



REPORTE DE RESULTADOS CUARTO TRIMESTRE 2023

4T2023



Chihuahua, Chihuahua, a 15 de febrero de 2024 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 Cuarto 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:

“Me complace compartir con ustedes el éxito continuo de Grupo Bafar, que celebra 40 años de crecimiento imparable. Nuestra empresa sigue avanzando con determinación, sin mostrar signos de desaceleración. Este hito no solo es un testimonio de nuestra dedicación y compromiso, sino también un reflejo de nuestra capacidad para adaptarnos y prosperar en entornos desafiantes.

A lo largo de cuatro décadas, hemos enfrentado una variedad de desafíos, desde cambios en el mercado hasta tiempos turbulentos, y siempre hemos sabido como sortearlo gracias a nuestra capacidad para innovar y diversificar constantemente. Nuestra constante búsqueda de la excelencia y el desarrollo ha sido fundamental para fortalecer nuestra posición en el mercado, lo que se traduce en un crecimiento de doble dígito año tras año y márgenes de rentabilidad atractivos.

En este 2023, hemos alcanzado ventas consolidadas de \$25,598.8 millones de pesos, con un margen bruto del 30.1%, lo que representa un aumento del 23.6% en la utilidad bruta en comparación con el año anterior. Además, hemos logrado un EBITDA de \$ 4,401.2 millones, con un margen del 17.2% sobre ventas y un crecimiento del 32.5% contra el año anterior.

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a nuestros clientes y accionistas por su continua confianza y apoyo. También quiero reconocer el arduo trabajo y dedicación de cada miembro de nuestro equipo, ya que son ustedes quienes hacen posible nuestro éxito continuo y nos permiten seguir consolidándonos como una de las empresas más importantes de México”.

Cifras Relevantes del Cuarto Trimestre 2023

- Incremento del 8.1% en volumen de ventas.
- Incremento del 3.9% en ventas netas.
- Incremento del 40.7% en utilidad de operación.
- Incremento del 25.1% en EBITDA.

Resultados Operativos

	4T22	%	4T23	%	Crecimiento
Ventas Netas	6,664,722	100.0%	6,924,968	100.0%	3.9%
Utilidad de Operación	769,608	11.5%	1,082,520	15.6%	40.7%
EBITDA*	1,054,747	15.8%	1,319,244	19.1%	25.1%
Utilidad Neta	826,010	12.4%	1,219,464	17.6%	47.6%

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 cuarto trimestre se colocaron en \$6,925.0 millones de pesos con un incremento del 3.9% en comparación con los \$6,664.7 millones del mismo periodo del año anterior. Este aumento se da derivado del incremento en el volumen de ventas del 8%, como ya se ha comentado en los trimestres anteriores nos enfocamos en la venta de productos de mayor valor agregado en sustitución de venta de commodities realizada en 2022.

La decisión de enfocarnos a productos de mayor margen adaptándonos a las condiciones del mercado permitió que el costo de venta se posicionara en \$4,775.9 millones de pesos, la cual presenta una disminución del 7.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior, impulsado principalmente por la estabilización de los precios de las materias primas.

De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 41.7% en comparación con el cuarto trimestre de 2022, para llegar a \$2,149.1 millones de pesos con un margen bruto del 31.0%, 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 \$1,464.0 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$900.9 millones de pesos. Este trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades de la división inmobiliaria por \$397.4 millones.

La utilidad de operación presenta un incremento de 40.7% alcanzando los \$1,082.5 millones de pesos con un margen operativo del 15.6%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 25.1% para llegar a \$1,319.2 millones de pesos, en comparación con los \$1,054.7 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 19.1% en 2023.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$119.1 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta un incremento de 13.7% 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 \$259.7 millones de pesos generados principalmente por el fortalecimiento del peso durante los últimos meses del año y su efecto en los pasivos bancarios en dólares.

- **Utilidad Neta e Impuestos:** En el cuarto trimestre registramos una provisión por beneficios en impuestos diferidos por \$37.6 millones de pesos y \$41.4 millones de impuestos causados, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta por \$1,219.5 millones de pesos y un margen neto de 17.6%.

Cifras Relevantes del 2023

- Incremento del 3.1% en ventas acumuladas.
- Incremento del 43.2% en utilidad de operación.
- Incremento del 32.5% en EBITDA.

Resultados Operativos Acumulados

	2022	%	2023	%	Crecimiento
Ventas Netas	24,823,946	100.0%	25,598,793	100.0%	3.1%
Utilidad de Operación	2,599,796	10.5%	3,722,384	14.5%	43.2%
EBITDA*	3,321,867	13.4%	4,401,244	17.2%	32.5%
Utilidad Neta	2,009,625	8.1%	3,805,837	14.9%	89.4%

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 \$25,598.8 millones de pesos con un incremento del 3.1% en comparación con los \$24,823.9 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 12%.

El costo de venta de \$17,891.7 millones de pesos presenta una disminución del 3.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, esto se debe a la estabilización de los precios de las materias primas, así como una mezcla de productos de mayor margen ya comentado. De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 23.6% en comparación con 2022, para llegar a \$7,707.1 millones de pesos con un margen bruto del 30.1%.

- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos acumulados se colocaron en \$4,984.4 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$4,043.2 millones de pesos. Al cierre del trimestre la revaluación de las propiedades acumula \$999.6 millones de pesos.

La utilidad de operación presenta un incremento de 43.2% alcanzando los \$3,722.4 millones de pesos con un margen operativo del 14.5%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 32.5% para llegar a \$4,401.2 millones de pesos, en comparación con los \$3,321.9 millones de pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 17.2% en 2023.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$441.7 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta una disminución de 4.2% 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 cambiaría por \$741.7 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 \$216.6 millones de pesos, de este modo concluimos el año con una utilidad neta acumulada por \$3,805.8 millones de pesos y un margen neto de 14.9%, en comparación con los \$2,009.6 millones de pesos de 2022.

Posición Financiera

■ **Efectivo y equivalentes:** El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 se ubicó en \$1,287.2 millones de pesos en comparación con los \$689.7 millones de pesos del año pasado.

■ **Capital de Trabajo:** Las cuentas por cobrar a clientes al cierre de 2023 se ubicaron en \$1,791.8 millones de pesos y los días cartera operativa alcanzaron 25 días promedio.

Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$1,049.9 millones de pesos. Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,526.9 millones de pesos de los cuales \$1,513.3 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$1,816.2 millones de pesos los cuales presentan una disminución de \$247.2 millones de pesos en relación con los \$2,063.4 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 37 días.

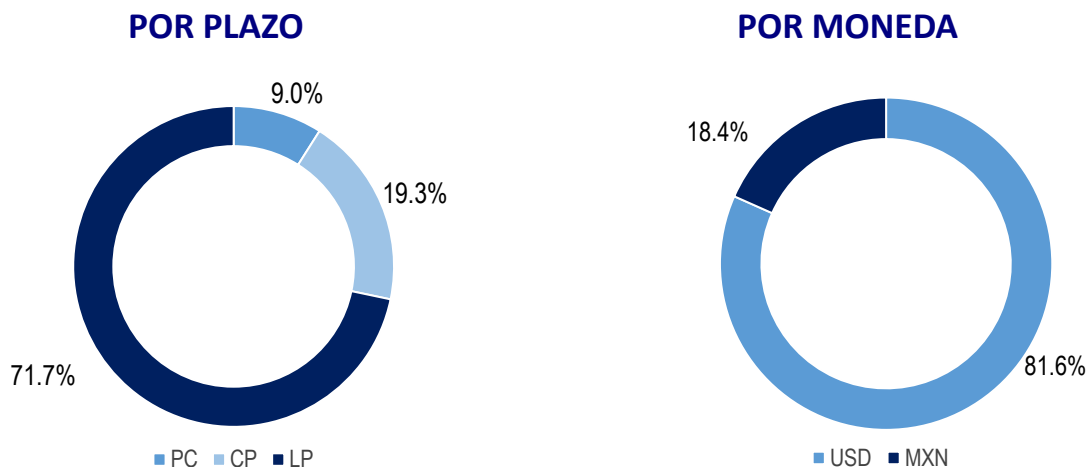
Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,441.3 millones de pesos y 28 días de proveedores. De esta forma el ciclo de conversión de efectivo se posicionó en 34 días en el periodo actual manteniéndose en niveles similares a los del año anterior.

■ **Inversiones:** Al cuarto trimestre llevamos a cabo inversiones de capital acumuladas por \$4,818.5 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 a la fecha de este informe se encuentra ya en operación. 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 \$12,325.6 millones de pesos. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 81.6% 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 71.7% 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 diciembre se encontraban en circulación 310,240,461 acciones Serie B.

	4T22	4T23
Valor en Libros por Accion	27.9	34.4
UPA*	6.5	12.3
Acciones en Circulacion**	309,511	310,240
Precio por Accion al Cierre	79.0	121.0
Capitalización de Mercado***	24,451,377	37,539,096

UPA: utilidad continua por acción

*Últimos 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 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.

Firmamos un nuevo convenio de colaboración entre Fundación Grupo Bafar, Fundación Real Madrid, y Fundación del Dr. Simi. Con la firma del nuevo convenio se impulsará la expansión de las Escuelas Sociodeportivas en México, beneficiando a más de 300 personas con: alimentación saludable, formación en higiene personal y hábitos alimenticios, salud mental y psicológica, actividades lúdicas formativas, reforzamiento académico, y práctica deportiva con la metodología de la 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

● 2023



Conferencia de Resultados 4T23

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

Dirigida por:

Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas

Luis Carlos Piñon Reza, Contralor Corporativo

Fecha: 6 de marzo de 2024

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 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	4T22	%	4T23	%
Efectivo e Inversiones Temporales	689,725	2.6%	1,287,211	4.1%
Clientes y otras cuentas por Cobrar	2,804,923	10.7%	3,318,684	10.6%
Cartera de Crédito - neto	233,247	0.9%	349,580	1.1%
Inventarios	2,063,402	7.9%	1,816,169	5.8%
Otros Activos Circulantes	127,559	0.5%	46,506	0.1%
Activo circulante	5,918,856	22.6%	6,818,150	21.8%
Cartera de Crédito Largo Plazo	565,991	2.2%	700,347	2.2%
Propiedades, Planta y Equipo- neto	9,466,071	36.2%	10,936,345	35.0%
Propiedades de Inversión	8,526,882	32.6%	10,661,484	34.1%
Activos Intangibles y Otros Activos	1,699,968	6.5%	2,122,817	6.8%
Activo no circulante	20,258,912	77.4%	24,420,993	78.2%
Activo Total	26,177,768	100.0%	31,239,143	100.0%
PASIVO				
Deuda Financiera a Corto Plazo	2,176,066	13.9%	3,487,202	19.7%
Proveedores	1,370,866	8.8%	1,441,314	8.2%
Otros Pasivos con Costo	199,656	1.3%	524,403	3.0%
Impuestos y Otros Pasivos Circulantes	590,788	3.8%	652,378	3.7%
Pasivo Circulante	4,337,376	27.7%	6,105,297	34.5%
Deuda Financiera a Largo Plazo	9,129,012	58.4%	8,838,366	50.0%
Otros Pasivos No Circulantes	2,171,296	13.9%	2,727,698	15.4%
Pasivo No Circulante	11,300,308	72.3%	11,566,064	65.5%
Pasivo Total	15,637,684	100.0%	17,671,361	100.0%
CAPITAL CONTABLE				
Capital Social	82,209	0.8%	82,205	0.6%
Prima Neta en Colocacion de Acciones	29,851	0.3%	37,574	0.3%
Utilidades Retenidas	7,481,222	71.0%	8,806,476	64.9%
Utilidad del Ejercicio	1,625,254	15.4%	3,184,771	23.5%
Otros Resultados Integrales	(587,798)	-5.6%	(1,425,352)	-10.5%
Participacion Controladora	8,630,738	81.9%	10,685,674	78.8%
Participacion No controladora	1,909,346	18.1%	2,882,108	21.2%
Capital Contable Total	10,540,084	100.0%	13,567,782	100.0%
PASIVO MAS CAPITAL	26,177,768		31,239,143	

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%	Var Trim
Ventas Netas	6,664,722	100.0%	6,924,968	100.0%	3.9%
Costo de ventas	5,147,551	77.2%	4,775,867	69.0%	-7.2%
Utilidad Bruta	1,517,171	22.8%	2,149,101	31.0%	41.7%
Gastos de operación	747,563	11.2%	1,066,581	15.4%	42.7%
Utilidad de Operación	769,608	11.5%	1,082,520	15.6%	40.7%
Gasto financiero- neto	104,728	1.6%	119,055	1.7%	13.7%
Perdida cambiaria- neto	(322,835)	-4.8%	(259,759)	-3.8%	-19.5%
Utilidad antes de Impuestos	987,715	14.8%	1,223,224	17.7%	23.8%
Impuestos a la utilidad	161,705	2.4%	3,760	0.1%	-97.7%
Utilidad Neta	826,010	12.4%	1,219,464	17.6%	47.6%
Interes Minoritario	132,460	2.0%	70,056	1.0%	-47.1%
Utilidad Neta Mayoritaria	693,550	10.4%	1,149,408	16.6%	65.7%
Ebitda	1,054,747	15.8%	1,319,244	19.1%	25.1%

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

En miles de pesos

	2022	%	2023	%	Var Acum
Ventas Netas	24,823,946	100.0%	25,598,793	100.0%	3.1%
Costo de ventas	18,588,359	74.9%	17,891,662	69.9%	-3.7%
Utilidad Bruta	6,235,587	25.1%	7,707,131	30.1%	23.6%
Gastos de operación	3,635,791	14.6%	3,984,747	15.6%	9.6%
Utilidad de Operación	2,599,796	10.5%	3,722,384	14.5%	43.2%
Gasto financiero- neto	460,946	1.9%	441,714	1.7%	-4.2%
Perdida cambiaria- neto	(226,381)	-0.9%	(741,778)	-2.9%	227.7%
Utilidad antes de Impuestos	2,365,231	9.5%	4,022,448	15.7%	70.1%
Impuestos a la utilidad	355,606	1.4%	216,611	0.8%	-39.1%
Utilidad Neta	2,009,625	8.1%	3,805,837	14.9%	89.4%
Interes Minoritario	384,371	1.5%	621,066	2.4%	61.6%
Utilidad Neta Mayoritaria	1,625,254	6.5%	3,184,771	12.4%	96.0%
Ebitda	3,321,867	13.4%	4,401,244	17.2%	32.5%

Información Financiera Seleccionada por Negocio

	Var Trim			Var Acum		
	4T22	4T23	%	2022	2023	%
Ingresos						
Alimentos	6,442,258	6,641,934	3.1%	24,010,347	24,663,962	2.7%
FNOVA*	263,660	273,299	3.7%	1,005,389	1,050,013	4.4%
Agroindustrial*	12,703	29,176	129.7%	72,151	71,471	-0.9%
Div. Financiera*	149,838	172,314	15.0%	427,497	777,253	81.8%
Inmobiliarias*	88,807	126,454	42.4%	353,695	415,119	17.4%
EBITDA						
Alimentos	438,815	728,419	66.0%	2,147,105	2,728,288	27.1%
FNOVA***	254,448	238,163	-6.4%	948,998	959,688	1.1%
Agroindustrial***	-2,883	-50,023	1635.2%	-30,536	-95,643	76.3%
Div. Financiera*	48,224	52,422	8.7%	123,132	183,535	49.1%
Inmobiliarias*	83,981	118,742	41.4%	354,124	385,214	8.8%
Capex						
Alimentos	334,152	329,334	-1.4%	1,085,663	1,674,446	54.2%
FNOVA	683,119	1,333,542	95.2%	2,130,011	2,791,057	31.0%
Agroindustrial	28,026	114,819	309.7%	71,583	186,607	160.7%
Div. Financiera	13	5,268	-	14,922	11,728	-21.4%
Inmobiliarias	51,287	47,709	-7.0%	143,775	154,671	7.6%
Deuda Neta de Caja						
Alimentos	3,864,211	3,739,848	-3.2%			
<i>Razón Deuda Neta / EBITDA</i>	<i>1.80</i>	<i>1.37</i>				
FNOVA	6,179,018	4,923,577	-20.3%			
<i>LTV</i>	<i>46%</i>	<i>32%</i>				
Agroindustrial	194,131	305,351	57.3%			
Div. Financiera	213,473	216,583	1.5%			
Inmobiliarias	590,331	1,906,714	223.0%			

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 cuarto 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.
- Se llevó a cabo el kick off para la implementación del nuevo software PLM (Product Lifecycle Management), el cual permite acortar el ciclo de desarrollo de nuevos productos reduciendo su complejidad concentrando todos los datos en un único sistema. Esto brinda una mayor seguridad para la información y ayuda a prevenir errores.
- Inversión del nuevo Centro de Distribución y Logística en la ciudad de El Paso, Texas en Estados Unidos de más de \$21.3 millones de dólares. Suceso que marca un hito para el crecimiento de Grupo Bafar en Estados Unidos, fortaleciendo la presencia de nuestros productos en el mercado internacional y mejorando el servicio a nuestros clientes en ese país.
- El 01 de febrero de 2024 se llevó a cabo la inauguración de la nueva planta de producción de pepperoni en el Complejo Agroindustrial ubicado en La Piedad, Michoacán. La planta significó una inversión de \$550 millones de pesos y se encuentra totalmente automatizada, tendrá una capacidad de producción de hasta 1,000 toneladas mensuales.

	4T22	4T23	Var %
			%
Volumen Ventas	87,654	94,709	8.0%
México	85,877	93,260	8.6%
Estados Unidos	1,777	1,449	-18.4%
Ventas	6,442,258	6,641,934	3.1%
México	6,250,837	6,493,377	3.9%
Estados Unidos	191,421	148,557	-22.4%
EBITDA	438,815	728,419	66.0%
Capex	334,152	329,334	-1.4%
Deuda Neta de Caja	3,864,211	3,739,848	-3.2%
Razón Deuda Neta/EBITDA	1.80	1.37	-23.8%

- **Ventas Consolidadas:** Las ventas netas del cuarto trimestre se colocaron en \$6,641.9 millones de pesos con un incremento del 3.1% en comparación con los \$6,442.3 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 \$522.7 millones de pesos en comparación con los \$260.3 millones de pesos obtenidos en 2022. Por su parte, el EBITDA se coloca en \$728.4 millones de pesos con un incremento de 66.0% en comparación a los \$438.8 millones del año anterior y un margen sobre ventas del 10.5%.
- **Inversiones:** Durante el trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$329.3 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 \$3,739.8 millones de pesos y una razón de deuda a EBITDA de 1.37 veces comparado contra las 1.80 veces del año anterior.

FIBRA NOVA

Aspectos relevantes del cuarto trimestre de 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 116 propiedades.
- Al cierre del 4T23 se cuenta con un total de 555,899 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- Los ingresos tuvieron un incremento del 16.2% en dólares alcanzando \$15.6 millones de dólares, mientras que las ventas totales ascendieron a \$273.3 millones de pesos, un incremento del 3.7% contra el mismo periodo del año anterior.
- El Flujo Libre de Operación (FFO) creció 30.1% en dólares, mientras que en pesos represento 16.2% contra el cuarto trimestre de 2022.
- Durante el año realizamos inversiones por \$2,791.1 millones de pesos y el valor de las propiedades de inversión era de \$15,552.8 millones de pesos.
- El 16 de noviembre se anunció la finalización de la compra de 50 hectáreas de terreno en la Ciudad de Chihuahua. El precio acordado fue de \$412.8 millones de pesos mexicanos, más los impuestos y gastos correspondientes. Esta suma se pagó mediante la entrega de 14,233,063 CBFIs, valuados a \$29 pesos por CBFI. Este terreno será utilizado para desarrollar el nuevo Parque Tecnológico Norte, un proyecto que requerirá una inversión estimada de más de \$250 millones de dólares en los próximos cinco años.
- En el trimestre Fibra Nova pagó un dividendo por \$249.2 millones de pesos con un factor de \$0.5616 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 27 de noviembre de 2023.

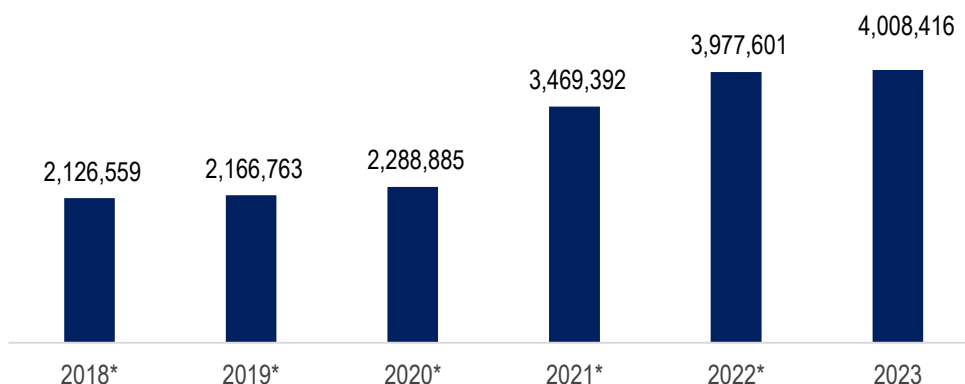
	4T22	4T23	Var % 23-22
GLA Fibra Nova (m²)	550,182	555,899	1.0%
Industrial	419,314	423,870	1.1%
Educativo	43,082	43,082	0.0%
Comercio	23,431	24,592	5.0%
Logística	39,432	39,432	0.0%
Centros de Ingeniería	24,924	24,924	0.0%
Agroindustrial	1,653 ha	2,118 ha	
Resultados Fibra Nova			
Ingresos Totales	263,660	273,299	3.7%
EBITDA	254,448	238,163	-6.4%
CAPEX	683,119	1,333,542	95.2%
Deuda Neta	6,179,018	4,923,577	-20.3%
LTV	46%	32%	-31.1%

- **Ingresos Totales:** Los ingresos presentan un incremento del 16.2% en dólares y de 3.7% en pesos para alcanzar \$273.3 millones de pesos en comparación con los \$263.7 millones de pesos reportados el año anterior. Este incremento se debe al comienzo de la renta de las naves de Essilor, Regal y ZF.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación se coloca en \$238.0 millones de pesos con un margen operativo de 87.1%, mientras que el NOI se ubicó en \$264.4 millones de pesos.
- **EBITDA:** El EBITDA se ubicó en \$238.2 millones de pesos con un margen del 87.1% y se reconocieron adicionalmente \$397.4 millones de pesos en revaluación de propiedades.
- **CAPEX y Deuda:** Las inversiones del año ascendieron a \$2,791.1 millones de pesos principalmente para el desarrollo de propiedades para el sector industrial, y la deuda neta de caja se ubicó en \$4,923.6 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 31.9%.

DIVISIÓN FINANCIERA

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 cuarto trimestre, el saldo de cartera incluyendo operaciones con partes relacionadas se colocó en \$6,261.4 millones de pesos.

La colocación de créditos continúa con una tendencia al alza; al cierre del año, la colocación se ubicó en \$4,008.4 millones de pesos.



Al cuarto trimestre del 2023, el índice de morosidad se posicionó en 0.66% y el índice de capitalización en 23.41%.

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Índice de Morosidad	2.05%	2.31%	1.85%	2.29%	0.66%
Índice de Capitalización	12.35%	12.82%	11.67%	11.27%	23.41%

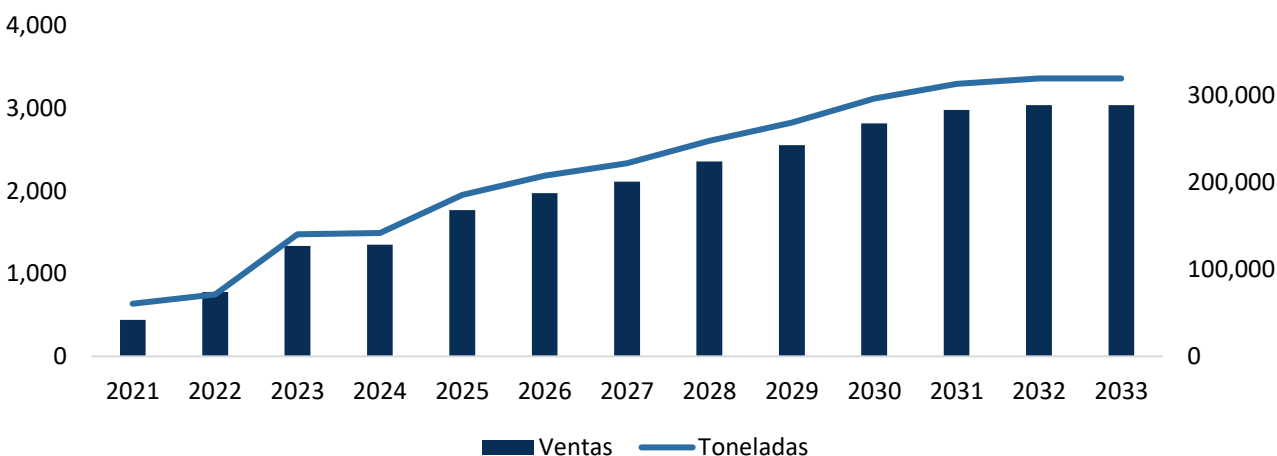
Hemos logrado disminuir el índice de morosidad gracias a una mejor segmentación de contratos para nuestros clientes. El índice de capitalización se ha mantenido con el nivel mínimo requerido que solicita la CNBV a los bancos de 10.5%.

Se finalizó el desarrollo de la aplicación "B-Cash", iniciará su prueba piloto a principios de 2024. Este proyecto otorgará préstamos a los micros, pequeños y medianos restauranteros (clientes de tiendas Carne Mart) de una manera sencilla, rápida, ágil y digital en menos 5 minutos.

AGRO INDUSTRIAL

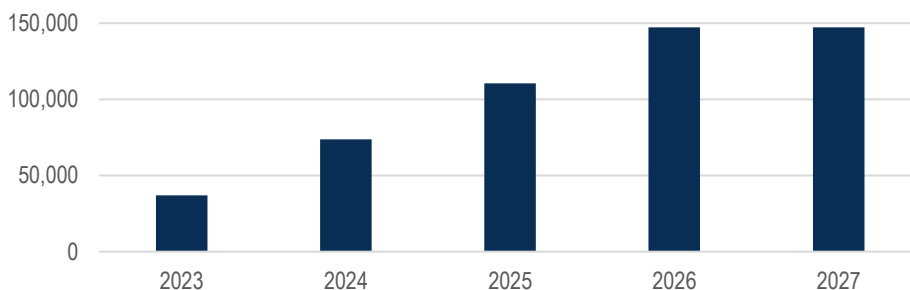
Durante el cuarto trimestre del año, se tuvo un ingreso por venta de nuez por 29.2 millones de pesos. En términos acumulados se tiene una disminución en los ingresos pese a que se tuvo un mayor volumen de venta que en 2022, esto se debe principalmente al tipo de cambio ya que este producto se cotiza 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.



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

Producción Vid



Nota: La producción se estabiliza en 2026

Adicionalmente, durante este trimestre iniciamos la construcción de un desarrollo inmobiliario, vinícola, turístico y de eventos Valle de los Encinos. Contará con lotes residenciales, cabañas, vinícola, restaurante, salón de eventos, explanada de usos múltiples, capilla, SPA, rutas de senderismo, entre otros atractivos.

Igualmente, iniciamos proyectos para lograr un crecimiento de 240 a 400 hectáreas en la superficie de producción de forrajes.

