Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número 4755

El presente Informe Anual incluye los estados financieros anuales consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 4755 Agrofibra al 31 de diciembre de 2023. 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 2023, 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 única propiedad en el portafolio de la empresa en la actualidad.

Desempeño Financiero (cont.)

15

En cuanto a los gastos de administración, al cierre del 31 de diciembre de 2023, estos ascendieron a \$51,433 mil pesos, provenientes principalmente del pago de servicios administrativos y de operación, así como de cuotas legales, emolumentos a miembros de los comités e impuestos .

En cuanto a los ingresos por intereses, durante el periodo se generaron \$ 16,309 mil pesos en intereses a favor de la empresa, provenientes del resultado de los productos financieros.

Es importante mencionar que, en cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en 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.

Finalmente, Agrofibra cerró el año con una utilidad neta consolidada de \$ 460 mil pesos y una pérdida integral por CBFi básica y diluida de \$3.9921



Estados Financieros

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

Activos	2023
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$549,437
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	21,356
Total activo circulante	570,793
Activo a largo plazo:	
Propiedades de inversión	324,612
Activo por impuesto diferido	1,401
Total activo a largo plazo	326,013
Total activo	\$896,806
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	2023
Pasivo circulante:	
Cuentas por pagar	6,972
Gastos acumulados e impuestos por pagar	6,340
Total pasivo circulante	13,312
Total pasivo	\$13,312
Patrimonio de los fideicomitentes	
Aportación de los fideicomitentes	999,785
Resultados acumulados	(3,714)
Resultados integrales acumulados	(112,577)
Total de patrimonio	883,494
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$896,806

Estados Financieros

Estados consolidados de resultados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023.
(En miles de pesos)

	2023
Ingresos por Arrendamientos	32,217
Ganancia realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	210
Total Ingresos	\$32,423
Gastos de administración	51,433
Pérdida de operación	(19,006)
Ingresos por interés	16,309
Otros ingresos (gastos), neto	1,855
Total otros ingresos (gastos)	\$18,164
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(842)
Beneficio (impuestos) a la utilidad	1,302
Utilidad consolidada neta del año	460
Otros Resultados Integrales (Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte)	(112,577)
Resultado integral del año total	(112,117)
Pérdida integral neta por CBFI básica y diluida (pesos)	\$ (3.9921)

Estados Financieros

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Aportaciones de los fideicomitentes	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	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
Pérdida neta consolidada del año	-	-	460	(112,577)	(112,117)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	28,082,400	999,785	(3,714)	(112,577)	883,494

Estados Financieros

Estados consolidados de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	460
Ingreso por intereses	(16,309)
Ganancia derivada por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(210)
	\$ (16,059)
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(7,102)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar	6,162
Gastos acumulados e impuestos por pagar	(12,700)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$ (29,699)
Adquisición en propiedades de inversión	-
Intereses bancarios cobrados	16,309
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$ 16,309
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(13,390)
Efectos por cambios en el valor del efectivo	(62,629)
Efectivo, y equivalentes de efectivo al principio del año	\$625,456
Efectivo, y equivalentes de efectivo al final del año	\$549,437



ANEXOS

- Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 15 de marzo de 2024





AGROFIBRA
INFORME
ANUAL
2023

AGROFIBRA

Sebastian Hanhausen Vignon

Desarrollo
AGROFIBRA



sebastian.hanhausen@agrofibra.com



Pedregal 24-Piso 3, Lomas - Virreyes,
Miguel Hidalgo, CDMX



agrofibra.com