



REPORTE DE RESULTADOS

SEGUNDO TRIMESTRE 2023

2T2023





Resultados del Segundo Trimestre 2023

Chihuahua, Chihuahua, a 28 de julio 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 Segundo 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:

“Hace 40 años con solo un gran sueño y una visión para el futuro es que comenzamos Grupo Bafar, aprovechamos una oportunidad de negocio para vender cortes de carne que poco a poco fuimos expandiéndonos a otros segmentos y otros mercados. Buscamos darle mayor valor agregado a nuestros productos y fue así como nuestra insignia, la división de alimentos se consolidó como uno de los principales jugadores del mercado de alimentos en México. Nos convertimos en una empresa multicanal, con diferentes formatos de tiendas propias y marcas con amplio reconocimiento a nivel nacional. Consolidamos una de las principales cadenas de suministro refrigerada en el país que nos permite llegar prácticamente a la totalidad del territorio nacional para posteriormente ampliar nuestras fronteras y exportar a más de 6 países. Encontramos en nuestro exitoso modelo de gestión la plataforma para ampliar nuestros horizontes y fue así que comenzamos un proceso de diversificación hacia otras industrias, convirtiéndonos en un conglomerado con operaciones en la industria de alimentos, agronegocios, bienes raíces y servicios financieros.

Esta transformación nos permite ser hoy una empresa con crecimientos de doble dígito año con año que nos ha permitido duplicarnos cada cinco años y obtener atractivos márgenes de rentabilidad; y este segundo trimestre no ha sido la excepción. Seguimos incrementando nuestras ventas consolidadas para alcanzar \$6,358.6 millones de pesos, destacando una importante mejora el margen bruto llegando a 29.6% logrando incrementar la utilidad bruta en 17.4% en comparación al año pasado. Mientras tanto, el EBITDA de \$1,283.3 millones con un margen del 20.2% de margen EBITDA.



La continua innovación de Grupo Bafar es una de las claves por las que nos hemos fortalecido a lo largo de estos años durante los cuales nos hemos enfrentado a un sin fin de retos y tiempos turbulentos de los cuales siempre hemos salido victoriosos. Al día de hoy, nuestra visión nos llama a una nueva transformación, la irrupción de nuevas tecnologías como la inteligencia artificial nos abre la puerta a nuevas oportunidades, para ser más eficientes y superarnos día con día. Es por esto que, en este año de aniversario, hemos comenzado a plantar las semillas de una nueva etapa. En la división de alimentos hemos puesto en marcha una serie de iniciativas de transformación digital de las cuales ya hemos platicado un poco en ocasiones anteriores y que estaremos impulsando fuertemente en los próximos meses. La división financiera también está incorporando estas tecnologías para apuntalar la colocación y gestión de créditos a través de plataformas digitales y continuara su crecimiento por esta vía. En años pasados tecnificamos y automatizamos la división de agronegocios para un mejor aprovechamiento de nuestros recursos hídricos y para eficientar los procesos de cosecha y recolección. Mientras que Fibra Nova con su emisión de capital marcó un precedente para el aprovechamiento de las plataformas digitales en estas transacciones al ser la primera emisión 100% digital en el país.

Sin más, agradezco una vez más a nuestros clientes y accionistas por la confianza, y 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 Segundo Trimestre 2023

- Incremento del 2.0% en volumen y ventas consolidadas.
- Incremento del 87.0% en utilidad de operación.
- Incremento del 70.5% en EBITDA.

Resultados Operativos

	2T22	%	2T23	%	Crecimiento
Ventas Netas	6,230,856	100.0%	6,358,574	100.0%	2.0%
Utilidad de Operación	608,787	9.8%	1,138,206	17.9%	87.0%
EBITDA*	752,825	12.1%	1,283,304	20.2%	70.5%
Utilidad Neta	332,811	5.3%	1,365,555	21.5%	310.3%

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 del segundo trimestre se colocaron en \$6,358.6 millones de pesos con un incremento del 2.0% en comparación con los \$6,230.9 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 10%, derivado de la venta de productos con mayor valor agregado y el incremento de precios que se dio durante el año en la industria. Es importante mencionar que las exportaciones de *commodities* se dieron durante los primeros dos trimestres del año anterior por oportunidades de las condiciones del mercado de ese momento y que a medida que se incrementaron los precios de las materias primas, principalmente durante el tercer trimestre, disminuimos estas exportaciones, enfocando los esfuerzos de comercialización en productos con mejores márgenes.



El costo de venta de \$4,479.2 millones de pesos presenta una disminución del 3.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior, esto se debe a la estabilización de los precios de las materias primas, incluso algunas con tendencia a la baja, así como a la mejor mezcla de productos de mayor valor agregado. De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 17.4% en comparación con el segundo trimestre de 2022, para llegar a \$1,879.3 millones de pesos con un margen bruto del 29.6%.

- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos operativos se colocaron en \$1,141.2 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$1,044.1 millones de pesos. Este trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades de la división inmobiliaria por \$400 millones.

La utilidad de operación presenta un incremento de 87.0% alcanzando los \$1,138.2 millones de pesos con un margen operativo del 17.9%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 70.5% para llegar a \$1,283.3 millones de pesos, en comparación con los \$752.8 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 20.2% en 2023.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$124.4 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta un incremento de 3.1% en comparación al año anterior. A pesar de los incrementos en los costos de financiamiento que se han dado en los últimos doce meses, se ha logrado mantener el gasto financiero en niveles similares a los del mismo periodo del año como consecuencia de la reestructura del pasivo a tasas más competitivas y un tipo de cambio más favorable.

En el trimestre presentamos una utilidad cambiaria por \$414.8 millones de pesos generados principalmente por la variación en el tipo de cambio y su efecto en los pasivos bancarios en dólares.

- **Utilidad Neta e Impuestos:** En el segundo trimestre registramos una provisión por impuestos diferidos por \$59.2 millones de pesos y \$3.8 millones de impuestos causados, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta por \$1,365.6 millones de pesos y un margen neto de 21.5%, en comparación con los \$332.8 millones de pesos de 2022, presentamos un importante crecimiento causado principalmente por la utilidad cambiaria.



Cifras Relevantes del 2023

- Incremento del 3.6% en ventas acumuladas.
- Incremento del 52.0% en utilidad de operación.
- Incremento del 43.4% en EBITDA.

Resultados Operativos Acumulados

	2022	%	2023	%	Crecimiento
Ventas Netas	12,037,678	100.0%	12,476,232	100.0%	3.6%
Utilidad de Operación	1,263,975	10.5%	1,921,406	15.4%	52.0%
EBITDA*	1,550,148	12.9%	2,222,792	17.8%	43.4%
Utilidad Neta	932,983	7.8%	2,451,647	19.7%	162.8%

Cifras expresadas en miles de pesos

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

- **Ventas Consolidadas:** Las ventas netas acumuladas de 2023 se colocaron en \$12,476.2 millones de pesos con un incremento del 3.6% en comparación con los \$12,037.7 millones del año anterior. Este crecimiento se da principalmente por el incremento de las ventas nacionales derivado de la venta de productos con mayor valor agregado y el incremento de precios en la industria. Como hemos comentado, el incremento se vio impactado por una disminución en las exportaciones de commodities en comparación con 2022; sin esto, el crecimiento en ventas representaría un aumento del 12%.

El costo de venta de \$8,855.7 millones de pesos presenta una disminución del 0.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior, esto se debe a la estabilización de los precios de las materias primas, incluso algunas con tendencia a la baja, así como una mezcla de productos de mayor margen. De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 15.5% en comparación con 2022, para llegar a \$3,620.5 millones de pesos con un margen bruto del 29.0%.



- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos acumulados se colocaron en \$2,229.2 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$2,051.5 millones de pesos. Con lo cual hemos podido mantener nuestros gastos operativos como porcentaje de los ingresos en niveles similares los dos últimos años alrededor del 18%. Al cierre del trimestre la revaluación de las propiedades acumulan \$530.1 millones de pesos.

La utilidad de operación presenta un incremento de 52.0% alcanzando los \$1,921.4 millones de pesos con un margen operativo del 15.4%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 43.4% para llegar a \$2,222.8 millones de pesos, en comparación con los \$1,550.1 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 17.8% en 2023.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$213.4 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta una disminución de 11.1% en comparación al año anterior. A pesar de los incrementos en los costos de financiamiento que se han dado en los últimos doce meses, el gasto financiero disminuye como consecuencia de la reestructura del pasivo a tasas más competitivas y un tipo de cambio más favorable.

Presentamos una utilidad cambiaria por \$864.3 millones de pesos generados principalmente por la variación en el tipo de cambio y su efecto en los pasivos bancarios en dólares.

- **Utilidad Neta e Impuestos:** Los impuestos a la utilidad asciende a \$120.7 millones de pesos, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta acumulada por \$2,451.6 millones de pesos y un margen neto de 19.7%, en comparación con los \$933.0 millones de pesos de 2022, presentamos un importante crecimiento causado principalmente por la utilidad cambiaria.



Posición Financiera

■ **Efectivo y equivalentes:** El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2023 se ubicó en \$1,221.7 millones de pesos en comparación con los \$725.5 millones de pesos del año pasado.

■ **Capital de Trabajo:** Las cuentas por cobrar a clientes al segundo trimestre se ubicaron en \$1,417.4 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 \$916.7 millones de pesos. Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,380.2 millones de pesos de los cuales \$1,362.9 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$1,672.1 millones de pesos los cuales presentan una disminución de \$391.7 millones de pesos en relación con los \$2,063.8 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 34 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,390.9 millones de pesos y 27 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 34 días del periodo anterior.

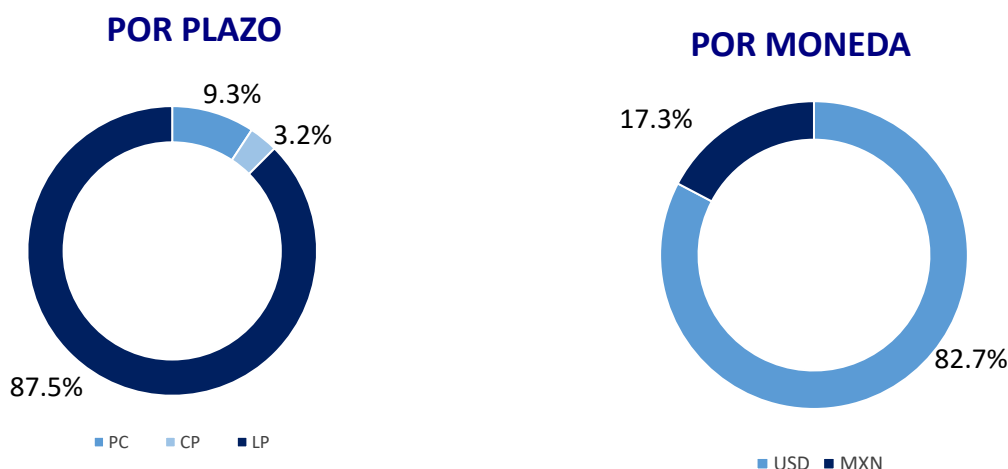
■ **Inversiones:** Al segundo trimestre llevamos a cabo inversiones de capital acumuladas por \$2,163.3 millones de pesos, principalmente a proyectos de la división inmobiliaria, dentro de las cuales se destacan la construcción de un parque industrial de Ciudad Juárez y en un nuevo parque industrial 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, nuevas rutas de distribución para el canal tradicional 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. Con estas inversiones buscamos ampliar las capacidades de la división de alimentos para atender nuevos mercados y soportar el crecimiento orgánico de la división retail.



- Deuda Bancaria:** La deuda bancaria ascendió a \$10,840.7 millones de pesos. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 82.7% 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 87.5% 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 30 de junio se encontraban en circulación 310,255,647 acciones Serie B mientras que 5,190,249 se encontraban en el fondo de recompra. El 15 de junio pagamos un dividendo por \$300 millones de pesos con una proporción del \$0.9669 pesos por acción.

	2T22	2T23
Valor en Libros por Accion	26.6	29.5
UPA*	5.9	11.4
Acciones en Circulacion**	310,232	310,256
Precio por Accion al Cierre	54.0	94.0
Capitalización de Mercado***	16,752,529	29,164,031

UPA: utilidad continua por acción



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 sana alimentación a través del deporte, actividades artísticas y culturales.

Más de 24,800 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, quienes serán beneficiados con alimentación, actividades lúdicas, académicas y deportivas, ésta última con la metodología de entrenamiento de Fundación Real Madrid.





- A través de alianzas con diversas organizaciones como la Fundación del Dr. Simi, Fundación CIMA, FECHAC, Fundación Devylin entre otras, continuamos beneficiando a miles de familias mexicanas asegurando la alimentación y salud de calidad, a través de la facilitación de despensas, medicamentos, valoraciones nutricionales, atención medica por mencionar algunas de las actividades.
- El Centro de Acopio de Fundación Grupo Bafar contribuye de manera permanente en la sana nutrición de niños, niñas, mujeres, personas con discapacidad, adultos mayores y personas en pobreza extrema que habitan zonas de atención prioritaria.

Kilos



Comidas Completas



Despensas



Familias Beneficiadas



● 2022

● 2T23





Noticias relevantes

● *Grupo Bafar, una Súper Empresa 2023*

Por tercera ocasión Grupo Bafar está dentro del ranking de Súper Empresas 2023, acción que refleja que su presente es fruto de una trayectoria en donde la mayor constante es el verdadero trabajo, fundamentado en los valores que los representan. El ranking Súper Empresas, es una iniciativa de la revista Expansión y la firma especializada en medición y consultoría de cultura y clima organizacional, TOP Companies, que reúne a las compañías con las prácticas corporativas más innovadoras que impulsan un ambiente laboral positivo.

● *Grupo Bafar en la posición 147 de La 500 Empresas más Importantes de México*

Grupo Bafar una vez más logró posicionarse dentro del ranking de “Las 500 Empresas Más Importantes de México”, de la revista Expansión, encabezando a las empresas chihuahuenses que aparecen en este listado.

● *Colocación subsecuente de Fibra NOVA en la BMV*

Grupo Bafar se enorgullece de la exitosa tercera colocación de Fibra NOVA en el mercado de capitales por mas de \$2,700 millones de pesos. Esta fue la primera oferta pública en México donde los inversionistas ingresaron sus órdenes de manera 100% digital a través de la plataforma GBM+. Con esta colocación se recibieron mas de 21 mil ordenes de 18 mil inversionistas, de los cuales logramos sumar mas de 16 mil nuevos inversionistas.

Para esta emisión, Fibra NOVA, en colaboración con GBM, abrió sus puertas a inversionistas individuales para invertir en el sector inmobiliario industrial y aprovechar el alto potencial que tiene este segmento actualmente en México, a raíz de la tendencia del nearshoring. Esta oferta democratiza el acceso de los inversionistas individuales a través de medios digitales para tomar oportunidades que antes eran exclusivas para inversionistas institucionales y brinda la posibilidad de ser parte del crecimiento de Fibra NOVA.



Conferencia de Resultados 2T23

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

Dirigida por:

Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas

Luis Carlos Piñon Reza, Contralor Corporativo

Fecha: 2 de agosto 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 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2T22	%	2T23	%
Efectivo e Inversiones Temporales	725,493	2.9%	1,221,684	4.5%
Clientes y otras cuentas por Cobrar	2,471,077	9.9%	2,797,546	10.2%
Cartera de Crédito - neto	418,484	1.7%	333,814	1.2%
Inventarios	2,063,806	8.3%	1,672,091	6.1%
Otros Activos Circulantes	66,248	0.3%	140,700	0.5%
Activo circulante	5,745,108	23.0%	6,165,835	22.5%
Cartera de Crédito Largo Plazo	566,570	2.3%	582,921	2.1%
Propiedades, Planta y Equipo- neto	9,217,168	37.0%	10,275,257	37.5%
Propiedades de Inversión	7,696,436	30.9%	8,506,964	31.0%
Activos Intangibles y Otros Activos	1,709,526	6.9%	1,902,606	6.9%
Activo no circulante	19,189,700	77.0%	21,267,748	77.5%
Activo Total	24,934,808	100.0%	27,433,583	100.0%
PASIVO				
Deuda Financiera a Corto Plazo	1,505,192	10.2%	1,353,669	8.6%
Proveedores	1,501,096	10.2%	1,390,858	8.8%
Otros Pasivos con Costo	135,416	0.9%	479,110	3.0%
Impuestos y Otros Pasivos Circulantes	430,592	2.9%	649,024	4.1%
Pasivo Circulante	3,572,296	24.2%	3,872,661	24.5%
Deuda Financiera a Largo Plazo	9,244,748	62.7%	9,486,992	60.0%
Otros Pasivos No Circulantes	1,935,011	13.1%	2,460,068	15.6%
Pasivo No Circulante	11,179,759	75.8%	11,947,060	75.5%
Pasivo Total	14,752,055	100.0%	15,819,721	100.0%
CAPITAL CONTABLE				
Capital Social	81,917	0.8%	82,209	0.7%
Prima Neta en Colocacion de Acciones	110,910	1.1%	29,851	0.3%
Utilidades Retenidas	7,481,222	73.5%	8,806,476	75.8%
Utilidad del Ejercicio	741,448	7.3%	2,039,656	17.6%
Otros Resultados Integrales	(165,364)	-1.6%	(1,801,964)	-15.5%
Participacion Controladora	8,250,133	81.0%	9,156,228	78.8%
Participacion No controladora	1,932,620	19.0%	2,457,634	21.2%
Capital Contable Total	10,182,753	100.0%	11,613,862	100.0%
PASIVO MAS CAPITAL	24,934,808		27,433,583	



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	Trimestral			
	2022	%	2023	%
Ventas Netas	6,230,856	100.0%	6,358,574	100.0%
Costo de ventas	4,630,123	74.3%	4,479,238	70.4%
Utilidad Bruta	1,600,733	25.7%	1,879,336	29.6%
Gastos de operación	991,946	15.9%	741,130	11.7%
Utilidad de Operación	608,787	9.8%	1,138,206	17.9%
Gasto financiero- neto	120,638	1.9%	124,408	2.0%
Perdida cambiaria- neto	91,382	1.5%	(414,774)	-6.5%
Utilidad antes de Impuestos	396,767	6.4%	1,428,572	22.5%
Impuestos a la utilidad	63,956	1.0%	63,017	1.0%
Utilidad Neta	332,811	5.3%	1,365,555	21.5%
Interes Minoritario	56,819	0.9%	226,983	3.6%
Utilidad Neta Mayoritaria	275,992	4.4%	1,138,572	17.9%
Ebitda	752,825	12.1%	1,283,304	20.2%



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	Acumulado			
	2022	%	2023	%
Ventas Netas	12,037,678	100.0%	12,476,232	100.0%
Costo de ventas	8,904,356	74.0%	8,855,730	71.0%
Utilidad Bruta	3,133,322	26.0%	3,620,502	29.0%
Gastos de operación	1,869,347	15.5%	1,699,096	13.6%
Utilidad de Operación	1,263,975	10.5%	1,921,406	15.4%
Gasto financiero- neto	240,150	2.0%	213,412	1.7%
Perdida cambiaria- neto	(29,089)	-0.2%	(864,327)	-6.9%
Utilidad antes de Impuestos	1,052,914	8.7%	2,572,321	20.6%
Impuestos a la utilidad	119,931	1.0%	120,674	1.0%
Utilidad Neta	932,983	7.8%	2,451,647	19.7%
Interes Minoritario	191,535	1.6%	411,991	3.3%
Utilidad Neta Mayoritaria	741,448	6.2%	2,039,656	16.3%
Ebitda	1,550,148	12.9%	2,222,792	17.8%



Información Financiera Seleccionada por Negocio

	Var Trim			Var Acum		
	2T22	2T23	%	2022	2023	%
Ingresos						
Alimentos	6,054,135	6,152,332	1.6%	11,648,234	12,044,236	3.4%
FNOVA*	243,514	255,164	4.8%	478,692	515,281	7.6%
Agroindustrial*	2,880	0	-100.0%	56,553	40,599	-28.2%
Vextor*	90,794	189,561	108.8%	164,491	358,768	118.1%
Inmobiliarias*	88,731	89,000	0.3%	173,250	180,826	4.4%
EBITDA						
Alimentos	621,059	711,684	14.6%	1,169,568	1,341,881	14.7%
FNOVA***	230,675	244,097	5.8%	457,163	485,928	6.3%
Agroindustrial***	-25,259	-27,144	7.5%	-701	-10,430	76.3%
Vextor*	25,887	55,676	115.1%	48,794	97,981	100.8%
Inmobiliarias*	87,815	81,488	-7.2%	171,614	166,429	-3.0%
Capex						
Alimentos	333,224	498,390	49.6%	443,340	972,585	119.4%
FNOVA	697,708	454,440	-34.9%	1,162,019	1,085,488	-6.6%
Agroindustrial	9,719	11,809	21.5%	18,929	56,537	198.7%
Vextor	93	4,553	-	14,906	4,734	-68.2%
Inmobiliarias	49,608	27,432	-44.7%	59,704	43,964	-26.4%
Deuda Neta de Caja						
Alimentos	3,992,651	3,220,256	-19.3%			
<i>Razón Deuda Neta / EBITDA</i>	<i>1.61</i>	<i>1.13</i>				
FNOVA	5,371,139	3,752,319	-30.1%			
<i>LTV</i>	<i>42%</i>	<i>29%</i>				
Agroindustrial	239,477	148,831	-37.9%			
Vextor	347,395	241,167	-30.6%			
Inmobiliarias	776,758	1,698,499	118.7%			

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 segundo trimestre 2023:

- Incremento del 14.6% en EBITDA en comparación al segundo trimestre del año pasado.
- La Dirección de Bafar Alimentos, como parte de su proceso de transformación estratégica que se ha comentado en ocasiones anteriores con la cual se busca impulsar el desarrollo, digitalización y modernización de los procesos. En este segundo trimestre se han impulsado las siguientes iniciativas:

Tiendas Inteligentes. Este proyecto consiste en la instalación de un centro de control que monitorea los indicadores de operación de manera remota en tiempo real , a través de sensores en la tienda y de una herramienta inteligente que mide y alerta cuando estos indicadores están fuera de rangos óptimos. Los indicadores van desde eficiencias operativas como consumo energético, control de inventarios y faltantes hasta generar importante información comercial sobre patrones de compras.

CRM Salesforce. Esta iniciativa consiste en el uso de herramientas CRM con gestión de inteligencia artificial con la cual será posible tener un conocimiento real en los hábitos de consumo del cliente, identificar con mayor facilidad y efectividad las necesidades y expectativas para ofrecer una mejor calidad en el servicio.

Plantas Inteligentes. Esta iniciativa consiste en un proyecto que hará uso de la inteligencia artificial en las plantas de producción, en una primera fase se implementara en las plantas de empanizados, jamones y pepperoni. Con esta iniciativa se busca obtener información veraz en tiempo real a través de la implementación de una plataforma digital que integre y gestione los puntos críticos de control de los procesos.

- Se logró la re certificación SQF de las áreas de corte y valor agregado en Planta Chihuahua. Con esto nuestras plantas de Embutidos, Corte, Lácteos, Valor Agregado en Chihuahua, La Piedad y Toluca cuentan con esta importante certificación mundial de inocuidad y calidad alimentaria.



	2T22	2T23	Var %
			%
Volumen Ventas	86,174	87,869	2.0%
México	82,698	86,268	4.3%
Estados Unidos	3,476	1,600	-54.0%
Ventas	6,054,135	6,152,332	1.6%
México	5,653,160	5,981,919	5.8%
Estados Unidos	400,975	170,413	-57.5%
EBITDA	621,059	711,684	14.6%
Capex	333,224	498,390	49.6%
Deuda Neta de Caja	3,992,651	3,220,256	-19.3%
Razón Deuda Neta/EBITDA	1.61	1.13	-29.6%

- Ventas Consolidadas:** Las ventas netas del segundo trimestre se colocaron en \$6,152.3 millones de pesos con un incremento del 1.6% en comparación con los \$6,054.1 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. 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 10%, derivado de la venta de productos con mayor valor agregado y el incremento de precios que se dio durante el año en la industria.
- Utilidad de Operación:** La utilidad de operación alcanzó los \$527.1 millones de pesos en comparación con los \$458.0 millones de pesos obtenidos en 2022. Por su parte, el EBITDA se coloca en \$711.7 millones de pesos con un incremento del 14.6% en comparación a los \$621.1 millones del año anterior y un margen sobre ventas del 11.6%.
- Inversiones:** Durante el trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$498.4 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, nuevas rutas de distribución para el canal tradicional, 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 \$3,220.3 millones de pesos y una razón de deuda a EBITDA de 1.13 veces comparado contra las 1.61 veces del año anterior.



FIBRA NOVA

Aspectos relevantes del segundo trimestre de 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 2T23 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 18% en dólares alcanzando \$14.4 millones de dólares, derivado de la apreciación del peso frente al dólar las ventas totales ascendieron a \$255.2 millones de pesos, un crecimiento del 4.8% contra el mismo periodo del año anterior.
- El Flujo Libre de Operación (FFO) creció 21.2% en dólares, mientras que en pesos represento 7.6% contra el segundo trimestre de 2022, representando un 85% sobre nuestros ingresos totales.
- Durante el trimestre realizamos inversiones por \$454.4 millones de pesos y el valor de las propiedades de inversión era de \$13,398.3 millones de pesos.
- Firmamos un acuerdo vinculante de compraventa para la adquisición de 50 hectáreas ubicados en la ciudad de Chihuahua para el desarrollo de un parque industrial. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de \$412 millones de pesos mexicanos, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y será liquidado mediante la emisión de CBFIs. Con esta incorporación contaremos con 1.2 millones de metros cuadrados de reservas territoriales suficientes para el desarrollo de los cuatro portafolios industriales contemplados en nuestro plan de crecimiento.
- Llevamos a cabo de manera la exitosa emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Mediante esta oferta Fibra Nova colocó más de \$2,721 millones de pesos con un total de 93,854,356 CBFIs a un precio unitario de \$29.00 pesos. Esta fue la primera oferta pública en México donde los inversionistas ingresaron sus órdenes de manera 100% digital a través de la plataforma GBM+.
- En el trimestre Fibra Nova pagó un dividendo por \$194.5 millones de pesos con un factor de \$0.5797 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 11 de mayo de 2023.



	2T22	2T23	Var % 23-22
GLA Fibra Nova (m²)	524,422	550,182	4.9%
Industrial	393,554	419,314	6.5%
Educativo	43,082	43,082	0.0%
Comercio	23,431	23,431	0.0%
Logística	39,432	39,432	0.0%
Centros de Ingeniería	24,924	24,924	0.0%
Agroindustrial	1,653 ha	1,653 ha	
Resultados Fibra Nova			
Ingresos T otales	243,514	255,164	4.8%
EBITDA	230,675	244,097	5.8%
CAPEX	697,708	454,440	-34.9%
Deuda Neta	5,371,139	3,752,319	-30.1%
LTV	42%	29%	-30.2%

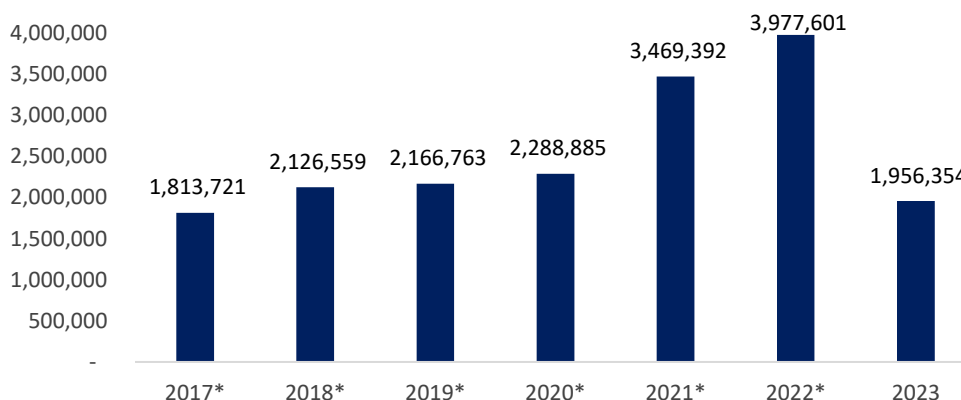
- **Ingresos Totales:** Los ingresos presentan un incremento del 18.0% en dólares y 4.8% en pesos para alcanzar \$255.2 millones de pesos en comparación con los \$243.5 millones de pesos reportados el año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de las naves industriales a Masterbrand Reynosa y la segunda fase de las propiedades de BWI y Legget & Platt y la entrega de la propiedad de Essilor.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación se coloca en \$244.1 millones de pesos con un margen operativo de 95.6%, mientras que el NOI se ubicó en \$247.4 millones de pesos.
- **EBITDA:** El EBITDA se ubicó en \$244.1 millones de pesos con un incremento del 6.8% y se reconocieron adicionalmente \$400.0 millones de pesos en revaluación de propiedades.
- **CAPEX y Deuda:** Las inversiones del trimestre ascendieron a \$454.4 millones de pesos principalmente para el desarrollo de propiedades para el sector industrial, y la deuda neta de caja se ubicó en \$3,752.3 millones la cual presenta una disminución en relación a trimestres anteriores ya que se prepago parte de la deuda con los recursos de la emisión, con ello el indicador LTV se ubicó en 29%.



VEXTOR ACTIVO

El margen financiero se posicionó en 49%, 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 segundo trimestre, el saldo de cartera incluyendo operaciones con partes relacionadas se colocó en \$8,044.7 millones de pesos.

La colocación de créditos continúa con una tendencia al alza; al cierre del segundo trimestre, la colocación se ubicó en \$1,956.4 millones de pesos.



Nota: Colocación de créditos del 2023 al 2T23

Al segundo trimestre del 2023, el índice de morosidad se posicionó en 1.85% y el índice de capitalización en 11.67%.

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Índice de Morosidad	3.20%	2.50%	2.05%	2.31%	1.85%
Índice de Capitalización	13.22%	11.40%	12.35%	12.82%	11.67%

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%.

■ Cambios en la organización

A partir del 1 de julio, la división financiera comienza un proceso de sucesión en su Dirección General debido a que el Ing. Jose Maria Muzquiz director general de la división asumirá un nuevo rol de Director de Proyectos Especiales. En su lugar, el Lic. Juan Francisco Corral asume la Dirección General de Vextor.

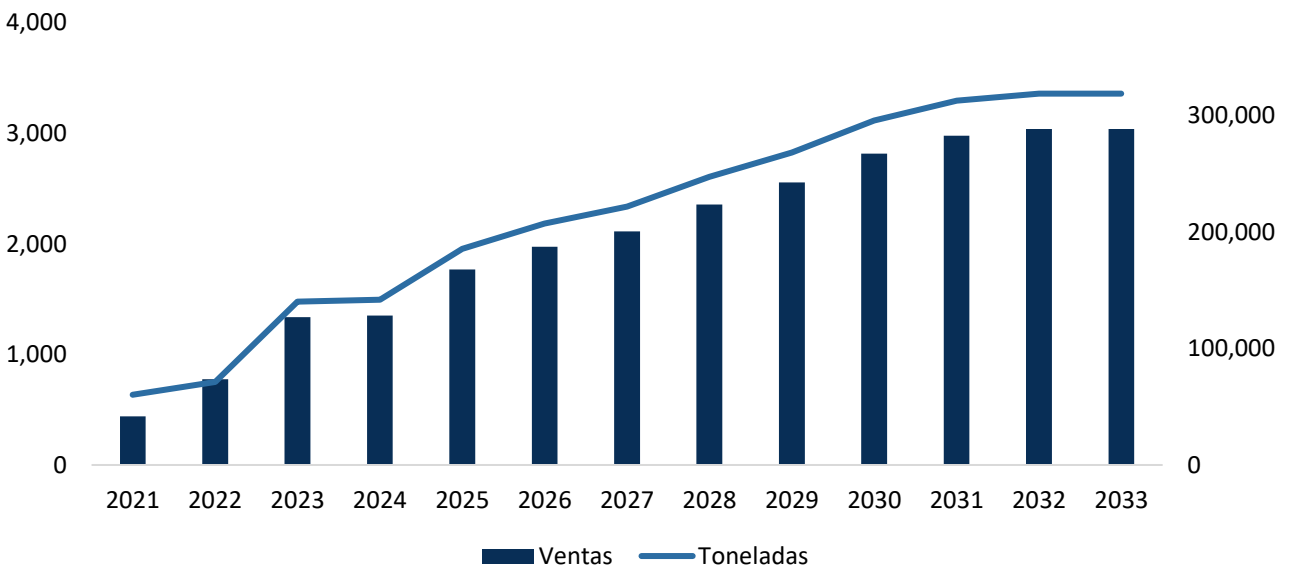
El Lic. Juan Francisco Corral cuenta con una amplia experiencia en la industria de capital privado, capital de crecimiento y créditos estructurados habiendo desempeñado diferentes puestos en Tresalia Capital, uno de los family offices más importantes de México, y en Nexus Capital, el gestor de activos alternativos independiente más grande de México.



AGRO INDUSTRIAL

Durante el segundo trimestre del año no se tuvo ingreso por venta de nuez ya que esta se realizó en su totalidad en el primer trimestre. En términos acumulados se tiene una disminución en los ingresos pese a que se tuvo un mayor volumen de venta que en 2022, esto se debe principalmente al tipo de cambio ya que este producto se cotiza en dólar estadounidense.

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

