



REPORTE DE RESULTADOS

PRIMER TRIMESTRE 2023

1T2023





Resultados del Primer Trimestre 2023

Chihuahua, Chihuahua, a 28 de abril de 2023 Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. (BAFAR) empresa mexicana líder en la industria de productos cárnicos, anuncia el día de hoy sus resultados correspondientes al Primer Trimestre de 2023. Dicha información se presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y en términos nominales.

Mensaje del Director General

Sobre los resultados alcanzados por la empresa, Eugenio Baeza Fares Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Bafar comentó:

“En este inicio de año, continuamos presentando resultados sobresalientes a pesar de un panorama económico impactado por presiones inflacionarias. La expectativa de la desaceleración de la economía mundial en este 2023 presenta un escenario retador, pero que sin duda alguna, nos encontramos preparados para seguir creciendo y mostrar la resiliencia de nuestro modelo de negocio.

Durante el trimestre seguimos observando el incremento en la tasa de referencia como medida para procurar la estabilidad de precios, lo cual se ha reflejado en el incremento en los costos de financiamiento. Por otra parte, vimos una disminución en los precios de las materias primas y un cambio relevante a una mezcla de productos de mayor valor agregado en comparación con el 2022, esto nos permitió tener un incremento en ventas del 5.4% alcanzando \$6,117.7 millones de pesos, pero sobre todo mejorar de manera importante nuestro margen bruto logrando incrementar la utilidad bruta en 13.6% impulsado por el fortalecimiento de la división de alimentos en el mercado nacional. Todo lo anterior resultó en un EBITDA de \$939.5 millones y un 15.4% de margen EBITDA, lo que significó un incremento de 17.8% contra del primer trimestre del 2022.

Estos resultados nos dan la confianza que vamos en el camino correcto para poder duplicar el valor de la compañía en los próximos años, agradezco una vez más a todos los integrantes de Grupo Bafar, que es gracias a su esfuerzo y dedicación que nos permite continuar consolidándonos como una de las empresas más importantes de México.”



Cifras Relevantes del Primer Trimestre 2023

- Incremento del 5.4% en ventas consolidadas.
- Incremento del 19.5% en utilidad de operación y un aumento del 17.8% en EBITDA.
- Incremento del 81.0% en utilidad neta

Resultados Operativos

	IT22	%	IT23	%	Crecimiento
Ventas Netas	5,806,822	100.0%	6,117,658	100.0%	5.4%
Utilidad de Operación	655,188	11.3%	783,200	12.8%	19.5%
EBITDA*	797,324	13.7%	939,488	15.4%	17.8%
Utilidad Neta	600,172	10.3%	1,086,092	17.8%	81.0%

Cifras expresadas en miles de pesos

*EBITDA se define como la utilidad de operación antes de depreciación y amortizaciones

- **Ventas Consolidadas:** Las ventas netas consolidadas al primer trimestre se colocaron en \$6,117.7 millones de pesos con un incremento del 5.4% en comparación con los \$5,806.8 millones del mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se vio impactado por una disminución en las exportaciones de *commodities* en comparación con las que se tuvieron en 2022; sin esto, el crecimiento en ventas representaría un aumento cercano al 14%, derivado de la mejor mezcla y el incremento de precios que se dio durante el año en la industria.

El costo de venta al primer trimestre presenta un incremento del 2.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior, generado principalmente por el incremento en el volumen de ventas, ya que el costo de ventas como porcentaje de los ingresos presentó una disminución al colocarse en 71.5% en comparación con el 73.6% del año anterior. La utilidad bruta presenta un incremento de 13.6% en comparación con el primer trimestre de 2022, para llegar a \$1,741.2 millones de pesos.



- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos operativos se colocaron en \$958.0 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$877.4 millones de pesos.

La utilidad de operación presenta un incremento de 19.5% alcanzando los \$783.2 millones de pesos con un margen operativo del 12.8%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 17.8% para llegar a \$939.5 millones de pesos, en comparación con los \$797.3 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 15.4%.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$89.0 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta una disminución de 25.5% en comparación al año anterior. A pesar del incremento en la deuda bancaria año contra año, se ha logrado disminuir el gasto financiero en comparación al mismo periodo del año como consecuencia de la reestructura del pasivo a tasas más competitivas y un tipo de cambio más favorable.

El gasto financiero incluido por el costo financiero de los arrendamientos de IFRS 16 es de \$6.9 millones de pesos. En el primer trimestre presentamos una utilidad cambiaria por \$449.6 millones de pesos generados principalmente por la variación en el tipo de cambio y su efecto en los pasivos bancarios en dólares a medida que el tipo de cambio se colocó en \$18.09 pesos por dólar al cierre del trimestre.

- **Utilidad Neta e Impuestos:** En el primer trimestre registramos una provisión por impuestos diferidos por \$57.7 millones de pesos, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta por \$1,086.1 millones de pesos y un margen neto de 17.8%, en comparación con los \$600.2 millones de pesos de 2022, presentamos un importante crecimiento del 81.0%, causado principalmente por la utilidad cambiaria que se tuvo en el primer trimestre del año.



Posición Financiera

■ **Efectivo y equivalentes:** El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2023 se ubicó en \$1,336.1 millones de pesos en comparación con los \$1,373.8 millones de pesos del año pasado.

■ **Capital de Trabajo:** Las cuentas por cobrar a clientes al primer trimestre se ubicaron en \$1,356.6 millones de pesos y los días cartera operativa alcanzaron 20 días promedio.

Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$759.4 millones de pesos. A pesar de la mayor colocación de crédito que se presentó durante el trimestre en comparación con el mismo periodo año anterior, el saldo al cierre de la cartera de crédito disminuyó por los prepagos comentados en el reporte del cuarto trimestre.

Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,263.4 millones de pesos de los cuales \$1,254.1 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$1,760.9 millones de pesos los cuales presentan un incremento de \$323.7 millones de pesos en relación con los \$1,437.1 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 36 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,434.3 millones de pesos y 28 días de proveedores. De esta forma el ciclo de conversión de efectivo se posicionó en 28 días en el periodo actual en comparación con los 35 días del periodo anterior.

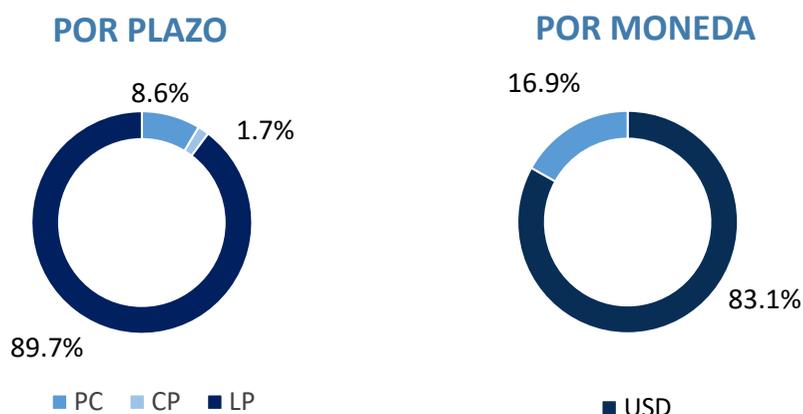
■ **Inversiones:** Al primer trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$1,166.7 millones de pesos, principalmente a proyectos de la división inmobiliaria, dentro de las cuales se destacan la construcción de un parque industrial de Ciudad Juárez y en un nuevo parque industrial en la ciudad de Chihuahua.

En la división de alimentos, se llevaron a cabo remodelaciones en centros de distribución y tiendas, aperturas de puntos de venta y renovación de flotillas. Dentro de la misma división se destacan los proyectos de digitalización, el cual busca impulsar el desarrollo y modernización de los procesos, y la ampliación de la Planta de la Piedad, en la cual se está desarrollando una nueva línea de pepperoni.



- Deuda Bancaria:** La deuda bancaria ascendió a \$11,420.0 millones de pesos. El incremento en los préstamos bancarios contra el mismo periodo del año anterior se debe principalmente a los créditos obtenidos por la división inmobiliaria para el desarrollo de nuevas propiedades y a los créditos obtenidos por la división de alimentos para su expansión. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 83.1% del total. Cabe mencionar que contamos con una cobertura natural por nuestros ingresos en dólares, principalmente por la exportación en la división de alimentos, las rentas cobradas por la división inmobiliaria, así como la venta de nuez en la división agroindustrial, lo que mitiga el riesgo cambiario y nos permite cubrir nuestro flujo de caja.

Proporción de Deuda Bancaria



La estructura de la deuda nos permite contar con una solidez financiera, en donde el 89.7% es de largo plazo, lo cual brinda amplia flexibilidad y liquidez para avanzar sobre nuestras estrategias de corto y mediano plazo.

- Dividendos y Fondo de Recompra:** Al 31 de marzo se encontraban en circulación 309,511,098 acciones Serie B mientras que 5,934,798 se encontraban en el fondo de recompra.

	IT22	IT23
Valor en Libros por Accion	26.1	28.6
UPA*	6.4	8.1
Acciones en Circulacion**	306,141	309,511
Precio por Accion al Cierre	61.2	98.0
Capitalización de Mercado***	18,729,699	30,332,088

UPA: utilidad continua por acción

*Ultimos doce meses, **Miles de acciones, ***En miles



Responsabilidad Social

Fundación Grupo Bafar continúa apoyando a través de sus programas sociales el desarrollo de la comunidad en general. Dentro de los proyectos más destacados se encuentran:

- El programa de Escuelas SocioDeportivas en alianza con la Fundación Real Madrid, el cual nos permite apoyar miles de niños de zonas marginadas. Este programa contribuye a la formación de valores y deporte, así como cuidar del cuadro nutricional de este grupo de niños con el apoyo de organizaciones y empresas nacionales.

Más de 23,000 niños en riesgo y desventaja social en 64 instituciones de 3 estados de la república mexicana se han visto beneficiados tras una década de esta alianza entre ambas Fundaciones.

Se dio inicio al programa de Escuelas Sociodeportivas de Fundación Grupo Bafar en conjunto con LAFIN, Banco de Alimentos de Mérida y Fundación Real Madrid, quienes celebraron la apertura de la nueva escuela que atenderá a 100 niñas, niños y adolescentes yucatecos a y gracias a la coinversión de casi 1.5 millones de pesos, serán beneficiados con alimentación, actividades lúdicas, académicas y deportivas, ésta última con la metodología de entrenamiento de Fundación Real Madrid.





- Existe también una fuerte colaboración con la Fundación del Dr. Simi, con la cual se celebró la firma de renovación del convenio, ante el principal objetivo de continuar beneficiando a miles de familias mexicanas asegurando la alimentación y salud de calidad, a través de la facilitación de despensas, medicamentos, valoraciones nutricionales, por mencionar algunas de las actividades.
- El Centro de Acopio de Fundación Grupo Bafar se ha convertido en una referencia en el apoyo a zonas de escasos recursos por medio de paquetes de despensa que contiene principalmente proteína. Gracias a este programa, hemos logrado entregar los siguientes resultados nacionales:

Kilos



Comidas Completas



Despensas



Familias Beneficiadas



● 2022 ● 1T23





Noticias relevantes

● *Apoyo a los emprendedores*

El compromiso de Grupo Bafar con la comunidad se fortalece constantemente y se manifiesta a través de diversas acciones, entre las cuales destacan la alianza de nuestro Fondo de Inversión, Fly Capital, con el Municipio de Chihuahua, cuyo objetivo consiste en reunir micro, pequeñas y medianas empresas y Startups con la finalidad de realizar negociaciones comerciales para buscar soluciones a la problemática de la industria y a las necesidades de proveeduría local.

● *Presentes en Expo Carnes y Lácteos 2023*

El Secretario de Agricultura y Desarrollo Rural (SADER), Víctor Villalobos, y el presidente del Consejo Mexicano de la Carne (CoMeCarne), Ernesto Hermosillo, fueron los encargados de inaugurar oficialmente una nueva edición de Expo Carnes y Lácteos 2023, desarrollada en Cintermex, en la ciudad de Monterrey, N.L.

Felicidades a nuestro Director del Modelo de Gestión Ernesto Hermosillo por su reelección al frente del Consejo Mexicano de la Carne por el periodo 2023-2024.

● *Celebración de los 75 años de la marca BURR*

Cumplir 75 años y permanecer en la preferencia de los clientes más exigentes de México, es un gran logro, al igual de grandes que han sido los factores que posicionaron nuestra marca BURR en el país: el sabor y la calidad de nuestros productos, la tenacidad, perseverancia, dedicación y esfuerzo, así como una profunda pasión por el trabajo por parte de todos los colaboradores que contribuyen al crecimiento de nuestras marcas.

Felicidades a nuestro Rey del Pacífico, la marca BURR, por su 75 aniversario, celebrado a lo grande en las zonas que más han contribuido a su crecimiento y trascendencia a lo largo de todos estos años.



Conferencia de Resultados 1T23

- Grupo Bafar le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2023.

Dirigida por:

Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas

Luis Carlos Piñon Reza, Contralor Corporativo

Fecha: 3 de mayo de 2023

Hora: 11:00 am (Hora de Ciudad de México)

Acerca de Grupo Bafar

Grupo Bafar es una empresa 100% mexicana que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 1996 y su División de Alimentos es uno de los principales productores y distribuidores en el país de productos cárnicos y lácteos, además participa en el sector inmobiliario con Fibra Nova, así como el sector de servicios financieros y en el sector agroindustrial de producción de nuez principalmente. Con 40 años en el mercado tiene presencia en toda la República Mexicana y el sur de Estados Unidos.

Declaraciones

La información contenida en este reporte puede incluir determinadas declaraciones con respecto al desempeño financiero y operativo esperado de Grupo Bafar, las cuales se basan en información financiera, niveles de operación y condiciones de mercado vigentes a la fecha, así como estimaciones de la Dirección de la compañía en relación con posibles acontecimientos futuros. La información financiera presentada no ha sido auditada.



Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de pesos

	IT22	%	IT23	%
Efectivo e Inversiones Temporales	1,373,781	5.8%	1,336,066	5.0%
Clientes y otras cuentas por Cobrar	2,405,948	10.1%	2,619,957	9.9%
Cartera de Crédito - neto	336,622	1.4%	240,008	0.9%
Inventarios	1,437,135	6.0%	1,760,856	6.6%
Otros Activos Circulantes	75,658	0.3%	144,293	0.5%
Activo circulante	5,629,144	23.6%	6,101,180	23.0%
Cartera de Crédito Largo Plazo	583,637	2.4%	519,350	2.0%
Propiedades, Planta y Equipo- neto	8,922,298	37.4%	9,804,209	37.0%
Propiedades de Inversión	6,995,436	29.3%	8,393,253	31.7%
Activos Intangibles y Otros Activos	1,736,418	7.3%	1,693,831	6.4%
Activo no circulante	18,237,789	76.4%	20,410,643	77.0%
Activo Total	23,866,933	100.0%	26,511,823	100.0%
PASIVO				
Deuda Financiera a Corto Plazo	2,901,665	20.8%	1,171,878	7.4%
Proveedores	805,468	5.8%	1,434,339	9.1%
Otros Pasivos con Costo	112,754	0.8%	200,121	1.3%
Impuestos y Otros Pasivos Circulantes	473,222	3.4%	552,121	3.5%
Pasivo Circulante	4,293,109	30.8%	3,358,459	21.2%
Deuda Financiera a Largo Plazo	7,733,295	55.5%	10,248,098	64.7%
Otros Pasivos No Circulantes	1,913,390	13.7%	2,224,896	14.1%
Pasivo No Circulante	9,646,685	69.2%	12,472,994	78.8%
Pasivo Total	13,939,794	100.0%	15,831,453	100.0%
CAPITAL CONTABLE				
Capital Social	80,837	0.8%	82,209	0.8%
Prima Neta en Colocacion de Acciones	(88,009)	-0.9%	29,851	0.3%
Utilidades Retenidas	7,681,222	77.4%	9,106,476	85.3%
Utilidad del Ejercicio	465,456	4.7%	901,084	8.4%
Otros Resultados Integrales	(142,444)	-1.4%	(1,253,293)	-11.7%
Participacion Controladora	7,997,062	80.6%	8,866,327	83.0%
Participacion No controladora	1,930,077	19.4%	1,814,043	17.0%
Capital Contable Total	9,927,139	100.0%	10,680,370	100.0%
PASIVO MAS CAPITAL	23,866,933		26,511,823	



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
Ventas Netas	5,806,822	100.0%	6,117,658	100.0%
Costo de ventas	4,274,233	73.6%	4,376,492	71.5%
Utilidad Bruta	1,532,589	26.4%	1,741,166	28.5%
Gastos de operación	877,401	15.1%	957,966	15.7%
Utilidad de Operación	655,188	11.3%	783,200	12.8%
Gasto financiero- neto	119,512	2.1%	89,004	1.5%
Perdida cambiaria- neto	(120,471)	-2.1%	(449,553)	-7.3%
Utilidad antes de Impuestos	656,147	11.3%	1,143,749	18.7%
Impuestos a la utilidad	55,975	1.0%	57,657	0.9%
Utilidad Neta	600,172	10.3%	1,086,092	17.8%
Interes Minoritario	134,716	2.3%	185,008	3.0%
Utilidad Neta Mayoritaria	465,456	8.0%	901,084	14.7%
Ebitda	797,324	13.7%	939,488	15.4%



Información Financiera Seleccionada por Negocio

			Var Trim
	IT22	IT23	%
Ingresos			
Alimentos	5,594,099	5,891,904	5.3%
FNOVA*	235,178	260,117	10.6%
Vextor*	73,697	169,207	129.6%
Inmobiliarias*	84,519	91,826	8.6%
Agroindustrial*	53,673	40,599	-24.4%
EBITDA			
Alimentos	548,509	630,196	14.9%
FNOVA***	226,488	241,831	6.8%
Vextor*	22,907	42,305	84.7%
Inmobiliarias*	83,798	84,940	1.4%
Agroindustrial***	24,558	16,714	-31.9%
Capex			
Alimentos	110,116	474,195	330.6%
FNOVA	464,311	631,048	35.9%
Vextor	14,813	181	-
Inmobiliarias	10,097	16,532	63.7%
Agroindustrial	9,210	44,729	385.7%
Deuda Neta de Caja			
Alimentos	1,839,362	3,448,912	87.5%
<i>Razón Deuda Neta / EBITDA</i>	<i>0.84</i>	<i>1.37</i>	
FNOVA	4,736,703	6,350,221	34.1%
<i>LTV</i>	<i>39%</i>	<i>48%</i>	
Vextor	638,798	176,113	-72.4%
Inmobiliarias	1,121,977	1,852,106	65.1%

Deuda Neta de Caja y LTV de Fibra Nova incluye operaciones inter compañía

*Incluye operaciones Inter compañía

**No considera revaluación de propiedades



BAFAR ALIMENTOS

Aspectos relevantes del primer trimestre 2023:

- Importante cambio de mezcla de productos para 2023 con una menor venta de *commodities* de exportación, nos permitió crecer un 5.3% en ventas en comparación al primer trimestre del año anterior, de no darse las ventas de exportación de commodities el año pasado, el crecimiento representaría más del 14.0% principalmente en nuestros canales de venta en México.
- Incremento del 14.9% en EBITDA en comparación al primer trimestre del año pasado.
- La Dirección de Bafar alimentos llevó a cabo el Kick Off de ejecución estratégica 2023, en donde se presentaron importantes iniciativas y proyectos de las diferentes direcciones, que además de impulsar el desarrollo y modernización de los procesos, marcan la pauta para incrementar nuestras acciones en materia de digitalización, expansión e internacionalización.
- Se llevó a cabo el Kick Off de la expansión las tiendas en el centro del país, cuya misión consistió en comunicar, alinear y sumar a nuestros compañeros de esta cadena de tiendas a la visión de crecimiento y rentabilidad que está por venir. Comenzamos con importantes iniciativas que proyectarán grandes mejoras: la expansión de tiendas, ampliación del Cedis, creación de un modelo de operación y venta más eficiente, a través de la digitalización y un alto enfoque al cliente.
- Logramos obtener la re certificación SQF del área de embutidos de Planta La Piedad y de la Planta de Embutidos en Chihuahua.
- Convencidos de que la mayor fortaleza de Bafar Alimentos es el capital humano, llevamos a cabo la Convención Nacional Retail 2023, recibiendo a más de 300 colaboradores de todo el país en la Ciudad de Chihuahua, donde tuvimos la oportunidad de capacitar, aprender y retroalimentar la operación de nuestros equipos de trabajo, así como dar a conocer los nuevos proyectos que vienen a impulsar el desarrollo de la empresa y de nuestra gente.



	IT22	IT23	Var %
			%
Volumen Ventas	81,918	82,442	0.6%
México	77,374	80,967	4.6%
Estados Unidos	4,544	1,475	-67.5%
Ventas	5,594,099	5,891,904	5.3%
México	5,157,711	5,732,278	11.1%
Estados Unidos	436,388	159,627	-63.4%
EBITDA	548,509	630,196	14.9%
Capex	110,116	474,195	330.6%
Deuda Neta de Caja	1,839,362	3,448,912	87.5%
Razón Deuda Neta/EBITDA	0.84	1.37	63.2%

- **Ventas Consolidadas:** Las ventas netas del primer trimestre se colocaron en \$5,891.9 millones de pesos con un incremento del 5.3% en comparación con los \$5,594.1 millones del mismo periodo del año anterior. Esto se debe a un incremento de los precios y al fortalecimiento de las marcas en el mercado nacional.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación alcanzó los \$457.3 millones de pesos en comparación con los \$387.0 millones de pesos obtenidos en 2022. Por su parte, el EBITDA se coloca en \$630.2 millones de pesos con un incremento del 14.9% en comparación a los \$548.5 millones del año anterior y un margen sobre ventas del 10.6%.
- **Inversiones:** Durante el trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$474.2 millones de pesos, los cuales estuvieron destinados principalmente a proyectos de incremento de capacidades en nuestras líneas de producción, como lo es el desarrollo de una nueva línea de pepperoni en la Planta de La Piedad, la remodelación y aperturas en puntos de venta, enfocándonos en nuestras tiendas CarneMart y La Pastora, renovación de flotillas y la digitalización de Bafar Alimentos, que impulsa la modernización de los procesos.
- **Deuda Bancaria:** La deuda bancaria neta de caja ascendió a \$3,448.9 millones de pesos y una razón de deuda a EBITDA de 1.40 veces comparado contra las 0.84 veces del año anterior.



FIBRA NOVA

Aspectos relevantes del primer trimestre de 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 1T23 se cuenta con un total de 550,182 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- Los ingresos tuvieron un incremento del 21.6% en dólares alcanzando \$14.0 millones de dólares, derivado de la apreciación del peso frente al dólar las ventas totales ascendieron a \$260.1 millones de pesos, un crecimiento del 10.6% contra el mismo periodo del año anterior.
- El Flujo Libre de Operación (FFO) creció 18.5% en dólares, mientras que en pesos represento 7.5% contra el primer trimestre de 2022, representando un 81% sobre nuestros ingresos totales.
- Durante el trimestre realizamos inversiones por \$631.0 millones de pesos y el valor de las propiedades de inversión era de \$13,283.7 millones de pesos.
- Contamos con reservas territoriales por más de 748 mil m² y más de 48 mil m² en desarrollo, estratégicamente ubicados, con la infraestructura y servicios necesarios para los requerimientos de nuestros inquilinos.
- El precio del certificado alcanzó los \$31.48 pesos por CBFi al cierre del trimestre, generando un incremento de más del 8.9% contra el precio ajustado de cierre del mismo periodo del año anterior.
- En el trimestre Fibra Nova pagó un dividendo por \$194.8 millones de pesos con un factor de \$0.5806 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 21 de febrero de 2023.



	IT22	IT23	Var % 23-22
GLA Fibra Nova (m²)	521,336	550,182	5.5%
Industrial	393,554	419,314	6.5%
Educativo	43,082	43,082	0.0%
Comercio	23,431	23,431	0.0%
Logística	36,345	39,432	8.5%
Centros de Ingeniería	24,924	24,924	0.0%
Agroindustrial	1,653 ha	1,653 ha	
Resultados Fibra Nova			
Ingresos Totales	235,178	260,117	10.6%
EBITDA	226,488	241,831	6.8%
CAPEX	464,311	631,048	35.9%
Deuda Neta	4,736,703	6,350,221	34.1%
LTV	39%	48%	21.6%

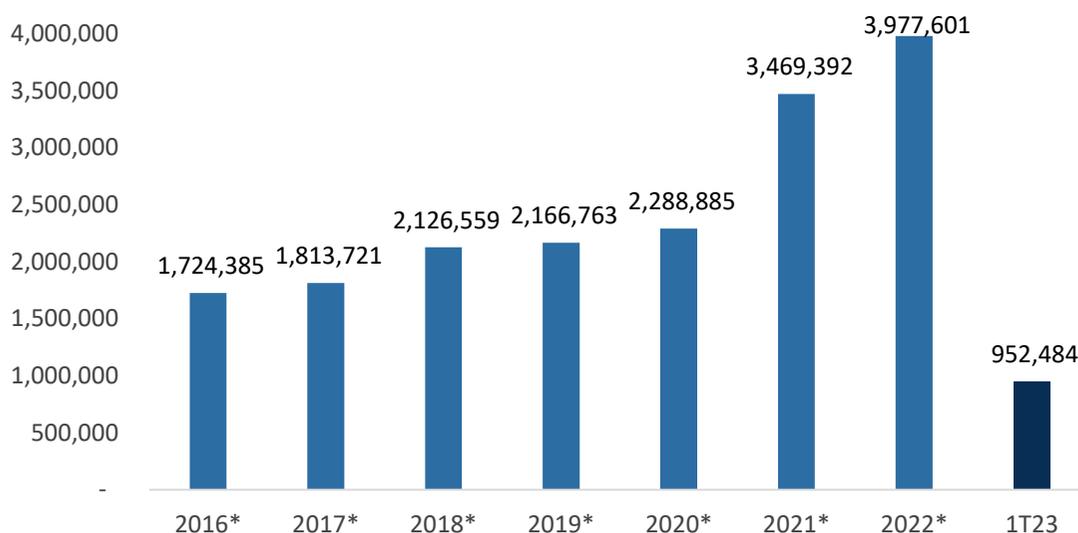
- **Ingresos Totales:** Los ingresos presentan un incremento del 21.6% en dólares y 10.6% en pesos para alcanzar \$260.1 millones de pesos en comparación con los \$235.2 millones de pesos reportados el año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de las naves industriales a Black & Decker, Masterbrand Reynosa y la segunda fase de las propiedades de BWI y Legget & Platt.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación se coloca en \$241.8 millones de pesos con un margen operativo de 93.0%, mientras que el NOI se ubicó en \$253.0 millones de pesos con un incremento del 10.8% en comparación al 2022.
- **EBITDA:** El EBITDA se ubicó en \$241.8 millones de pesos con un incremento del 6.8% y se reconocieron adicionalmente \$130.0 millones de pesos en revaluación de propiedades.
- **CAPEX y Deuda:** Las inversiones del trimestre ascendieron a \$631.0 millones de pesos principalmente para el desarrollo de propiedades para el sector industrial, y la deuda neta de caja se ubicó en \$6,350.2 millones, con ello el indicador LTV se ubicó en 48%.



VEXTOR ACTIVO

El margen financiero se posicionó en 48%, el cual se vio afectado en comparación al año anterior por el alza en las tasas de referencia, sin embargo, este efecto se vio parcialmente compensado gracias a una sólida estructura financiera y operativa. Al cierre del primer trimestre, el saldo de cartera incluyendo operaciones con partes relacionadas se colocó en \$6,383.9 millones de pesos.

La colocación de créditos continúa con una tendencia al alza; al cierre del primer trimestre, la colocación se ubicó en \$952.5 millones de pesos.



Nota: Colocación de créditos del 2023 al 1T23

*Año completo

Al primer trimestre del 2023, el índice de morosidad se posicionó en 2.31% y el índice de capitalización en 12.82%.

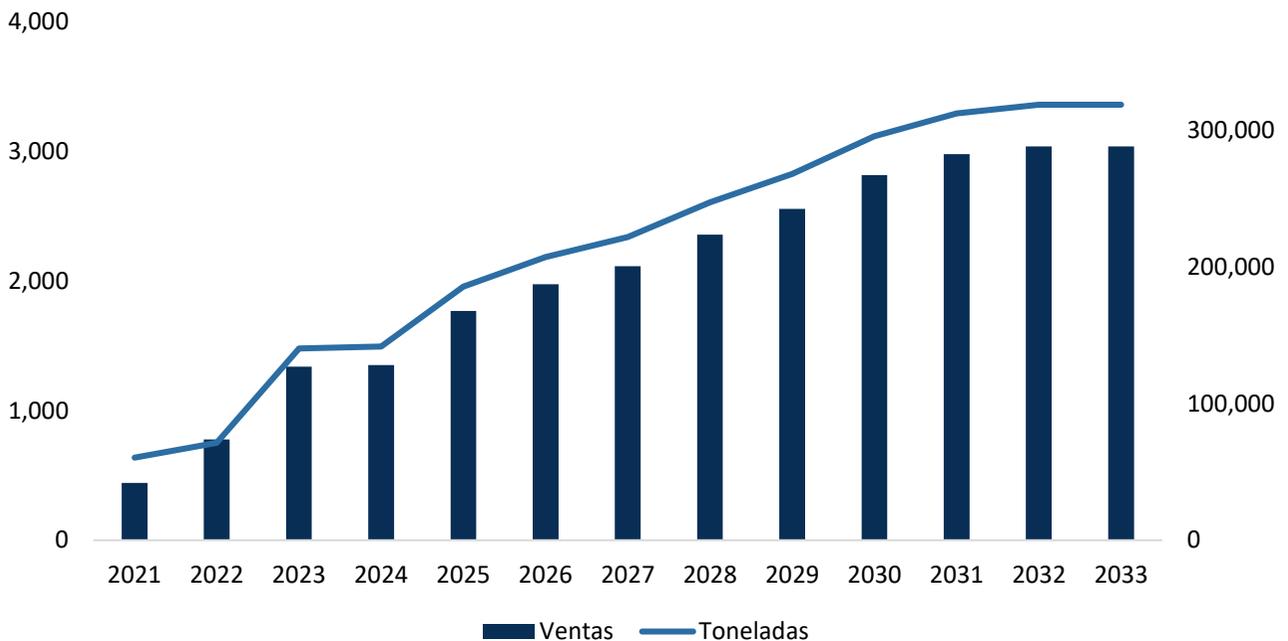
	IT22	IIT22	IIIT22	IVT22	IT23
Índice de Morosidad	3.87%	3.20%	2.50%	2.05%	2.31%
Índice de Capitalización	15.63%	13.22%	11.40%	12.35%	12.82%

Hemos logrado disminuir el índice de morosidad gracias a una mejor segmentación de contratos para nuestros clientes. El índice de capitalización se ha mantenido con el nivel mínimo requerido que solicita la CNBV a los bancos de 10.5%.



AGRO INDUSTRIAL

Durante el primer trimestre del año se continuó con la venta de nuez que se produjo durante el 2022, logrando vender 566 toneladas de nuez pecanera, un crecimiento del 22.8% contra el volumen de ventas del primer trimestre del 2022. Durante los siguientes 5 años se espera que la producción de nuez pecanera alcance poco más de poco más de 3 mil toneladas, lo cual nos posicionaría en uno de los más grandes productores de nuez de Norteamérica. En los próximos años este negocio proyecta un importante crecimiento gracias a la madurez de las hectáreas plantadas de Nogal:



Nota: Precio nuez estimado a \$4.2 usd por kilogramo

