



# REPORTE DE RESULTADOS

## TERCER TRIMESTRE 2023

3T2023





## Resultados del Tercer Trimestre 2023

**Chihuahua, Chihuahua, a 17 de octubre 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 Tercer 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:

“Nuestra trayectoria de crecimiento exponencial, diversificación y gran interés por contribuir al desarrollo del país, son algunas de las características para describir los 40 años de historia Grupo Bafar. Sumado a la continua innovación son las claves por las que nos hemos fortalecido a lo largo de los años durante los cuales nos hemos enfrentado a un sin fin de retos y tiempos turbulentos de los cuales siempre hemos salido victoriosos. Esta transformación nos permite ser hoy una empresa con crecimientos de doble dígito año con año con atractivos márgenes de rentabilidad. Para este tercer trimestre incrementamos nuestras ventas consolidadas para alcanzar los \$6,197.6 millones de pesos, destacando una importante mejora el margen bruto llegando a 31.3% logrando incrementar la utilidad bruta en 22.2% en comparación al año pasado. Mientras tanto, el EBITDA de \$ 859.2 millones con un margen del 19.8% de margen EBITDA.

Los importantes resultados que hemos obtenido en estos nueve meses del año son reflejo que los cambios que hemos implementados en todos nuestros negocios adaptándonos a las condiciones del mercado, y que nos dan certeza que los sólidos pilares que hemos construido sientan las bases para concluir un 2023 nuevamente con resultados históricos para el grupo.

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 Tercer Trimestre 2023

- Incremento del 6.4% en volumen de ventas.
- Incremento del 26.9% en utilidad de operación.
- Incremento del 19.8% en EBITDA.

## Resultados Operativos

	3T22	%	3T23	%	Crecimiento
<b>Ventas Netas</b>	6,121,546	100.0%	<b>6,197,593</b>	100.0%	<b>1.2%</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	566,213	9.2%	<b>718,458</b>	11.6%	<b>26.9%</b>
<b>EBITDA*</b>	716,971	11.7%	<b>859,208</b>	13.9%	<b>19.8%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	250,632	4.1%	<b>134,726</b>	2.2%	<b>-46.2%</b>

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 tercer trimestre se colocaron en \$6,197.6 millones de pesos con un incremento del 1.2% en comparación con los \$6,121.5 millones del mismo periodo del año anterior. Desagregando el efecto de las ventas de “commodities” de exportación que se realizaron en el tercer trimestre de 2022 el crecimiento en ventas hubiera representado poco más del 8% de crecimiento.

La decisión de enfocarnos a productos de mayor margen adaptándonos a las condiciones del mercado permitió que el costo de venta se posicionara en \$4,260.1 millones de pesos, la cual presenta una disminución del 6.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior, impulsado adicionalmente por la estabilización de los precios de las materias primas, que como hemos comentado anteriormente los incrementos en los costos de materias primas tuvieron su pico en el tercer trimestre del año pasado.



De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 22.2% en comparación con el tercer trimestre de 2022, para llegar a \$1,937.5 millones de pesos con un margen bruto del 31.3%, el cual mejora sustancialmente por lo comentado de la estabilización en los precios de materias primas y mejora en la mezcla de productos con mayor valor agregado.

- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos operativos se colocaron en \$1,291.2 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$1,090.9 millones de pesos. Este trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades de la división inmobiliaria por \$72 millones.

La utilidad de operación presenta un incremento de 26.9% alcanzando los \$718.5 millones de pesos con un margen operativo del 11.6%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 19.8% para llegar a \$859.2 millones de pesos, en comparación con los \$717.0 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 13.9% en 2023.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$109.2 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta una disminución de 5.9% 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 pérdida cambiaria por \$382.3 millones de pesos generados principalmente por el rebote en el tipo de cambio durante el mes de septiembre y su efecto en los pasivos bancarios en dólares.

- **Utilidad Neta e Impuestos:** En el tercer trimestre registramos una provisión por impuestos diferidos por \$58.4 millones de pesos y \$33.8 millones de impuestos causados, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta por \$134.7 millones de pesos y un margen neto de 2.2%.



## Cifras Relevantes del 2023

- Incremento del 2.8% en ventas acumuladas.
- Incremento del 44.2% en utilidad de operación.
- Incremento del 35.9% en EBITDA.

## Resultados Operativos Acumulados

	2022	%	2023	%	Crecimiento
<b>Ventas Netas</b>	18,159,224	100.0%	<b>18,673,825</b>	100.0%	<b>2.8%</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	1,830,188	10.1%	<b>2,639,864</b>	14.1%	<b>44.2%</b>
<b>EBITDA*</b>	2,267,120	12.5%	<b>3,082,000</b>	16.5%	<b>35.9%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	1,183,615	6.5%	<b>2,586,373</b>	13.9%	<b>118.5%</b>

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 \$18,673.8 millones de pesos con un incremento del 2.8% en comparación con los \$18,159.2 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, desagregando dicha operación el crecimiento en ventas hubiera sido del 10%

El costo de venta de \$13,115.8 millones de pesos presenta una disminución del 2.4% 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 ya comentado. De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 17.8% en comparación con 2022, para llegar a \$5,558.0 millones de pesos con un margen bruto del 29.8%.



- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos acumulados se colocaron en \$3,520.4 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$3,142.4 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 19%. Al cierre del trimestre la revaluación de las propiedades acumula \$602.2 millones de pesos.

La utilidad de operación presenta un incremento de 44.2% alcanzando los \$2,639.9 millones de pesos con un margen operativo del 14.1%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 35.9% para llegar a \$3,082.0 millones de pesos, en comparación con los \$2,267.1 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 16.5% en 2023.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$322.7 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta una disminución de 9.4% 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 \$482.0 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 \$212.8 millones de pesos, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta acumulada por \$2,586.4 millones de pesos y un margen neto de 13.9%, en comparación con los \$1,183.6 millones de pesos de 2022.



## Posición Financiera

■ **Efectivo y equivalentes:** El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2023 se ubicó en \$776.4 millones de pesos en comparación con los \$931.1 millones de pesos del año pasado.

■ **Capital de Trabajo:** Las cuentas por cobrar a clientes al tercer trimestre se ubicaron en \$1,531.9 millones de pesos y los días cartera operativa alcanzaron 22 días promedio.

Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$1,045.5 millones de pesos. Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,402.1 millones de pesos de los cuales \$1,388.2 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$1,838.6 millones de pesos los cuales presentan una disminución de \$156.8 millones de pesos en relación con los \$1,995.4 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 38 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,570.8 millones de pesos y 31 días de proveedores. De esta forma el ciclo de conversión de efectivo se posicionó en 29 días en el periodo actual en comparación con los 37 días del periodo anterior, una mejora muy importante en el manejo del capital de trabajo.

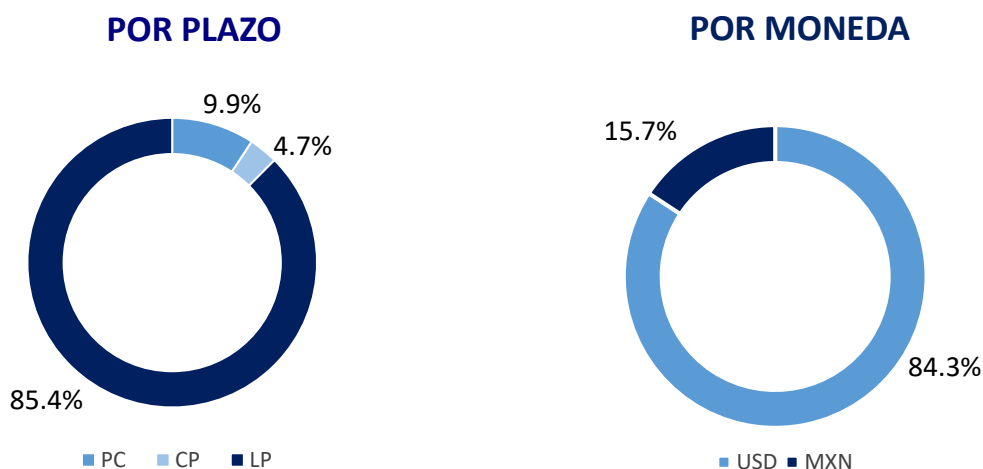
■ **Inversiones:** Al tercer trimestre llevamos a cabo inversiones de capital acumuladas por \$2,987.8 millones de pesos, principalmente a proyectos de la división inmobiliaria, dentro de las cuales se destacan la construcción de un parque industrial de Ciudad Juárez y en un nuevo parque industrial en 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 nueva línea de pepperoni en la Planta de la Piedad, la cual se encuentra en ya en fase de pruebas. 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 \$11,080.4 millones de pesos. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 84.3% 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 85.4% 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 septiembre se encontraban en circulación 310,240,461 acciones Serie B.

	3T22	3T23
Valor en Libros por Accion	27.2	31.3
UPA*	6.2	11.0
Acciones en Circulacion**	310,232	310,240
Precio por Accion al Cierre	54.0	108.5
Capitalización de Mercado***	16,752,529	33,661,090

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.

Llevamos a cabo la 12va edición del torneo de golf Une-T por Mejores Mexicanos donde nuestros socios comerciales y amigos tienen la oportunidad de participar en las diversas actividades que se ofrecen en el evento para reforzar relaciones y crear nuevas alianzas.

Firmamos nuevo acuerdo de colaboración con la Fundación del Dr. Simi para la expansión de nuevas Escuelas Socio Deportivas en el país, donde en una primera etapa se beneficiarán a 300 niños de las delegaciones de Iztapalapa y Ecatepec.





- 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





## Conferencia de Resultados 3T23

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

Dirigida por:

Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas

Luis Carlos Piñon Reza, Contralor Corporativo

Fecha: 19 de octubre de 2023

Hora: 10:00 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 septiembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	3T22	%	3T23	%
Efectivo e Inversiones Temporales	931,077	3.6%	776,386	2.7%
Clientes y otras cuentas por Cobrar	2,372,822	9.2%	2,934,005	10.2%
Cartera de Crédito - neto	297,825	1.2%	452,002	1.6%
Inventarios	1,995,426	7.8%	1,838,589	6.4%
Otros Activos Circulantes	112,947	0.4%	90,569	0.3%
<b>Activo circulante</b>	<b>5,710,097</b>	<b>22.2%</b>	<b>6,091,551</b>	<b>21.1%</b>
Cartera de Crédito Largo Plazo	738,802	2.9%	593,461	2.1%
Propiedades, Planta y Equipo- neto	9,461,402	36.8%	10,813,017	37.4%
Propiedades de Inversión	8,081,911	31.4%	9,353,161	32.4%
Activos Intangibles y Otros Activos	1,713,665	6.7%	2,050,192	7.1%
<b>Activo no circulante</b>	<b>19,995,780</b>	<b>77.8%</b>	<b>22,809,831</b>	<b>78.9%</b>
<b>Activo Total</b>	<b>25,705,877</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,901,382</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVO</b>				
Deuda Financiera a Corto Plazo	2,421,004	15.8%	1,615,273	9.8%
Proveedores	1,180,293	7.7%	1,570,811	9.5%
Otros Pasivos con Costo	122,270	0.8%	482,020	2.9%
Impuestos y Otros Pasivos Circulantes	560,245	3.7%	778,857	4.7%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>4,283,812</b>	<b>28.0%</b>	<b>4,446,961</b>	<b>26.9%</b>
Deuda Financiera a Largo Plazo	9,041,517	59.1%	9,465,152	57.2%
Otros Pasivos No Circulantes	1,966,817	12.9%	2,622,627	15.9%
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>11,008,334</b>	<b>72.0%</b>	<b>12,087,779</b>	<b>73.1%</b>
<b>Pasivo Total</b>	<b>15,292,146</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,534,740</b>	<b>100.0%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>				
Capital Social	81,915	0.8%	82,205	0.7%
Prima Neta en Colocacion de Acciones	110,433	1.1%	28,398	0.2%
Utilidades Retenidas	7,481,222	71.8%	8,806,476	71.2%
Utilidad del Ejercicio	931,704	8.9%	2,035,363	16.5%
Otros Resultados Integrales	(154,716)	-1.5%	(1,232,305)	-10.0%
<b>Participacion Controladora</b>	<b>8,450,558</b>	<b>81.1%</b>	<b>9,720,137</b>	<b>78.6%</b>
Participacion No controladora	1,963,173	18.9%	2,646,505	21.4%
<b>Capital Contable Total</b>	<b>10,413,731</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,366,642</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVO MAS CAPITAL</b>	<b>25,705,877</b>		<b>28,901,382</b>	



## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
<b>Ventas Netas</b>	<b>6,121,546</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,197,593</b>	<b>100.0%</b>
Costo de ventas	4,536,452	74.1%	4,260,065	68.7%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,585,094</b>	<b>25.9%</b>	<b>1,937,528</b>	<b>31.3%</b>
Gastos de operación	1,018,881	16.6%	1,219,070	19.7%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>566,213</b>	<b>9.2%</b>	<b>718,458</b>	<b>11.6%</b>
Gasto financiero- neto	116,068	1.9%	109,247	1.8%
Perdida cambiaria- neto	125,543	2.1%	382,308	6.2%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>324,602</b>	<b>5.3%</b>	<b>226,903</b>	<b>3.7%</b>
Impuestos a la utilidad	73,970	1.2%	92,177	1.5%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>250,632</b>	<b>4.1%</b>	<b>134,726</b>	<b>2.2%</b>
Interes Minoritario	60,376	1.0%	139,019	2.2%
<b>Utilidad Neta Mayoritaria</b>	<b>190,256</b>	<b>3.1%</b>	<b>(4,293)</b>	<b>-0.1%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>716,971</b>	<b>11.7%</b>	<b>859,208</b>	<b>13.9%</b>



## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
<b>Ventas Netas</b>	<b>18,159,224</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,673,825</b>	<b>100.0%</b>
Costo de ventas	13,440,808	74.0%	13,115,795	70.2%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>4,718,416</b>	<b>26.0%</b>	<b>5,558,030</b>	<b>29.8%</b>
Gastos de operación	2,888,228	15.9%	2,918,166	15.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>1,830,188</b>	<b>10.1%</b>	<b>2,639,864</b>	<b>14.1%</b>
Gasto financiero- neto	356,218	2.0%	322,659	1.7%
Perdida cambiaria- neto	96,454	0.5%	(482,019)	-2.6%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,377,516</b>	<b>7.6%</b>	<b>2,799,224</b>	<b>15.0%</b>
Impuestos a la utilidad	193,901	1.1%	212,851	1.1%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,183,615</b>	<b>6.5%</b>	<b>2,586,373</b>	<b>13.9%</b>
Interes Minoritario	251,911	1.4%	551,010	3.0%
<b>Utilidad Neta Mayoritaria</b>	<b>931,704</b>	<b>5.1%</b>	<b>2,035,363</b>	<b>10.9%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>2,267,120</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,082,000</b>	<b>16.5%</b>



## Información Financiera Seleccionada por Negocio

	Var Trim			Var Acum		
	3T22	3T23	%	2022	2023	%
<b>Ingresos</b>						
Alimentos	5,919,855	5,977,793	1.0%	17,568,089	18,022,029	2.6%
FNOVA*	263,037	261,433	-0.6%	741,729	776,714	4.7%
Agroindustrial*	2,896	1,696	-41.4%	59,449	42,295	-28.9%
Vextor*	113,168	246,172	117.5%	277,659	604,939	117.9%
Inmobiliarias*	91,638	107,840	17.7%	264,888	288,666	9.0%
<b>EBITDA</b>						
Alimentos	538,722	657,988	22.1%	1,708,290	1,999,869	17.1%
FNOVA***	237,387	235,597	-0.8%	694,550	721,525	3.9%
Agroindustrial***	-26,952	-35,190	30.6%	-27,653	-45,620	76.3%
Vextor*	26,114	33,132	26.9%	74,908	131,113	75.0%
Inmobiliarias*	98,529	100,044	1.5%	270,143	266,473	-1.4%
<b>Capex</b>						
Alimentos	308,171	498,390	61.7%	751,511	1,345,112	79.0%
FNOVA	284,873	454,440	59.5%	1,446,892	1,457,515	0.7%
Agroindustrial	24,628	11,809	-52.1%	43,557	71,788	64.8%
Vextor	3	4,553	-	14,908	6,460	-56.7%
Inmobiliarias	32,783	27,432	-16.3%	92,487	106,961	15.6%
<b>Deuda Neta de Caja</b>						
Alimentos	3,701,722	3,423,003	-7.5%			
<i>Razón Deuda Neta / EBITDA</i>	<i>1.72</i>	<i>1.30</i>				
FNOVA	5,774,026	4,038,288	-30.1%			
<i>LTV</i>	<i>44%</i>	<i>30%</i>				
Agroindustrial	224,233	135,659	-39.5%			
Vextor	241,012	233,731	-3.0%			
Inmobiliarias	652,197	1,689,164	159.0%			

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 tercer trimestre 2023:**

- La Dirección de Bafar Alimentos, como parte de su proceso de transformación estratégica que se ha comentado en ocasiones anteriores continúa impulsando los proyectos de digitalización y modernización de los procesos, entre los que se encuentran Tiendas inteligentes, CRM Salesforce y Planta Inteligente.
- La Planta de Pepperoni en el Complejo Agroindustrial en La Piedad entro en proceso de pruebas finales y en las próximas semanas entrara en operaciones. Esta nueva línea de producción tendrá capacidad para 600 toneladas por mes y se encuentra completamente automatizada.
- Se logró la re certificación SQF sobre calidad e inocuidad de los alimentos en cumplimiento con el sistema de calidad Bafar (BQS) en nuestra Planta de Empanizados Chihuahua.
- Emprendimos un importante reingeniería del área de capital humano que nos permitirá fortalecer una de las áreas mas importantes de la compañía y que sin duda es una de las palancas que sostendrán el crecimiento de los próximos años, llevando acabo una transformación profunda en los procesos y estrategia de recursos humanos, con el fin de fortalecer la promesa de seguir siendo la mejor opción de trabajo para nuestros colaboradores.





	3T22	3T23	Var % %
<b>Volumen Ventas</b>	82,279	87,588	6.5%
México	79,850	85,923	7.6%
Estados Unidos	2,429	1,665	-31.5%
<b>Ventas</b>	5,919,855	5,977,793	1.0%
México	5,665,528	5,815,429	2.6%
Estados Unidos	254,327	162,364	-36.2%
<b>EBITDA</b>	538,722	657,988	22.1%
<b>Capex</b>	308,171	372,528	20.9%
<b>Deuda Neta de Caja</b>	3,701,722	3,423,003	-7.5%
<b>Razón Deuda Neta/EBITDA</b>	1.72	1.30	-24.3%

- Ventas Consolidadas:** Las ventas netas del tercer trimestre se colocaron en \$5,977.8 millones de pesos con un incremento del 1.0% en comparación con los \$5,919.9 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. Desagregando el efecto de las ventas de “commodities” de exportación que se realizaron en el tercer trimestre de 2022 el crecimiento en ventas hubiera representado poco más del 8% de crecimiento.
- Utilidad de Operación:** La utilidad de operación alcanzó los \$471.1 millones de pesos en comparación con los \$372.1 millones de pesos obtenidos en 2022. Por su parte, el EBITDA se coloca en \$658.0 millones de pesos con un incremento de 22.1% en comparación a los \$538.7 millones del año anterior y un margen sobre ventas del 11.0%.
- Inversiones:** Durante el trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$372.5 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 \$3,423.0 millones de pesos y una razón de deuda a EBITDA de 1.30 veces comparado contra las 1.72 veces del año anterior.



## FIBRA NOVA

### Aspectos relevantes del tercer trimestre de 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 3T23 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 18.7% en dólares alcanzando \$15.4 millones de dólares, derivado de la apreciación del peso frente al dólar las ventas totales ascendieron a \$261.2 millones de pesos, una disminución del 0.6% contra el mismo periodo del año anterior.
- El Flujo Libre de Operación (FFO) creció 44.6% en dólares, mientras que en pesos represento 21.1% contra el segundo trimestre de 2022.
- Durante el trimestre realizamos inversiones por \$372.0 millones de pesos y el valor de las propiedades de inversión era de \$14,244.5 millones de pesos.
- Estamos concluyendo la adquisición de 50 hectáreas ubicados en la ciudad de Chihuahua para el desarrollo de un parque industrial y con la cual estaremos emitiendo poco más de 13 millones de CBFIs nuevos. 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.
- En el trimestre Fibra Nova pagó un dividendo por \$217.7 millones de pesos con un factor de \$0.5068 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 3 de agosto de 2023.



	3T22	3T23	Var %
GLA Fibra Nova (m <sup>2</sup> )	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	
<b>Resultados Fibra Nova</b>			
Ingresos Totales	263,037	261,433	-0.6%
EBITDA	237,387	235,597	-0.8%
CAPEX	284,873	372,027	30.6%
Deuda Neta	5,774,026	4,038,288	-30.1%
LTV	44%	30%	-32.3%

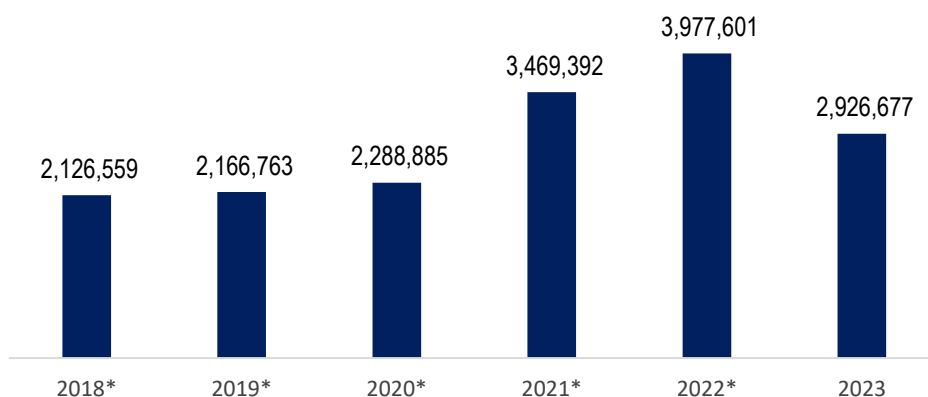
- **Ingresos Totales:** Los ingresos presentan un incremento del 18.7% en dólares y disminución de 0.5% en pesos para alcanzar \$261.4 millones de pesos en comparación con los \$263.0 millones de pesos reportados el año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de la segunda fase de las propiedades de BWI y Legget & Platt y la entrega de la propiedad de Essilor.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación se coloca en \$235.4 millones de pesos con un margen operativo de 90.0%, mientras que el NOI se ubicó en \$253.5 millones de pesos.
- **EBITDA:** El EBITDA se ubicó en \$235.6 millones de pesos con un margen del 90.1% y se reconocieron adicionalmente \$72.1 millones de pesos en revaluación de propiedades.
- **CAPEX y Deuda:** Las inversiones del trimestre ascendieron a \$372.0 millones de pesos principalmente para el desarrollo de propiedades para el sector industrial, y la deuda neta de caja se ubicó en \$4,038.3 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 29.7%.



## VECTOR 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 tercer trimestre, el saldo de cartera incluyendo operaciones con partes relacionadas se colocó en \$6,346.7 millones de pesos.

La colocación de créditos continúa con una tendencia al alza; al cierre del tercer trimestre, la colocación se ubicó en \$2,926.7 millones de pesos.



Nota: Colocación de créditos del 2023 al 2T23

Al tercer trimestre del 2023, el índice de morosidad se posicionó en 2.29% y el índice de capitalización en 11.27%.

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
<b>Índice de Morosidad</b>	2.54%	2.05%	2.31%	1.85%	<b>2.29%</b>
<b>Índice de Capitalización</b>	11.44%	12.35%	12.82%	11.67%	<b>11.27%</b>

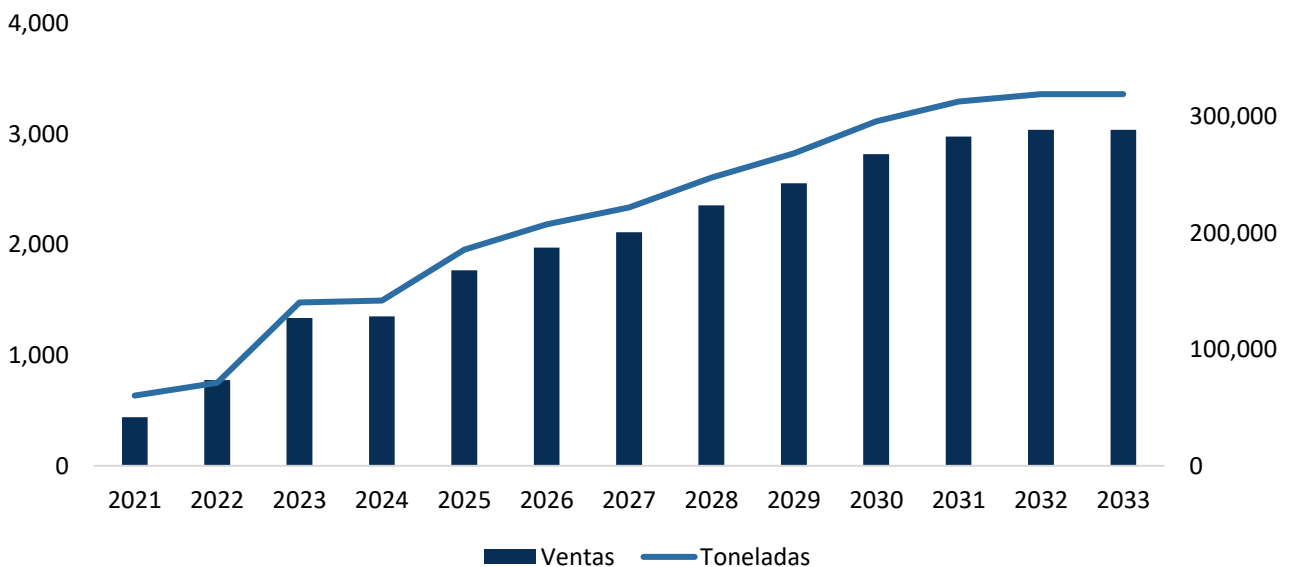
Hemos logrado disminuir el índice de morosidad gracias a una mejor segmentación de contratos para nuestros clientes. El índice de capitalización se ha mantenido con el nivel mínimo requerido que solicita la CNBV a los bancos de 10.5%.



## AGRO INDUSTRIAL

Durante el tercer 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

Adicionalmente, durante este trimestre tuvimos la primera cosecha y venta de vid que, si bien en esta etapa este producto aun no es representativo en los ingresos de la división, las 60 hectáreas plantadas tienen la capacidad de producción de alrededor 147 toneladas una vez que se establezca la producción lo cual estimamos que sucederá para 2026.

