



GRUPO BAFAR

Alimentando el progreso de México

# REPORTE DE RESULTADOS

PRIMER TRIMESTRE

# 20 24



## **Resultados del Primer Trimestre 2024**

**Chihuahua, Chihuahua, a 22 de abril 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 Primer Trimestre de 2024. 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:

“Es un placer compartir con ustedes los logros del primer trimestre de Grupo Bafar, los cuales han superado todas nuestras expectativas. Este período ha marcado un hito significativo en la historia de nuestra empresa, con el mayor registro de ingresos en un primer trimestre hasta la fecha. Este logro no solo destaca nuestro potencial, sino que también consolida nuestra posición en el mercado.

Durante el inicio del 2024, hemos alcanzado ventas consolidadas por un total de \$6,618.4 millones de pesos, obteniendo un margen bruto del 33.5% y un margen de operación del 14.1%, reflejando un aumento del 19% en comparación con el mismo período del año anterior. Adicionalmente, nos complace informar que hemos alcanzado un EBITDA de \$1,122.9 millones, con un margen del 17.0% sobre ventas, lo que representa un crecimiento del 19.5% con respecto al año anterior. Estos resultados son un testimonio de nuestra eficiente gestión de costos y nuestra capacidad para optimizar nuestros márgenes.

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 cómo sortearlos gracias a nuestra capacidad para innovar y diversificar constantemente. Sigamos adelante con determinación y confianza, ya que juntos podemos seguir haciendo historia en Grupo Bafar.”

## Cifras Relevantes del Primer Trimestre 2024

- Incremento del 8.9% en volumen de ventas.
- Incremento del 8.2% en ventas netas.
- Incremento del 19.0% en utilidad de operación.
- Incremento del 19.5% en EBITDA.

## Resultados Operativos

	1T23	%	1T24	%	Crecimiento
<b>Ventas Netas</b>	6,117,658	100.0%	<b>6,618,364</b>	100.0%	<b>8.2%</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	783,200	12.8%	<b>931,621</b>	14.1%	<b>19.0%</b>
<b>EBITDA*</b>	939,488	15.4%	<b>1,122,869</b>	17.0%	<b>19.5%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	1,086,092	17.8%	<b>944,735</b>	14.3%	<b>-13.0%</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 trimestre registraron una cantidad récord para un primer trimestre que históricamente suele ser el trimestre más bajo del año en cuanto a ventas por la ciclicidad del negocio de alimentos, al colocarse en \$6,618.4 millones de pesos con un incremento del 8.2% en comparación con los \$6,117.7 millones del mismo periodo del año anterior. Este aumento se da principalmente por el incremento en el volumen de ventas del 8.9% en la división de alimentos, pero también con avances importantes en el resto de las divisiones. Es importante comentar que en el primer trimestre del año pasado realizamos aun un poco de venta de commodities, de las cuales hemos comentado en ocasiones anteriores, que sin el efecto de estas ventas, el incremento del volumen de ventas sería del 11%.

El costo de venta se posicionó en \$4,400.5 millones de pesos, el cual presenta un ligero aumento del 0.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior, pero con una importante disminución como porcentaje de las ventas.

Esto debido a la estabilización en los precios de las materias primas y sus efectos sobre nuestros costos de producción, pero también por importantes eficiencias en nuestra red logística.

De este modo, la utilidad bruta presenta un incremento de 27.4% en comparación con el primer trimestre de 2023, para llegar a \$2,217.9 millones de pesos con un margen bruto del 33.5%, el cual mejora sustancialmente por la estabilización en los precios de materias primas, eficiencias operativas y mejoras en la mezcla de productos con mayor valor agregado.

- **Gastos y Utilidad de Operación:** Por su parte, los gastos operativos se colocaron en \$1,286.3 millones de pesos mientras el año pasado esta cifra era de \$958.0 millones de pesos. Este trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades de la división inmobiliaria por \$154.7 millones.

La utilidad de operación presenta un incremento de 19.0% alcanzando los \$931.6 millones de pesos con un margen operativo del 14.1%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 19.5% para llegar a \$1,122.9 millones de pesos, en comparación con los \$939.5 millones de pesos de 2023, siendo esto una cifra récord. El margen EBITDA fue de 17.0%.

- **Gastos Financieros:** El gasto por interés neto ascendió a \$136.1 millones de pesos. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios y presenta un ligero incremento de 2.1% en comparación al año anterior. A pesar de los altos niveles en las tasas de referencia 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 \$227.7 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 primer trimestre registramos una provisión de impuestos diferidos por \$62.0 millones de pesos y \$16.5 millones de impuestos causados, de este modo concluimos el trimestre con una utilidad neta por \$944.7 millones de pesos y un margen neto de 14.3%.

## **Posición Financiera**

■ **Efectivo y equivalentes:** El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2024 se ubicó en \$1,809.8 millones de pesos en comparación con los \$1,336.1 millones de pesos del año pasado.

■ **Capital de Trabajo:** Las cuentas por cobrar a clientes en 2024 se ubicaron en \$1,806.6 millones de pesos y los días cartera operativa alcanzaron 25 días promedio. Cabe mencionar que este indicador se ve afectado por los días inhábiles presentados en la última semana del trimestre que provoca que la cobranza no se vea reflejada hasta los primeros días del mes siguiente.

Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$1,207.4 millones de pesos. Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,470.7 millones de pesos de los cuales \$1,447.1 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$1,825.1 millones de pesos los cuales presentan un aumento en relación con los \$1,760.9 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 37 días.

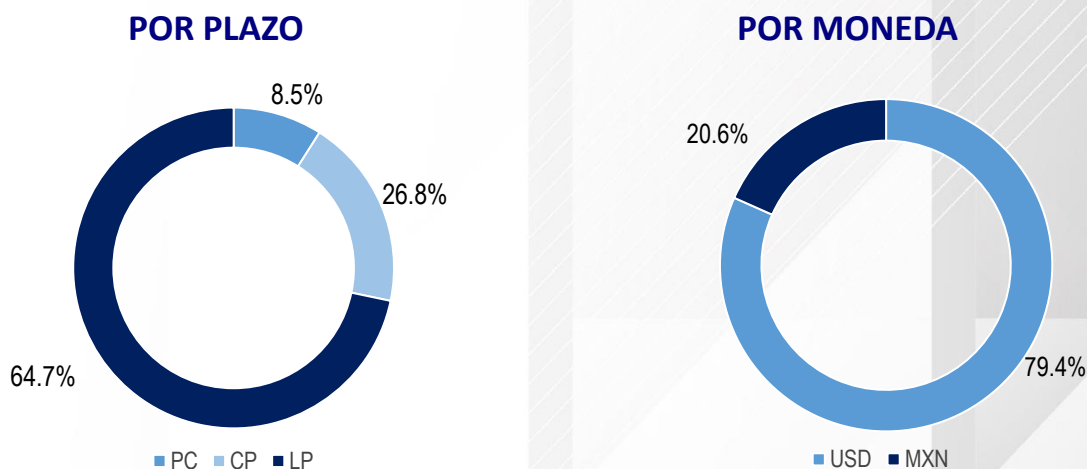
Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,429.6 millones de pesos y 27 días de proveedores. De esta forma el ciclo de conversión de efectivo se posicionó en 35 días en el periodo actual.

■ **Inversiones:** Al primer trimestre llevamos a cabo inversiones de capital acumuladas por \$794.4 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 \$12,984.3 millones de pesos. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 79.4% 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 64.7% es de largo plazo, lo cual brinda amplia flexibilidad y liquidez para avanzar sobre nuestras estrategias de corto y mediano plazo.

- **Dividendos y Fondo de Recompra:** Al 31 de marzo se encontraban en circulación 310,427,071 acciones Serie B.

	1T23	1T24
<b>Valor en Libros por Accion</b>	28.6	<b>36.6</b>
<b>UPA*</b>	8.1	<b>11.8</b>
<b>Acciones en Circulacion**</b>	309,511	<b>310,427</b>
<b>Precio por Accion al Cierre</b>	98.0	<b>117.0</b>
<b>Capitalización de Mercado***</b>	30,332,088	<b>36,319,967</b>

UPA: utilidad continua por acción

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

## Responsabilidad Social

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

- El programa de Escuelas SocioDeportivas en alianza con la Fundación Real Madrid, el cual nos permite apoyar miles de niños de zonas marginadas. Este programa contribuye a la formación de valores y sana alimentación a través del deporte, actividades artísticas y culturales.

Más de 27,000 niños en riesgo y desventaja social en 66 instituciones de 4 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



● 2023

● 1T24





## **Conferencia de Resultados 1T24**

- Grupo Bafar le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2024.

Dirigida por:

Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas

Luis Carlos Piñon Reza, Contralor Corporativo

Fecha: 30 de abril de 2024

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

## **Acerca de Grupo Bafar**

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

## **Declaraciones**

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

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de pesos.

	1T23	%	1T24	%
Efectivo e Inversiones Temporales	1,336,066	5.0%	1,809,791	5.5%
Clientes y otras cuentas por Cobrar	2,619,957	9.9%	3,277,317	10.0%
Cartera de Crédito - neto	240,008	0.9%	408,358	1.2%
Inventarios	1,760,856	6.6%	1,825,053	5.6%
Otros Activos Circulantes	144,293	0.5%	88,662	0.3%
<b>Activo circulante</b>	<b>6,101,180</b>	<b>23.0%</b>	<b>7,409,181</b>	<b>22.6%</b>
Cartera de Crédito Largo Plazo	519,350	2.0%	799,056	2.4%
Propiedades, Planta y Equipo- neto	9,804,209	37.0%	11,696,400	35.6%
Propiedades de Inversión	8,393,253	31.7%	10,753,799	32.8%
Activos Intangibles y Otros Activos	1,693,831	6.4%	2,174,427	6.6%
<b>Activo no circulante</b>	<b>20,410,643</b>	<b>77.0%</b>	<b>25,423,682</b>	<b>77.4%</b>
<b>Activo Total</b>	<b>26,511,823</b>	<b>100.0%</b>	<b>32,832,863</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVO</b>				
Deuda Financiera a Corto Plazo	1,171,878	7.4%	4,587,907	24.9%
Proveedores	1,434,339	9.1%	1,429,564	7.8%
Otros Pasivos con Costo	200,121	1.3%	574,340	3.1%
Impuestos y Otros Pasivos Circulantes	552,121	3.5%	913,113	5.0%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>3,358,459</b>	<b>21.2%</b>	<b>7,504,924</b>	<b>40.8%</b>
Deuda Financiera a Largo Plazo	10,248,098	64.7%	8,396,357	45.6%
Otros Pasivos No Circulantes	2,224,896	14.1%	2,510,313	13.6%
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>12,472,994</b>	<b>78.8%</b>	<b>10,906,670</b>	<b>59.2%</b>
<b>Pasivo Total</b>	<b>15,831,453</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,411,594</b>	<b>100.0%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>				
Capital Social	82,209	0.8%	82,205	0.6%
Prima Neta en Colocacion de Acciones	29,851	0.3%	405,864	2.8%
Utilidades Retenidas	9,106,476	85.3%	12,069,336	83.7%
Utilidad del Ejercicio	901,084	8.4%	767,040	5.3%
Otros Resultados Integrales	(1,253,293)	-11.7%	(1,620,548)	-11.2%
<b>Participacion Controladora</b>	<b>8,866,327</b>	<b>83.0%</b>	<b>11,703,897</b>	<b>81.2%</b>
Participacion No controladora	1,814,043	17.0%	2,717,372	18.8%
<b>Capital Contable Total</b>	<b>10,680,370</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,421,269</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVO MAS CAPITAL</b>	<b>26,511,823</b>	<b>100.0%</b>	<b>32,832,863</b>	<b>100.0%</b>

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de pesos.

	2023	%	2024	%	Var Trim
<b>Ventas Netas</b>	<b>6,117,658</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,618,364</b>	<b>100.0%</b>	<b>8.2%</b>
Costo de ventas	4,376,492	71.5%	4,400,482	66.5%	0.5%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,741,166</b>	<b>28.5%</b>	<b>2,217,882</b>	<b>33.5%</b>	<b>27.4%</b>
Gastos de operación	957,966	15.7%	1,286,261	19.4%	34.3%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>783,200</b>	<b>12.8%</b>	<b>931,621</b>	<b>14.1%</b>	<b>19.0%</b>
Gasto financiero- neto	89,004	1.5%	136,072	2.1%	52.9%
Perdida cambiaria- neto	(449,553)	-7.3%	(227,643)	-3.4%	-49.4%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,143,749</b>	<b>18.7%</b>	<b>1,023,192</b>	<b>15.5%</b>	<b>-10.5%</b>
Impuestos a la utilidad	57,657	0.9%	78,457	1.2%	36.1%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,086,092</b>	<b>17.8%</b>	<b>944,735</b>	<b>14.3%</b>	<b>-13.0%</b>
Interes Minoritario	185,008	3.0%	177,695	2.7%	-4.0%
<b>Utilidad Neta Mayoritaria</b>	<b>901,084</b>	<b>14.7%</b>	<b>767,040</b>	<b>11.6%</b>	<b>-14.9%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>939,488</b>	<b>15.4%</b>	<b>1,122,869</b>	<b>17.0%</b>	<b>19.5%</b>

## Información Financiera Seleccionada por Negocio

	1T23	1T24	Var Trim 24-23
<b>Ingresos</b>			
Alimentos	5,891,904	6,316,409	7.2%
FNOVA*	260,117	303,823	16.8%
Agroindustrial*	40,599	34,643	-14.7%
Div. Financiera*	169,207	202,423	19.6%
Inmobiliarias*	91,826	127,455	38.8%
<b>EBITDA</b>			
Alimentos	630,196	803,321	27.5%
FNOVA***	241,831	312,893	29.4%
Agroindustrial****	16,714	-33,197	-298.6%
Div. Financiera*	42,305	51,410	21.5%
Inmobiliarias*	84,940	120,730	42.1%
<b>Capex</b>			
Alimentos	474,195	229,591	-51.6%
FNOVA	631,048	479,755	-24.0%
Agroindustrial	44,729	53,425	19.4%
Div. Financiera	181	1,511	733.7%
Inmobiliarias	16,532	30,132	82.3%
<b>Deuda Neta de Caja</b>			
Alimentos	3,448,912	2,845,719	-17.5%
<i>Razón Deuda Neta / EBITDA</i>	2.23	1.36	
FNOVA	6,350,222	5,231,900	-17.6%
<i>LTV</i>	48%	33%	
Agroindustrial	173,788	289,028	66.3%
Div. Financiera	176,113	459,949	161.2%
Inmobiliarias	1,852,106	1,786,509	-3.5%

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

\*Incluye operaciones Inter compañía

\*\*No considera revaluación de propiedades

## **BAFAR ALIMENTOS**

### Aspectos relevantes del primer trimestre 2024:

- Las cifras que la división de Bafar Alimentos obtuvo en el primer trimestre de este año fueron históricas en todos los sentidos, los ingresos que se registraron fueron los más altos que hemos tenido para un primer trimestre. La utilidad bruta alcanzada fue la más alta de todos los tiempos, y los márgenes obtenidos han sido los mejores que hemos tenido, reflejando la eficiencia en gastos que hemos desarrollado en la división.
- 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.
- 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.
- A principios de abril, La Planta de Intergan Foods, obtuvo la Recertificación SQF for Animal Product Manufacturing Edition 9 en algunas de sus áreas después de pasar exitosamente una auditoría por parte de Global STD Certification, con el principal objetivo de evaluar nuestro sistema a un mejor nivel de inocuidad y darle valor comercial a nuestra empresa.

	1T23	1T24	Var % 24-23
<b>Volumen Ventas</b>	82,442	89,775	8.9%
México	80,967	88,412	9.2%
Estados Unidos	1,475	1,363	-7.6%
<b>Ventas</b>	5,891,904	6,316,409	7.2%
México	5,732,278	6,168,737	7.6%
Estados Unidos	159,627	147,672	-7.5%
<b>EBITDA</b>	630,196	803,321	27.5%
<b>Capex</b>	474,195	229,591	-51.6%
<b>Deuda Neta de Caja</b>	3,448,912	2,845,719	-17.5%
<b>Razón Deuda Neta/EBITDA</b>	2.23	1.36	-39.0%

- **Ventas Consolidadas:** Las ventas netas del primer trimestre se colocaron en \$6,316.4 millones de pesos con un incremento del 7.2% en comparación con los \$5,891.9 millones del mismo periodo del año anterior. Esto se debe al incremento del 8.9% en el volumen como consecuencia del fortalecimiento de las marcas en el mercado nacional.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación alcanzó los \$574.0 millones de pesos en comparación con los \$457.3 millones de pesos obtenidos en 2023. Por su parte, el EBITDA se coloca en \$803.3 millones de pesos con un incremento de 27.5% en comparación a los \$630.2 millones del año anterior y un margen sobre ventas del 12.7%.
- **Inversiones:** Durante el trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$229.6 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 \$2,845.8 millones de pesos y una razón de deuda a EBITDA de 1.36 veces comparado contra las 2.23 veces del año anterior.

## **FIBRA NOVA**

### Aspectos relevantes del primer trimestre de 2024:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 118 propiedades.
- Al cierre del 1T24 se cuenta con un total de 556,491 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- Los ingresos tuvieron un incremento del 28.0% en dólares alcanzando \$17.9 millones de dólares, mientras que las ventas totales ascendieron a \$303.8 millones de pesos, un incremento del 16.8% contra el mismo periodo del año anterior.
- El Flujo Libre de Operación (FFO) creció 28.4% en dólares, mientras que en pesos represento 17.0% contra el primer trimestre de 2023.
- Durante el año realizamos inversiones por \$479.8 millones de pesos y el valor de las propiedades de inversión era de \$16,101.2 millones de pesos.
- El 5 de enero anunciamos la emisión de 17,758,621 CBFIs a un precio de \$29.00 pesos por CBFI, por un monto de \$515 millones de pesos para cubrir la contraprestación correspondiente a la adquisición de una propiedad agroindustrial ubicada en el municipio de Chihuahua. Se encuentra arrendada a 15 años en un contrato triple neto (NNN) en dólares.
- En el trimestre Fibra Nova pagó un dividendo por \$244.5 millones de pesos con un factor de \$0.5307 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 28 de febrero de 2024.

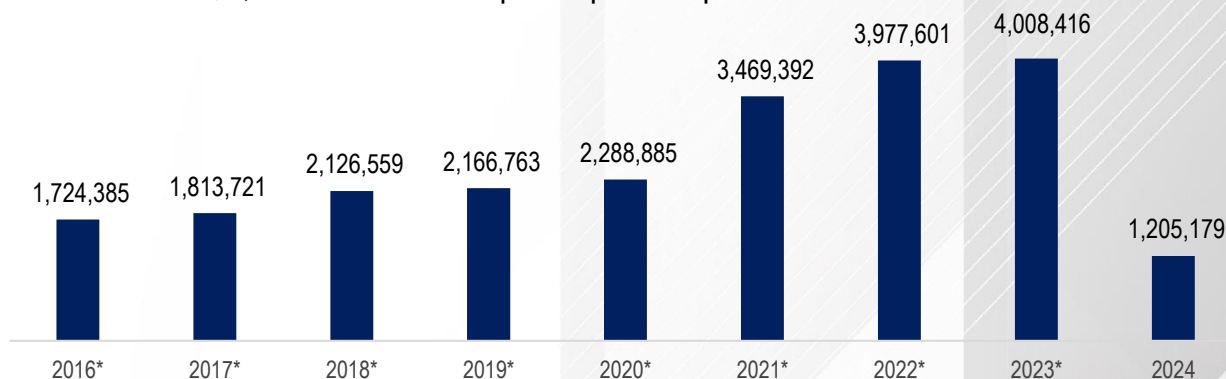
	1T23	1T24	Var % 24-23
<b>GLA Fibra Nova (m<sup>2</sup>)</b>	<b>550,182</b>	<b>556,491</b>	<b>1.1%</b>
Industrial	419,314	423,870	1.1%
Educativo	43,082	43,082	0.0%
Comercio	23,431	25,184	7.5%
Logística	39,432	39,432	0.0%
Centros de Ingeniería	24,924	24,924	0.0%
Agroindustrial	1,653 ha	2,118 ha	
<b>Resultados Fibra Nova</b>			
Ingresos Totales	260,117	303,823	16.8%
EBITDA	241,831	312,893	29.4%
CAPEX	631,048	479,755	-24.0%
Deuda Neta	6,350,222	5,231,900	-17.6%
LTV	48%	33%	-31.0%

- **Ingresos Totales:** Los ingresos presentan un incremento del 28.0% en dólares y de 16.8% en pesos para alcanzar \$303.8 millones de pesos en comparación con los \$260.1 millones de pesos reportados el año anterior. Este incremento se debe al comienzo de la renta de las naves de Essilor, Regal, ZF y la nueva propiedad agroindustrial.
- **Utilidad de Operación:** La utilidad de operación se coloca en \$312.8 millones de pesos con un margen operativo de 102.9%, mientras que el NOI se ubicó en \$296.0 millones de pesos.
- **EBITDA:** El EBITDA se ubicó en \$312.9 millones de pesos con un margen del 103.0% y se reconocieron adicionalmente \$154.7 millones de pesos en revaluación de propiedades.
- **CAPEX y Deuda:** Las inversiones del año ascendieron a \$ 479.8 millones de pesos principalmente para el desarrollo de propiedades para el sector industrial, y la deuda neta de caja se ubicó en \$5,231.9 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 33.0%.



## DIVISIÓN FINANCIERA

Los ingresos de la división tuvieron un importante incremento del 19.6% mientras el margen financiero se posicionó en 45%, el cual se vio ligeramente afectado por el alza en las tasas de referencia, sin embargo, este efecto se vio parcialmente compensado gracias a una sólida estructura financiera y operativa. La colocación de créditos al comienzo del año, se ubicó en la cifra récord de \$1,205.2 millones de pesos para un primer trimestre.



Al primer trimestre del 2024, el índice de morosidad se posicionó en 1.23% y el índice de capitalización en 18.68%.

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
<b>Índice de Morosidad</b>	2.31%	1.85%	2.29%	0.66%	<b>1.23%</b>
<b>Índice de Capitalización</b>	12.82%	11.67%	11.27%	23.41%	<b>18.68%</b>

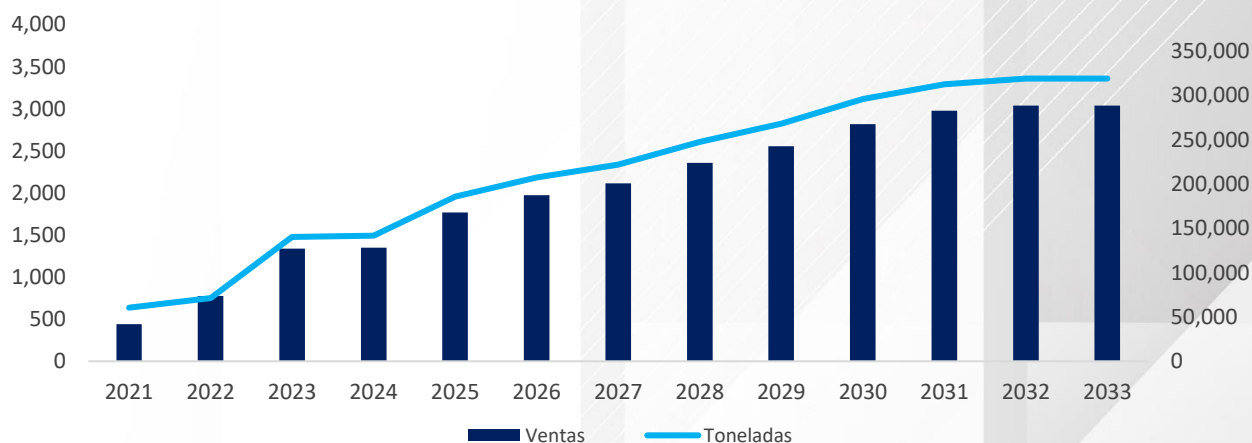
Hemos logrado disminuir el índice de morosidad gracias a una mejor segmentación de contratos para nuestros clientes. El índice de capitalización se ha mantenido con el nivel mínimo requerido que solicita la CNBV a los bancos de 10.5%.

Durante el primer trimestre de 2024, se arrancó la prueba piloto de la aplicación B-Cash, misma que ha demostrado ser un éxito, iniciando exclusivamente en la ciudad de Chihuahua. Actualmente ya se tiene una fuerte demanda por más clientes en la misma ciudad de Chihuahua y por clientes en otras ciudades del país. Se estima que la prueba piloto dure entre 3 y 6 meses para posteriormente escalar a nivel nacional.

## AGRO INDUSTRIAL

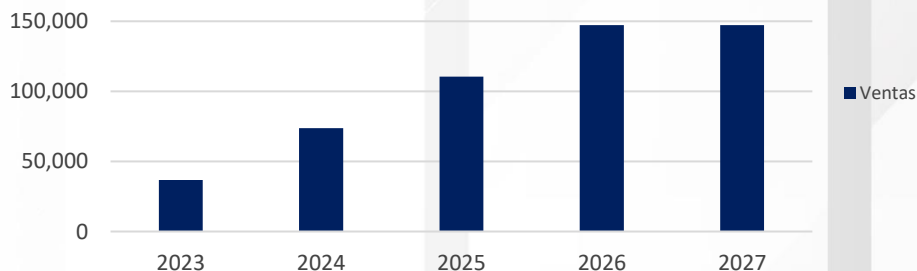
Durante el primer trimestre del año, se tuvo un ingreso por venta de nuez por 34.6 millones de pesos. Se tiene una disminución en los ingresos a comparación del año anterior, esto se debe principalmente al tipo de cambio ya que este producto se cotiza en dólar estadounidense.

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

