

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	NO
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-N] Portada reporte anual**GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V.**

**KM 7.5 CARRETERA A CUAUHTÉMOC
COL. LAS ÁNIMAS, C.P. 31450
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.**

Especificaciones de las características de los títulos en circulación	
Clase	Acciones
Serie	B
Tipo	Ordinarias
Número de acciones	312,147,501
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Clave de Cotización	BAFAR

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Reporte anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Serie [Eje]	B		
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]			
Clase	Acciones		
Serie	B		
Tipo	Ordinarias		
Número de acciones	313,210,100		
Bolsas donde están registrados	Bolsa Institucional de Valores		
Clave de pizarra de mercado origen	BAFAR		
Tipo de operación			
Observaciones	NA		

Clave de cotización

BAFAR

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta

2025

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general.....	8
Glosario de términos y definiciones:	8
Resumen ejecutivo:	11
Factores de riesgo:	15
Otros Valores:	34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	35
Destino de los fondos, en su caso:	35
Documentos de carácter público:	35
[417000-N] La emisora.....	37
Historia y desarrollo de la emisora:	37
Descripción del negocio:	49
Actividad Principal:	51
Canales de distribución:	67
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	68
Principales clientes:	69
Legislación aplicable y situación tributaria:	72
Recursos humanos:	75
Desempeño ambiental:	77
Información de mercado:	80
Estructura corporativa:	81
Descripción de los principales activos:	83
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	88
Acciones representativas del capital social:	89
Dividendos:	91
[424000-N] Información financiera	92
Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:	92
Información financiera trimestral seleccionada:	94
Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:	94
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	95

Informe de créditos relevantes:	96
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	97
Resultados de la operación:	98
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	102
Control Interno:	107
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	107
[427000-N] Administración	109
Auditores externos de la administración:	109
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	109
Administradores y accionistas	110
Estatutos sociales y otros convenios:	139
Información adicional Administradores y accionistas:	141
[429000-N] Mercado de capitales	142
Estructura accionaria:	142
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	142
Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior:	143
Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado:	143
Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes:	144
Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes:	144
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario:	144
[431000-N] Personas responsables	146
[432000-N] Anexos	150

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

1) Glosario de términos y definiciones

"ABR" Significa área bruta rentable.

"ANTAD" Significa Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales.

"ASG" Hace referencia a los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza.

"B2B" Se refiere al modelo de negocio conocido como negocio a negocio (business to business en inglés), bajo el cual las prestaciones de servicios o venta de productos se realiza de una empresa a otra.

"BIF@" Significan las tiendas de menudeo, bajo el concepto de Boutiques de Carnes en donde se comercializan principalmente productos BAFAR® de la línea de Carnes Rojas, así como ciertos productos procesados y otros productos complementarios, con el objetivo claro de satisfacer las necesidades de sus clientes.

"BIVA" Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

"BMV" Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"CarneMart®" Significan las tiendas de medio mayoreo y menudeo, dedicadas a vender productos BAFAR® de las líneas de Procesados y Carnes Rojas, así como productos complementarios de otras marcas.

"CEDIS" o "Centros de Distribución" Significa los centros de distribución arrendados por la Compañía para llevar a cabo sus operaciones.

"CETES" Se refiere a los certificados de la tesorería del Gobierno Mexicano.

"CNBV" Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"COFECE" Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.

"COFEPRIS" Significa la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios.

"Compañía", "Empresa", "Grupo", "Grupo Bafar", "Bafar", "Sociedad", "Emisora" y/o "Negocio" Significan Grupo Bafar, S.A.B. de C.V.

"CONACYT" Significa el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.

"CONDUSEF" Se refiere a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

"COVID-19" Se refiere a la enfermedad infecciosa causada por el coronavirus que se ha descubierto más recientemente y que ha llegado al grado de pandemia.

"CTM" Se refiere a la Confederación de Trabajadores de México.

"Dólar", "Dólares" y/o "USD" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"División de Productos de Consumo" Significa el área dedicada a las ventas al mayoreo y menudeo de Productos de Consumo, donde sus principales clientes son supermercados y distribuidores.

"EBITDA" Significa la utilidad de operación después de volverle a sumar o restar (según el caso) la depreciación y amortización.

"ESG" Hace referencia a los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza por sus siglas en ingles.

"FAO" Significa la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.

"Fibra" Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.

"Fibra Nova" Significa el Fideicomiso F/2870 (Fibra Nova) constituido como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra).

"Fly Capital" Significa el fondo de inversión perteneciente a Grupo Bafar con el objetivo de invertir capital de crecimiento en pequeñas y medianas empresas en Chihuahua y todo México.

"Foodservice" Significa los establecimientos de comercios dedicados a la venta de alimentos preparados tanto formales (hoteles, restaurantes, cadenas de comida, entre otros) como informales (puestos de comida, vendedores de comida desde el hogar, entre otros).

"Fundación Grupo Bafar" Significa Fundación Grupo Bafar, A.C.

"INPC" Significa el índice nacional de precios al consumidor que da a conocer periódicamente el Banco de México, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

"IPADE" Se refiere al Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.

"ITAM" Se refiere al Instituto Tecnológico Autónomo de México.

"ITESM" Se refiere al Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

"IVA" Significa el Impuesto al valor agregado.

"Kaizen" Significa la estrategia o metodología de "mejora continua" en la empresa y en el trabajo.

"LAN" Se refiere a la Ley de Aguas Nacionales.

"La Pastora®" Significan las tiendas de menudeo dedicadas a la venta de productos propios y de terceros. Ofreciendo una amplia variedad de productos lácteos, cárnicos y abarrotes.

"Lean Transformation" Significa el programa de mejora de operaciones que tiene como filosofía simplificar los procesos reduciendo costos y tiempos innecesarios, este programa abarca el Método 5's y eventos Kaizen.

"LGEEPA" Se refiere a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

"LGPGR" Se refiere a la Ley General para la prevención y gestión integral de los residuos.

"LIBOR" Significa la tasa de referencia internacional basada en las tasas de interés a las que los bancos ofrecen fondos a otros bancos.

"México" Significan los Estados Unidos Mexicanos.

"NAFIN" Se refiere a Nacional Financiera institución de banca de desarrollo.

"NIIF" Significan las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS por sus siglas en ingles.

"NOM" Significa las Norma(s) Oficial(es) Mexicana(s).

"Pesos", "Peso", "M.N.", "MXN" y/o "\$" Significa la moneda en curso legal en México.

"PIB" Significa el producto interno bruto de México.

"Productos Cárnicos" Entiéndase por carnes de Res, Cerdo y Aves que son comercializados en su estado natural, donde el valor agregado que se les da, consiste en procesos de corte, empaque, porcionado, marinado y molido.

"Productos de Consumo" Entiéndase por alimentos cárnicos, lácteos o comidas preparadas sujetos a procesos de transformación que les dan valor agregado a los mismos, convirtiéndolos en tocinos, jamones, salchichas, salchichones, embutidos, quesos, yogurt, preformados, etc., para su posterior comercialización.

"Fed" Significa la Reserva Federal de los Estados Unidos de América.

"Retail" Significa la división dedicada a la venta de Productos Cárnicos, los cuales son distribuidos a través de dos canales: el de Tiendas Propias las cuales pueden ser CarneMart® y BIF®; y por otro lado el del mayoreo.

"RNV" Significa el Registro Nacional de Valores.

"SAGARPA" Significa la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación.

“Segmento Alimentos” Significa la división dedicada a la producción y venta de productos alimenticios principalmente cárnicos.

“Segmento Financiero” Significa la división dedicada a ofrecer productos y servicios financieros como microcréditos y créditos empresariales a mercado abierto y operaciones de factoraje, entre otros.

“Segmento Inmobiliario” Significa el grupo de empresas creadas con la finalidad de adquirir los bienes inmuebles para la operación de las unidades de negocio, y fungir como arrendadoras a partes relacionadas, tanto de edificios como de maquinaria y equipo.

“SENASICA” Significa el Servicio Nacional de Sanidad, Inocuidad y Calidad Agroalimentaria.

“SOFOM” y/o “SOFOMES” Significan las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

“SOFR” Se refiere a la tasa de interés publicado por Banco de la Reserva Federal de Nueva York para préstamos garantizados emitidos en Dólares estadounidenses. La SOFR es una tasa de referencia y una alternativa a la tasa LIBOR del Dólar USA.

“TIF” y/o “Tipo Inspección Federal” Significa la certificación que garantiza la inocuidad (que no causaran daño al consumidor cuando se preparen y/o consuman) de los Productos Cárnicos.

“TIIE” Significa la tasa de Interés interbancario de equilibrio.

“Tiendas Propias” Significan las tiendas operadas por la Compañía, con personal y bajo marcas propiedad de la Compañía, en ubicaciones cuidadosamente seleccionadas y las cuales son arrendadas por la Compañía.

“T-MEC” Significa el Tratado entre México, Estados Unidos de América y Canadá.

“Toneladas” Significa toneladas métricas (una tonelada es igual a 1,000 kilogramos).

“Universidad Bafar” Significa la universidad corporativa que busca incrementar la productividad del personal por medio de programas de inducción y capacitación interna que promueva el desarrollo de las competencias en el personal.

“Vextor” Significa Vextor Activo, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., una empresa subsidiaria de Grupo Bafar, la cual está constituida como una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad no regulada la cual realiza operaciones de índole financiero para terceros y para el grupo.

“Wal-Mex” Significa Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V.

Resumen ejecutivo:

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores de la Emisora. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer cuidadosamente el Reporte Anual en su totalidad, incluyendo nuestros estados financieros consolidados y sus notas, así como, las secciones tituladas “Factores de Riesgo” y “Comentarios y Análisis sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera”.

Información General sobre la Compañía

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. es una empresa que actúa como controladora pura, y mediante sus compañías subsidiarias es uno de los principales productores y distribuidores en el país de Productos Cárnicos, lácteos, carnes rojas y otros productos. Cotiza en la Bolsa desde 1996 con el 20% de su capital social pagado mediante una oferta pública de 10'514,863 de acciones Serie “B”. Los fondos obtenidos de la oferta inicial se utilizaron para invertir en activos fijos, tecnologías de información, sistemas integrales, mercadotecnia, capacitación y distribución de productos. El 22 de enero de 2024, la Compañía anunció el cambio de bolsa para la cotización de sus acciones de la BMV a BIVA, concluyendo con el movimiento el 8 de marzo de 2024.

Somos una de las principales empresas de alimentos en México integrada desde la industrialización, distribución y comercialización de alimentos con una sólida participación dentro del mercado nacional e internacional y respaldada por más de 40 años de trayectoria.

El crecimiento dinámico se debe a nuestras marcas de alta calidad, a los productos de exquisito sabor con alto valor nutricional, a la gran capacidad para responder a las necesidades del exigente paladar de los mexicanos, a la cobertura total de la pirámide socioeconómica y, sobre todo, al trabajo de nuestra gente.

En Grupo Bafar mantenemos un enfoque de mejora continua en los procesos, factor que nos permite estar al día en las tendencias del mercado mundial creando productos de vanguardia y calidad total, y desarrollando nuevos nichos de mercado.

Nuestro constante crecimiento y sólido compromiso nos han permitido incursionar en nuevos sectores distintos a nuestro *Core business*, sobre los cuales continuamos trabajando; con el objetivo de desarrollar más y mejores oportunidades para los mexicanos.

Acontecimientos y resultados 2025

El año 2025 se desarrolló en un entorno económico que, si bien continuó presentando retos a nivel global, mostró señales de mayor estabilidad y adaptación en la economía mexicana. La moderación gradual de la inflación y una política monetaria orientada a preservar el equilibrio macroeconómico contribuyeron a un escenario de mayor certidumbre para las empresas y los consumidores. Al mismo tiempo, la economía nacional mantuvo fundamentos sólidos que favorecieron la inversión, particularmente en sectores estratégicos, consolidando a México como un mercado atractivo para el crecimiento empresarial de largo plazo.

En este contexto, Grupo Bafar reafirmó su capacidad para operar con disciplina, visión y flexibilidad ante un entorno cambiante. La experiencia acumulada a lo largo de los años permitió al Grupo responder de manera estratégica a los desafíos del mercado, manteniendo el enfoque en la eficiencia operativa, la diversificación del negocio y la creación de valor sostenible para todos sus grupos de interés. Esta combinación de prudencia y ambición ha sido clave para avanzar con paso firme en un entorno que exige adaptación constante.

Durante 2025, el Grupo continuó profundizando su proceso de transformación, impulsado por una convicción clara: el crecimiento sostenible requiere innovación, talento y una cultura organizacional sólida. A lo largo del año se avanzó de manera decidida en la digitalización de procesos clave, fortaleciendo la planeación integrada del negocio, la gestión comercial y la toma de decisiones basada en datos. La implementación de soluciones tecnológicas de clase mundial, así como el aprovechamiento de herramientas de analítica avanzada e inteligencia artificial, marcaron un punto de inflexión en la forma de operar, sentando las bases para una organización más ágil, eficiente y orientada al cliente.

Esta transformación tecnológica estuvo acompañada por una visión integral del cambio. Más allá de la adopción de herramientas digitales, el Grupo impulsó iniciativas de gestión del cambio, desarrollo organizacional y fortalecimiento del liderazgo, con el objetivo de consolidar una cultura colaborativa, innovadora y enfocada en resultados. El talento humano

continuó siendo el eje central de esta evolución, reconociendo que el crecimiento sostenido solo es posible cuando se invierte en las personas, en su formación y en su bienestar.

Bafar Alimentos continuó consolidándose como uno de los principales motores de crecimiento del Grupo, avanzando de manera consistente en su estrategia de innovación comercial, desarrollo de productos y transformación digital. Durante el año, se fortaleció la digitalización de la cadena de suministro mediante la implementación de SAP IBP y el despliegue de las plataformas CRM y Service de Salesforce, optimizando la planeación, la ejecución comercial y la experiencia del cliente. De forma complementaria, se avanzó en la adopción de soluciones de inteligencia artificial, incluyendo asistentes virtuales generativos y un agente conversacional para atención a clientes del sector retail, sentando las bases para una transformación tecnológica transversal.

En línea con esta estrategia, se realizaron inversiones de capital por más de \$2,314 millones de pesos, orientadas principalmente a la expansión de capacidades productivas, logísticas y comerciales del Grupo. Destaca la ampliación del Centro de Distribución en Chihuahua, con la construcción de un nuevo almacén que permitirá incrementar en 205% la capacidad de almacenamiento de producto congelado, fortaleciendo la cadena de frío. Asimismo, se avanzó en la construcción y expansión de nuevos CEDIS en El Paso, Texas, y La Paz, así como en proyectos de automatización y manufactura inteligente que mejoran la eficiencia operativa y la visibilidad en tiempo real de la producción. De forma paralela, se aceleró la expansión del formato de tiendas y la remodelación de unidades existentes, fortaleciendo la presencia comercial y la experiencia del cliente en los distintos mercados donde opera la división. Estas iniciativas se complementaron con la integración del Data Lake en alianza con Google Cloud, el lanzamiento de la estrategia de Gestión de Cambio y el fortalecimiento de la estructura organizacional mediante la incorporación del equipo HRBP.

En el ámbito financiero, los resultados reflejaron el sólido desempeño operativo de la división. El volumen de ventas registró un crecimiento de 4.78% respecto al año anterior, mientras que las ventas netas alcanzaron \$30,895.2 millones, representando un incremento de 13.3% comparado con 2024. El EBITDA se ubicó en \$3,765.2 millones, con un margen de 12.19%, manteniéndose en niveles históricamente elevados y reflejando la disciplina operativa, la eficiencia en costos y el enfoque en productos de mayor valor agregado. Estos resultados confirman la fortaleza del modelo de negocio y su capacidad para generar crecimiento rentable y sostenible.

Durante el año, Fibra Nova consolidó su estrategia de crecimiento orgánico con avances relevantes en su portafolio industrial. Se concluyó el desarrollo del Parque Industrial Juárez I, alcanzando una ocupación del 100% en sus 27 hectáreas, y se inició el desarrollo del Parque Industrial Juárez II, un nuevo proyecto de 34 hectáreas. Asimismo, continuaron los avances en el Parque Bafar Norte en Chihuahua, fortaleciendo la estrategia de crecimiento. De forma paralela en julio, se firmaron dos contratos de arrendamiento con la empresa multinacional Cimpress por un total de 46,741 m² de ABR, confirmando la alta demanda por nuestros desarrollos BTS y la plena ocupación de los activos en Ciudad Juárez.

En el ámbito financiero, los resultados reflejaron nuevamente la solidez y resiliencia del modelo de negocio. Los ingresos registraron un crecimiento de doble dígito respecto a 2024, impulsados por contratos de largo plazo, inquilinos de alta calidad y la entrada en operación de nuevos desarrollos. Fibra Nova mantuvo márgenes EBITDA y AFFO superiores al 90%, posicionándose entre las Fibras más rentables del sector. Adicionalmente, se realizaron distribuciones por más de \$1,342.9 millones de pesos a los inversionistas, lo que representó un incremento de 25.5% anual y reafirmó el compromiso de la Fibra con la generación de retornos atractivos y sostenibles.

Durante 2025, la División Financiera de Grupo Bafar mantuvo una trayectoria de crecimiento consistente, apoyada en una gestión prudente del riesgo, la expansión disciplinada de la cartera y el fortalecimiento de sus capacidades digitales. A lo largo del año, la colocación acumulada alcanzó \$4,954.7 millones, reflejando una demanda sostenida por los productos de financiamiento y factoraje dirigidos a PYMEs, proveedores y clientes en todo el país. Este desempeño estuvo acompañado por indicadores de calidad de cartera sólidos, con un índice de morosidad promedio de 2.20%, consistentemente por debajo de los niveles de la industria, lo que confirma la efectividad de los procesos de originación, evaluación y monitoreo crediticio.

En términos de resultados financieros, la División registró ingresos por \$1,007.9 millones, con un crecimiento de 13.5% respecto a 2024, y una utilidad de operación de \$267 millones, impulsada por mayores volúmenes colocados y una estructura de costos eficiente. En paralelo, se avanzó en la innovación y digitalización de la oferta, destacando la expansión de la plataforma B Cash, que al cierre del año superó las 600 tarjetas activas en regiones estratégicas. Estas acciones fortalecieron la inclusión financiera, ampliaron la penetración de mercado y consolidaron a la División Financiera como un aliado estratégico para el crecimiento del ecosistema comercial de Grupo Bafar.

En el ámbito agroindustrial, 2025 fue un año de consolidación operativa y avance estratégico, con resultados relevantes tanto en la operación nogalera como en el desarrollo vitivinícola. Durante el año, se registraron ingresos por \$90.6 millones de

pesos derivados de la comercialización de la cosecha de nuez 2025, lo que representó un crecimiento de 55.6% respecto al mismo periodo del año anterior, con una producción total de 1,704 toneladas. En el negocio vitivinícola, se avanzó de manera significativa en la producción y procesamiento de uva, destacando un incremento del 35.18% en la producción procesada durante el tercer trimestre, sentando las bases para una estabilización de la producción anual en alrededor de 220 toneladas a partir de 2026.

Adicionalmente, continuaron los avances en el desarrollo del proyecto Valle de los Encinos, consolidándolo como un complejo agroindustrial y turístico de largo plazo. Durante el año se concluyó el primer clúster de cabañas, se dio inicio a la construcción del hotel, se puso en marcha del restaurante junto con la realización de los primeros eventos del complejo. En el negocio vitivinícola, se concretó el primer embotellado de vinos blancos con crianza en bodega, se ampliaron capacidades productivas y se registró oficialmente la marca Tres Castillos, fortaleciendo el posicionamiento del Grupo en el sector agroindustrial de alto valor agregado.

El desempeño del Grupo durante 2025 también se vio reflejado en diversos reconocimientos externos, que confirman su liderazgo empresarial y su compromiso con las mejores prácticas de operación, sostenibilidad y gobierno corporativo. Estos logros no solo son motivo de orgullo, sino también una responsabilidad que impulsa a seguir elevando los estándares en todas las áreas del negocio.

En el ámbito financiero, los resultados obtenidos durante el año reflejan la solidez del modelo de negocio y la efectividad de la estrategia implementada. Al cierre de 2025, las ventas netas alcanzaron \$32,698.5 millones de pesos, lo que representa una variación de 14.8% respecto al ejercicio anterior. Este desempeño estuvo acompañado por una mejora en la rentabilidad operativa, derivada de una gestión eficiente de costos y una mayor captura de valor en las distintas divisiones del Grupo.

La utilidad de operación se ubicó en \$5,051.5 millones de pesos, con un crecimiento de 16%, mientras que el EBITDA ascendió a \$6,109.8 millones, con un margen de 18.7%. Estos resultados evidencian la capacidad de Grupo Bafar para generar flujos sólidos y sostenibles, aun en un entorno económico retador. La utilidad neta del ejercicio fue de \$5,112.7 millones de pesos, con un margen de 15.6%, fortaleciendo la posición financiera del Grupo y su capacidad para continuar invirtiendo en proyectos estratégicos de largo plazo.

El año 2025 reafirmó que la fortaleza de Grupo Bafar radica en su visión integral del negocio, en su capacidad de aprendizaje y en la convicción de que el crecimiento verdadero se construye con disciplina, innovación y compromiso social. Con una historia marcada por la evolución constante y la diversificación, el Grupo continúa avanzando hacia el futuro con una visión clara: generar valor económico, social y humano, contribuyendo al desarrollo de México y consolidando un legado empresarial sostenible para las siguientes generaciones.

Resumen Información Financiera y Operacional

La siguiente tabla presenta nuestra información financiera consolidada para el cierre de cada uno de los años que se indican. La información al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, debe ser analizada en conjunto con los estados financieros consolidados auditados, los cuales se anexan a este reporte anual.

	2025	2024	2023
Ventas en Toneladas	391,751	373,890	352,608
Ventas netas	32,698	28,491	25,599
Utilidad operación	5,051	4,354	3,722
Flujo operativo	6,110	5,207	4,401
Utilidad neta mayoritaria	4,601	1,336	3,163
Utilidad neta	5,112	1,872	3,806

Activo total	47,120	41,643	31,496
Pasivo total	26,707	23,682	17,809
Capital contable total	20,413	17,961	13,687
Inversiones en propiedades, maquinaria y equipo (incluye propiedades de inversión)	7,267	4,971	4,620
Valor en libros por acción (\$)	53.6	45.5	35.1
Utilidad de operación / Ventas netas	15%	15%	15%
Flujo operativo / Ventas netas	19%	18%	17%
Utilidad neta / Ventas netas	15%	7%	15%
Activo circulante / Pasivo circulante (veces)	0.81	1.07	1.06
Resultado de operación / Gasto financiero	5.61	6.51	7.70
Pasivo total / capital contable	1.28	1.32	1.30
Pasivo con costo / capital contable	0.98	1.00	0.94
Número de acciones en circulación (miles)	313,210	312,148	310,240

*Flujo operativo (EBITDA): Utilidad de operación + depreciaciones y amortizaciones

**Cifras monetarias expresadas en millones salvo donde se indique lo contrario

Comportamiento de la Acción en el Mercado

Grupo Bafar cotiza en la Bolsa Institucional de Valores únicamente con acciones Serie "B". Los valores de la emisora son de baja bursatilidad. En cuanto al comportamiento de la acción en el Mercado de Valores, se presenta el siguiente resumen anual (Para mayor información referirse al apartado V referente al Mercado Accionario):

Volumen de operaciones en Número de Acciones

Fecha	Máximo	Mínimo	Precio de cierre	Volumen
2014	36.40	32.00	32.08	7,332,817
2015	36.00	32.00	36.00	2,282,852
2016	36.50	32.90	36.50	4,558,732
2017	38.50	34.00	38.50	914,718
2018	40.50	36.84	39.50	1,475,642
2019	41.50	40.00	41.50	578,028
2020	41.50	38.14	39.00	3,595,258
2021	68.50	37.50	68.00	18,499,412
2022	79.00	43.00	79.00	2,540,798
2023	121.00	81.40	121.00	605,552
2024	129.99	93.00	97.00	48,162
2025	101.00	87.50	105.00	3,186,631

*Volumen de operación histórica en el mercado de valores. *Fuente: Refinitiv*

Factores de riesgo:

Factores relacionados con la industria y las operaciones de la Compañía.

La Compañía opera en una industria sumamente competitiva.

La industria de los alimentos y establecimientos comerciales son sumamente competitivas y no están sujetas a barreras de entrada significativas. La Compañía se enfrenta a un gran número de competidores que ofrecen productos y formatos de tiendas similares y están orientados a los mismos segmentos de mercado o a otros segmentos similares en las mismas zonas en las que opera. Además, varios de estos competidores cuentan con nichos de mercado y dirigen sus productos a ciertos segmentos de la población o segmentos geográficos. Es posible que los competidores actuales y los nuevos competidores cuenten con mayores ventajas en ciertas líneas de productos y regiones, estén orientados en mayor medida a ciertos tipos de clientes, cuenten con mayores recursos financieros o tecnológicos, desarrollen y desplieguen nuevos productos con mayor frecuencia y, en general, implementen estrategias de negocios que incrementen la competencia en la industria. El aumento de la competencia podría provocar una disminución en las ventas netas de la Compañía u obligarla a reducir sus precios en respuesta a presiones competitivas, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación, su situación financiera y sus perspectivas.

Las ventajas competitivas en el segmento de los Productos de Consumo se basan principalmente en la calidad e innovación de los productos y empaques, el servicio al cliente, el reconocimiento de las marcas y la lealtad a estas, la mercadotecnia, la disponibilidad de los productos y el acceso a los puntos de venta, entre otros factores importantes. La competencia a nivel tienda se basa principalmente en los precios, la ubicación, la gama y calidad de los productos ofrecidos, el servicio, las condiciones de los establecimientos y las promociones. Las grandes cadenas nacionales e internacionales de supermercados cuentan con mejores economías de escala, gamas de productos y canales de distribución, lo cual les permite ofrecer precios más bajos. El aumento de la competencia y la adopción de políticas de precios agresivas podrían forzar a la Compañía a reducir sus precios para mantener su participación en el mercado.

La Compañía prevé que sus divisiones seguirán enfrentándose a una fuerte competencia en todos los mercados y es posible que sus competidores actuales o futuros introduzcan nuevos productos o formatos de tiendas similares que desplacen a los productos y las tiendas actuales de la Compañía o, en su caso, que respondan de mejor manera a las exigencias de los clientes, ampliando su presencia geográfica y su participación en el mercado. Además, ciertos competidores podrían enfocarse en nichos o segmentos específicos del mercado o en regiones geográficas concretas. En el supuesto de que la Compañía no logre mantenerse a la par de las iniciativas en materia de productos, procesos de fabricación o estructuras de precios de sus competidores, sus resultados de operación y su situación financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Los gastos de capital e inversión como parte esencial, recurrente y necesaria del negocio de la Compañía.

La Compañía necesita incurrir en gastos de capital e inversiones importantes para mantenerse competitiva y ejecutar más y mejores estrategias que permitan incrementar su participación en el mercado. En caso de que la Compañía no implemente las estrategias para lograr dichos objetivos, esta puede verse afectada en el nivel de crecimiento respecto de sus competidores y del mercado en general. Asimismo, de no llevar a cabo las inversiones relevantes, la Compañía podría quedar rezagada respecto de los procesos y últimas y más creativas innovaciones para la implementación de procesos productivos. En caso de que la Compañía no pueda incurrir en dichos gastos de capital e inversiones, existe el riesgo de que disminuya su participación en el mercado, pues se vería en dificultades para hacer frente al entorno y circunstancias altamente cambiantes. La Compañía está expuesta, tanto al riesgo de financiar dichos gastos de capital, como al costo de implementar una estrategia dispar a las tendencias de la industria. No puede asegurar que contará con el flujo propio o con fuentes de financiamiento externas en condiciones favorables, ni que los costos serán mayores a los proyectados. En caso de que no

obtenga los recursos necesarios o no los obtenga en condiciones favorables o que los costos sean mayores a los esperados, los resultados de operación y situación financiera de la Compañía podrían verse afectados.

La mayoría de los clientes de la División de Productos de Consumo de la Compañía son minoristas y, en el supuesto de que estos clientes no muestren un desempeño adecuado, se vean afectados por circunstancias adversas o den preferencia a los productos de la competencia, el desempeño financiero de la Compañía podría verse afectado negativamente.

La Compañía obtiene una porción significativa de sus ingresos de operación a través de sus ventas a establecimientos comerciales. La Compañía vende sus productos a establecimientos comerciales correspondientes a canales modernos tales como supermercados y megatiendas; a establecimientos tradicionales tales como pequeñas misceláneas familiares; y a la industria de los servicios de alimentos, que incluye restaurantes, hoteles, salas de cine y negocios más informales tales como puestos de tacos, puestos de hot dogs, hamburguesas y otros vendedores ambulantes. Cualquier deterioro significativo en el desempeño de los clientes de la Compañía en términos de ventas podría afectar negativamente el desempeño de los productos de esta. Los clientes de la Compañía que operan establecimientos comerciales también ofrecen productos que compiten directamente con los productos de la Compañía en términos de espacio y compras por parte de los consumidores. Existe el riesgo de que estos clientes otorguen mayor preferencia a los productos de marcas propias o a los productos de la competencia al asignar espacio en sus anaqueles, entre otras cosas, o que formen alianzas con competidores. En el supuesto de que estos clientes dejen de comprar los productos de la Compañía o de apoyarlos a través de promociones, modifiquen sus políticas de compra o los términos y condiciones aplicables a los productos de la Compañía, o den preferencia a los productos de marcas propias, el desempeño financiero y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados negativamente.

Además, en el supuesto de que alguno de los principales clientes de la Compañía experimente problemas financieros, la capacidad de esta para obtener el pago de sus cuentas por cobrar podría verse afectada en forma adversa, lo que a su vez podría afectar sus resultados de operación y su situación financiera.

La consolidación en la industria de los establecimientos comerciales podría afectar las operaciones y los márgenes de utilidad de la Compañía.

En los últimos años, ciertos clientes de la Compañía incluyendo supermercados, tiendas club y distribuidores de alimentos se han consolidado y ello ha dado lugar al surgimiento de grupos de mayor tamaño con poder de negociación y ventajas competitivas considerables. La consolidación de la industria representa un riesgo para la Compañía. Como resultado de la tendencia de consolidación, los operadores de establecimientos comerciales se han integrado verticalmente en mayor medida y han asignado a los productos de marcas propias el espacio clave en anaqueles que anteriormente estaba asignado a los productos de la Compañía. Estos grandes clientes también tienen la capacidad de operar con inventarios reducidos, se rehúsan a aceptar aumentos de precios, exigen precios de compra más bajos a sus proveedores, ofrecen precios de venta más bajos a los consumidores finales, implementan grandes programas de publicidad y desarrollan claves de productos exclusivas. En el supuesto de que la Compañía no logre responder a los efectos de la consolidación, podría verse en la necesidad de efectuar mayores inversiones en mercadotecnia o a reducir sus precios, en caso contrario, su ritmo de crecimiento podría disminuir. Cualquiera de estas circunstancias podría afectar de manera negativa a los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Con la creciente tendencia hacia la consolidación en México, los productores y distribuidores de alimentos y minoristas dependen cada vez más de las grandes cadenas de autoservicio del canal moderno. La Compañía tiene celebrados múltiples acuerdos comerciales con autoservicios para llevar a cabo la venta de alimentos de marca. En caso de que se susciten eventos que afecten a determinadas cadenas de autoservicio, la distribución de los productos de la Compañía podría verse afectada debido a la implementación, por parte de los clientes, de políticas que limiten los accesos al espacio de anaquel, modifiquen esquemas de pago (incluyendo plazos de pago), concentración de compras y otras condiciones que podrían, de igual forma, afectar negativamente las ventas, la liquidez y los márgenes.

La pérdida del prestigio de las marcas de la Compañía podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones de esta.

La mayor parte de las ventas netas de la Compañía provienen de la venta de productos de marcas propias; las marcas, eslóganes y nombres comerciales de la Compañía constituyen un activo esencial para su negocio, por lo que el mantenimiento de su prestigio será crucial para su éxito y sus resultados futuros. Además, la Compañía necesita mantener el prestigio de sus marcas para atraer y conservar a sus clientes. La pérdida del prestigio de las marcas de la Compañía por cualquier motivo, incluyendo la necesidad de retirar productos del mercado, los cambios en las preferencias de los consumidores y las preocupaciones acerca de la salud, podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, los

resultados de operación y la situación financiera de la Compañía. A pesar de que la Compañía considera que sus marcas gozan de amplio reconocimiento entre los consumidores y le aportan un valor significativo, no puede garantizar que logrará mantener su valor actual.

La falta de protección de los derechos de propiedad industrial de la Compañía, la incapacidad de la Compañía para protegerlos o la violación de dichos derechos podría dar lugar a su pérdida, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación de la Compañía.

Las principales marcas de la Compañía se encuentran inscritas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial ("IMPI"). Aunque la Compañía tiene la intención de hacer valer sus derechos de propiedad industrial ante terceros, no puede garantizar que las medidas que adopte con el objeto de adquirir, mantener y proteger dichos derechos serán suficientes para evitar que sus productos sean imitados por terceros o que algún tercero intente impedir la venta de sus productos alegando que estos violan las marcas u otros derechos de propiedad industrial de dicho tercero. Además, la Compañía no puede garantizar que las autoridades competentes adoptarán medidas para vigilar o monitorear activamente sus derechos de propiedad industrial. En el supuesto de que algún competidor viole los derechos de propiedad de la Compañía, esta se verá forzada a incurrir en costos significativos, interponer demandas en diversas jurisdicciones (incluyendo en países en los que no esté familiarizada con la legislación aplicable) y a desviar recursos, que, de otro modo, se destinarían a la operación y el desarrollo de su negocio. Aunque la Compañía tiene la intención de defender agresivamente sus marcas y demás derechos de propiedad industrial, no puede predecir los costos en los que incurriría ni garantizar que lograría hacer valer sus derechos aun cuando incurriera en dichos costos. Véase la sección "Descripción del negocio patentes, licencias, marcas y otros contratos".

Los cambios en las preferencias de los consumidores podrían afectar el desempeño financiero de la Compañía.

Las preferencias de los consumidores cambian con el paso del tiempo; y el éxito de la Compañía depende, en gran medida, de lograr mantener e incrementar la demanda de sus productos por parte de los consumidores. Para ello, la Compañía necesita identificar y satisfacer las cambiantes necesidades, gustos, tendencias y hábitos de salud de los consumidores y responder oportunamente para ofrecer productos que satisfagan dichas necesidades, gustos, tendencias y hábitos. Las preferencias de los consumidores podrían cambiar en el futuro debido a diversos factores difíciles de predecir, incluyendo los cambios en las tendencias demográficas, la regulación gubernamental, el clima, las preocupaciones acerca de la salud o los cambios en la situación económica. Aunque su experiencia y sus conocimientos le permiten entender de manera profunda sus mercados, la Compañía no puede predecir con absoluta certeza las preferencias y necesidades de sus clientes actuales o futuros. La Compañía comercializa sus productos y diseña sus tiendas para atender a diversos segmentos con distintos gustos y preferencias. En el supuesto de que la Compañía no juzgue acertadamente las tendencias del mercado para sus productos, no proporcione respuestas adecuadas a las necesidades, gustos, tendencias y hábitos o no logre producir y comercializar de manera eficaz los productos que satisfagan las cambiantes preferencias de sus clientes en cada uno de sus mercados, sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Asimismo, los cambios en las preferencias de los consumidores influyen de acuerdo con el espacio de anaquel asignado a los productos en las tiendas de terceros. En el supuesto de que estos terceros le asignen a la Compañía menos espacios o espacios distintos a los que actualmente ocupa, o de que esta cometa el error de asignar espacios en sus tiendas a productos de baja demanda, la demanda por parte de los consumidores podría disminuir y ello podría afectar negativamente las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía. La introducción de nuevos productos y extensiones de productos que satisfagan las cambiantes preferencias de los consumidores involucra importantes iniciativas en materia de investigación y desarrollo y mercadotecnia. La Compañía monitorea continuamente los gustos y preferencias de los consumidores en todos sus mercados y destina una gran cantidad de recursos tanto al desarrollo, innovación y comercialización de nuevos productos como a la ampliación y mejora de sus líneas de productos ya existentes. La Compañía podría incurrir en gastos significativos como resultado de estas medidas y no puede garantizar que sus nuevos productos o los productos existentes, según sean modificados en forma de producción o empaque, serán rentables. En el supuesto de que los productos de la Compañía no satisfagan las preferencias de los consumidores, los volúmenes de ventas y los retornos sobre las inversiones de la Compañía podrían verse afectados negativamente, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera.

Los cambios en el perfil demográfico y en la composición socioeconómica de las colonias donde se ubican las tiendas de la Compañía también podrían afectar los resultados de la misma. La transformación de una colonia o el desplome del valor de los bienes raíces en el área puede generar una distorsión entre el formato de una tienda y las preferencias de los nuevos vecinos. En el supuesto de que la Compañía no logre prever estos cambios y reaccionar adecuadamente, o de que se vea forzada a efectuar remodelaciones sustanciales a un costo significativo para readaptar sus tiendas, sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

La expansión de la Compañía depende en parte del éxito en la adquisición o construcción de nuevas tiendas y de su capacidad para mantener en las mejores condiciones sus tiendas existentes.

El crecimiento de la Compañía depende, en gran medida, de la construcción y desarrollo (incluyendo remodelación) de nuevas tiendas, principalmente bajo el formato “CarneMart®”. La Compañía selecciona la ubicación de una posible tienda con base en diversos factores, incluyendo la densidad poblacional, las condiciones de la competencia y los niveles de ingreso. Si la Compañía llegase a seleccionar un sitio equivocado, la operación de la tienda correspondiente podría resultar incosteable, lo cual podría afectar los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía. Asimismo, la Compañía está expuesta a los riesgos inherentes a la construcción y desarrollo de dichas tiendas. Aunque la Compañía cuenta con una metodología y procesos con los que busca mantener un control efectivo de los costos y gastos relacionados con la construcción y desarrollo, la Compañía no puede garantizar que dichos costos se mantengan en los niveles históricos o que no incrementarán significativamente. La Compañía podría tener que modificar sus planes de crecimiento en relación con instalación de nuevas tiendas en caso de que no cuente con los recursos para implementar la estrategia o que los costos de financiamiento sean mayores a los esperados, lo cual podría afectar los resultados de operación de la Compañía. El implementar la estrategia de crecimiento, expone a la Compañía al riesgo relacionado con la capacidad de financiamiento para gastos destinados a dicha construcción y desarrollo de tiendas.

Además, la Compañía está sujeta a presiones competitivas para mantener la imagen de sus tiendas y la selección de productos ofrecidos por estas. La falta de mantenimiento adecuado de las tiendas de la Compañía podría dar como resultado la pérdida de clientes, lo cual afectaría los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Un porcentaje importante de los locales en los que la Compañía realiza sus operaciones son arrendados a terceros. La estrategia de la Compañía depende de su capacidad para encontrar locales que cuenten con ciertas características idóneas, principalmente, en cuestión de superficie, ubicación y condiciones contractuales. En caso de que la Compañía no encontrara y rentara inmuebles idóneos para ubicar sus establecimientos, su nivel de ventas podría verse afectado, lo cual se reflejaría en sus resultados de operación.

Asimismo, la Compañía está expuesta al riesgo relacionado al vencimiento de los plazos previstos en los contratos de arrendamientos de locales celebrados por la Compañía. En caso de que no lograra renovar los contratos de arrendamiento próximos a vencer, será necesario llevar a cabo la negociación y celebración de nuevos contratos, quedando expuesta a riesgos tales como el pago elevado de rentas y nuevos términos de contratación en un mercado altamente competido, lo que podría poner en riesgo su adecuada ubicación. No se puede asegurar los términos en los que se renovarán o si se logrará renovar dichos contratos.

Es importante mencionar que una gran parte de los contratos de arrendamientos vigentes y celebrados por la Compañía y sus subsidiarias prevén la posibilidad de que la Compañía adquiera el inmueble al término de la vigencia de dichos contratos de arrendamiento.

Diversos factores afectan el desarrollo, administración y rentabilidad de las tiendas, algunos de los cuales están fuera del control de la Compañía. Estos factores incluyen:

- La accesibilidad y popularidad del área donde se ubican;
- El flujo de clientes y el nivel de ventas;
- El incremento en la competencia que pudiera llevar a la Compañía a una disminución de precios y utilidades; y
- La necesidad de adaptaciones y reparaciones periódicas, el incremento de costos involucrado y la capacidad de brindar mantenimiento y seguros adecuados.

Los trastornos en la cadena de suministro de la Compañía podrían afectar en forma adversa las operaciones de esta.

Las operaciones de la Compañía dependen del funcionamiento continuo de su cadena de suministro. Los daños o trastornos en las operaciones de producción o distribución de la Compañía a causa del clima, desastres naturales, incendios, escaseces de electricidad, actos de terrorismo, manifestaciones con fines sociales o políticos, pandemias o huelgas, o de la inestabilidad financiera y/u operativa de sus principales proveedores, distribuidores, almacenistas y transportistas, entre otras cosas, podrían afectar la capacidad de la Compañía para fabricar o distribuir sus productos o cumplir con sus compromisos en forma oportuna.

Además, aunque Grupo Bafar cuenta con una planta de generación de energía eléctrica en Chihuahua, las operaciones de la Compañía son vulnerables a la escasez de electricidad que afectan a todas las empresas del país, toda vez que salvo por las cámaras de refrigeración, la Compañía contrata el suministro de electricidad con la Comisión Federal de Electricidad. Si

las ciudades en las que opera la Compañía llegasen a experimentar interrupciones en el suministro de energía eléctrica o se viesen forzadas a racionar la electricidad, los volúmenes de producción de la Compañía podrían disminuir, su producción podría experimentar retrasos y la Compañía podría verse forzada a destinar recursos al restablecimiento de su cadena de abastecimiento, lo cual podría afectar negativamente su situación financiera. Además, el aumento del costo de la electricidad podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía; y la escasez de electricidad podría afectar la calidad de sus productos. La Compañía no puede garantizar que los costos relacionados con la electricidad no aumentarán en forma significativa o que las escaseces de electricidad no la afectarán en el futuro.

El aumento del costo de los servicios de logística y de los demás costos relacionados con el transporte podría tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación de la Compañía.

El costo de los servicios de logística y los demás costos relacionados con el transporte y distribución de los productos de la Compañía tienen un impacto significativo en los ingresos y resultados de operación de la Compañía. La distribución oportuna de los productos de la Compañía tanto a sus propias tiendas como a los CEDIS o a las tiendas de terceros depende en gran medida de terceros. El trastorno de la infraestructura de transporte terrestre de la Compañía o el aumento de los costos relacionados con estos servicios por cualquier motivo, incluyendo la disponibilidad y el costo del diésel, las descomposturas, el mantenimiento programado, la regulación aplicable a la industria, las fallas en los servicios de logística prestados por proveedores independientes y los desastres naturales (que pueden afectar la infraestructura de transporte o la demanda de servicios de transportación), podría afectar negativamente la capacidad de la Compañía para atender a sus clientes y podría tener un efecto adverso significativo en sus resultados de operación.

La Compañía depende en gran medida de la disponibilidad de ciertas materias primas.

La Compañía adquiere sus materias primas de varios proveedores independientes tanto mexicanos como extranjeros. Algunas de las materias primas utilizadas por la Compañía incluyendo la carne de cerdo, de pollo y de res están sujetas a las fluctuaciones en los mercados de insumos y, tratándose de las materias primas de importación mismas que representan más de la mitad de los insumos de la Compañía, a los riesgos derivados de las fluctuaciones del tipo de cambio. En el supuesto de que los precios de los insumos aumenten o de que el Peso se devalúe, la Compañía podría verse en la imposibilidad de lograr ahorros en costos que contrarresten por completo los aumentos en los costos de sus materias primas; y los aumentos en los precios de sus productos podrían dar lugar a la contracción de sus volúmenes de ventas y su rentabilidad.

Además, la disponibilidad de productos con proteína animal podría verse afectada por los brotes de enfermedades y epidemias. Las operaciones de la Compañía incluyen el procesamiento de carne, lo cual la obliga a mantener ciertos estándares de salud animal y control de las enfermedades animales. La Compañía podría verse forzada a suspender las ventas o exportaciones de algunos de sus productos a sus clientes en México y el extranjero en el supuesto de que ocurra algún brote de enfermedades animales, incluyendo (1) en el caso de cerdos y vacas, fiebre aftosa e influenza (H5N1) y (2) en el caso de aves, influenza aviar y la enfermedad de Newcastle. Además, si México llegase a experimentar un brote del síndrome reproductivo y respiratorio porcino o de diarrea epidémica porcina, como ha ocurrido en Europa y los Estados Unidos de América, el acceso de la Compañía a la materia prima necesaria para producir sus productos podría verse afectada. Cualquier brote de fiebre aftosa podría afectar las ventas de carne de la Compañía. Además, los efectos de la influenza aviar a nivel mundial podrían afectar las percepciones acerca de ciertos productos de proteína animal y la capacidad de la Compañía para acceder a ciertos mercados, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación y la situación financiera de esta.

Cualquier interrupción en el suministro de cualquiera de las materias primas utilizadas por la Compañía podría ocasionar retrasos en sus ciclos de negocios, lo que a su vez podría tener efectos negativos en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera.

Las operaciones de la Compañía podrían verse afectadas en forma adversa si sus proveedores no cumplen con sus obligaciones de manera satisfactoria.

Las operaciones de producción de la Compañía dependen de la disponibilidad de materias primas tales como carne de cerdo, carne de pavo, carne de pollo y carne de res, las cuales se adquieren de diversos proveedores independientes tanto mexicanos como extranjeros. Aunque la Compañía considera que podría reemplazar a cualquiera de sus proveedores, en el supuesto de que alguno de sus principales proveedores no pueda o no desee continuar suministrándole materias primas por cualquier motivo, incluyendo como resultado de demoras en su producción, del aumento de la competencia por sus productos o de su falta de apego a los estándares de calidad o higiene de la Compañía, podría tomar tiempo el encontrar nuevos proveedores y en regularizar la operaciones con dicho nuevo proveedor. Además, cabe la posibilidad de que los nuevos

proveedores no estén dispuestos a suministrarle materias primas en términos igual de favorables que los de sus proveedores actuales o que sus productos no sean de la misma calidad. Cualquiera de estas circunstancias podría ocasionar retrasos en las operaciones de la Compañía o dañar el prestigio de sus marcas (y, en consecuencia, provocar una disminución en la demanda de sus productos), lo cual podría afectar negativamente sus resultados financieros. De manera similar, las operaciones dependen de la capacidad de la Compañía para seleccionar y adquirir ciertos productos de terceros, incluyendo condimentos y productos enlatados. En el supuesto de que la Compañía no logre seleccionar mercancía de calidad a precios atractivos o no tenga acceso a dicha mercancía en el futuro, podría experimentar trastornos y perder clientes, lo cual podría afectar las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Los riesgos inherentes a la industria de los alimentos, por cuanto respecta a la salud, a la responsabilidad del fabricante y al posible retiro de productos del mercado podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

La Compañía está expuesta a los riesgos inherentes a la industria de los alimentos en general, incluyendo la contaminación o el deterioro de los productos, la evolución de las ideas con respecto a la nutrición y a la salud, la interposición de demandas de responsabilidad del fabricante por parte de los clientes, la adulteración de los productos, la posible ausencia de seguros de responsabilidad o el costo de dichos seguros y los costos y trastornos relacionados con el retiro de productos del mercado. La Compañía podría verse forzada a retirar del mercado, algunos de sus productos en el supuesto de que estos sean adulterados o etiquetados incorrectamente. El retiro generalizado de cualquier producto del mercado podría ocasionar pérdidas significativas debido a los costos relacionados con ello, a la necesidad de destruir el inventario correspondiente y a la pérdida de ventas ante la falta de disponibilidad de dicho producto durante cierto período de tiempo. Además, la Compañía podría resultar responsable de las lesiones causadas por el consumo de sus productos. La Compañía también podría sufrir pérdidas económicas en el supuesto de que se dicte alguna sentencia que la condene al pago de una cantidad significativa por concepto de daños causados por sus productos y podría perder la confianza de sus clientes.

Además, cualquier riesgo o percepción de riesgo para la salud relacionado(a) con los productos de la Compañía, incluyendo cualquier publicidad negativa o reporte desfavorable acerca de dicho riesgo, podría ocasionar que los clientes y consumidores pierdan su confianza en la calidad y seguridad de los productos de la Compañía. Por ejemplo, han surgido aparentes inquietudes acerca de los efectos del consumo de nitratos, sodio y otros ingredientes sobre la salud, las cuales han tenido un efecto negativo en las ventas de carnes empacadas de la Compañía. Aun cuando los productos de la Compañía no estén contaminados, la industria podría ser objeto de publicidad negativa si los productos de otras empresas resultan estarlo y ello podría provocar una disminución en la demanda de los productos de la Compañía por parte de los consumidores dentro de la categoría afectada. La Compañía cuenta con sistemas diseñados para monitorear los riesgos para la salud en cada una de las etapas de sus procesos de producción. Sin embargo, cabe la posibilidad de que los sistemas y las políticas internas de la Compañía no logren mitigar por completo los riesgos relacionados con la seguridad de los alimentos. Cualquier contaminación o circunstancia que afecte negativamente a los productos de la Compañía podría tener un impacto negativo en las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de esta.

Las operaciones de la Compañía están sujetas a una gran cantidad de leyes y normas en materia de calidad y seguridad de los alimentos. Tanto la falta de observancia como la modificación de estas leyes y normas podrían tener un impacto negativo en las operaciones de la Compañía.

Las operaciones de la Compañía incluyendo sus plantas de producción, sus productos y sus vehículos de transporte están sujetas a una gran cantidad de leyes, reglamentos, reglas y normas tanto federales como estatales en materia de calidad e higiene para garantizar la seguridad de los alimentos, así como a vigilancia por parte de las autoridades competentes incluyendo, entre otras, la SAGARPA, la Secretaría de Salud y la Secretaría de Economía por cuanto respecta al procesamiento, empaque, etiquetado, almacenamiento, distribución y anuncio de sus productos. Estas autoridades son responsables de expedir y aplicar las disposiciones que regulan las operaciones de la Compañía, incluyendo mediante el otorgamiento de licencias de funcionamiento a sus plantas, la aplicación de las normas tanto federales como estatales relativas a ciertos productos alimenticios selectos, la calificación de sus productos alimenticios, la inspección de sus plantas y almacenes, la regulación de sus prácticas comerciales con respecto a la venta de lácteos, el establecimiento de requisitos de etiquetado de sus productos y la imposición de controles en cuanto al procesamiento de alimentos, entre otras cosas. Por tanto, la Compañía está obligada a mantener vigentes diversas inscripciones, licencias y permisos para llevar a cabo sus operaciones.

Si se llegase a determinar que la Compañía se encuentra en incumplimiento con las leyes y normas aplicables, especialmente si ello involucra o pone en riesgo la seguridad de los alimentos, la Compañía podría ser objeto de sanciones administrativas incluyendo multas significativas, prohibiciones, obligaciones de retiro de productos del mercado y embargo de sus activos e

inclusive penales, o incurrir en responsabilidad civil como resultado de los daños sufridos por los consumidores finales, cualquiera de lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera. Además, los cambios significativos en la regulación aplicable a la seguridad de los alimentos en el futuro podrían dar lugar a incrementos en los costos de operación de la Compañía u obligarla a efectuar inversiones en activo fijo adicionales o de acuerdo con calendarios con los que no pueda cumplir sin interrumpir sus operaciones. Más aún, la falta de obtención o la pérdida de los permisos e inscripciones necesarios podría impedir que la Compañía satisfaga la demanda actual de sus productos, introduzca nuevos productos, construya nuevas instalaciones o adquiera nuevos negocios ya sea en forma oportuna o del todo, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera.

Las políticas gubernamentales, las inconsistencias en la interpretación de las leyes y normas aplicables y la expedición de nuevas leyes o reglamentos podrían afectar en forma adversa la oferta o demanda de los productos de la Compañía o los precios de estos y limitar la capacidad de la Compañía para operar en sus mercados actuales o proyectados, lo cual afectaría sus resultados de operación y su situación financiera.

Las operaciones de la Compañía podrían verse afectadas en forma adversa por las barreras comerciales.

La Compañía importa más de la mitad de las materias primas utilizadas en la producción de carnes empacadas. Los acontecimientos en materia de comercio internacional podrían limitar la capacidad de la Compañía para importar productos de pollo, cerdo y otros animales y ocasionar que se vea en la imposibilidad de obtener suficientes materias primas para sus operaciones de producción. En el pasado, las operaciones de la Compañía se han visto afectadas por diversos factores, incluyendo conflictos comerciales y preocupaciones en materia de seguridad. Por ejemplo, en el pasado el gobierno mexicano ha impuesto restricciones a las importaciones de carne de pollo proveniente de los Estados Unidos de América debido a las preocupaciones acerca de la influenza aviar (virus H5N1). Eventos similares a los previamente mencionados, podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

La pérdida de alguno o varios de los principales clientes de la Compañía podría tener un impacto negativo en las ventas netas y en el desempeño financiero de esta.

Los diez principales clientes de la Compañía representan una importante porción de las ventas, dentro de sus principales clientes. En el supuesto de que alguno de estos clientes experimente problemas financieros u otorgue preferencia a los productos de la competencia, las ventas de la Compañía podrían disminuir considerablemente, lo que podría afectar los resultados de la Compañía. Además, la pérdida de cualquiera de los principales clientes podría tener un impacto negativo en las ventas netas y la rentabilidad de la Compañía. La Compañía opera principalmente a través de órdenes de compra con sus clientes, por lo que no suele celebrar contratos con sus clientes y, por lo general, cuando lo hace, el cliente puede dar por terminado el contrato en forma unilateral. En el supuesto de que alguno de los principales clientes de la Compañía experimente problemas financieros u otorgue preferencia a los productos de la competencia, la capacidad de la Compañía para obtener el pago de sus cuentas por cobrar podría verse afectada en forma adversa, lo que a su vez podría tener un efecto negativo en sus resultados. Además, la consolidación de los clientes de la Compañía podría ocasionar una contracción en las ventas netas y la rentabilidad de ésta, especialmente si alguno de dichos clientes es adquirido por una empresa que tenga relaciones con algún competidor de la Compañía. Más aún, los clientes de la Compañía podrían integrarse horizontal o verticalmente y exigir condiciones más favorables para adquirir los productos de la Compañía. Cualquiera de estos factores podría afectar negativamente las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

El crecimiento de la Compañía a través de fusiones, adquisiciones o coinversiones podría verse afectado por las leyes en materia de competencia económica; por la incapacidad de la Compañía para detectar la existencia de pasivos o contingencias de carácter significativo u obtener acceso a fuentes de capital; y por los retos involucrados en la integración de grandes adquisiciones.

La Compañía ha efectuado importantes adquisiciones en el pasado y podría volver a hacerlo en el futuro con el objeto de seguir creciendo. Las adquisiciones conllevan diversos riesgos, incluyendo, entre otras cosas, la posibilidad de que las empresas adquiridas no obtengan los resultados esperados o de que la Compañía no detecte la existencia de pasivos o contingencias importantes, no pueda hacer valer oportunamente o del todo las disposiciones contractuales en materia de responsabilidad, no logre conservar a los miembros de los equipos directivos de las empresas adquiridas o contratar nuevos ejecutivos o no logre obtener las sinergias o economías de escala esperadas. En el supuesto de que la Compañía no logre integrar por completo a las empresas adquiridas o no las administre de manera exitosa, podría verse en la imposibilidad de obtener los ahorros en costos y los niveles de crecimiento esperados, lo cual podría afectar su rentabilidad u ocasionarle pérdidas. Además, en el supuesto de que la Compañía no logre detectar la existencia de pasivos o contingencias de carácter significativo, podría incurrir en costos imprevistos y ello podría afectar sus resultados de operación y su situación financiera.

También cabe la posibilidad de que la Compañía no cuente con recursos suficientes para aprovechar las oportunidades de expansión que se le presenten y que no logre obtener financiamiento para ello en términos favorables o del todo, lo cual la obligaría a dejar pasar dichas oportunidades.

Las adquisiciones de empresas o activos y la celebración de fusiones o coinversiones de carácter significativo están sujetas a autorización por parte de la COFECE. La Compañía no puede garantizar que la COFECE o en su caso, el organismo que la sustituya, aprobará sus futuras solicitudes de autorización para efectuar adquisiciones o coinversiones, no la obligará a desincorporar una parte de sus activos o no le impondrá otros requisitos como condición para la autorización de alguna adquisición, fusión o conversión, cualquiera de lo cual podría tener un efecto adverso en su estrategia de negocios, sus resultados de operación o su situación financiera.

Las operaciones de la Compañía están sujetas a los riesgos relacionados con litigios en general.

Dentro del curso habitual de sus operaciones, de tiempo en tiempo la Compañía se ve involucrada en litigios y procedimientos administrativos y de otro tipo. Los litigios en contra de la Compañía pueden incluir acciones colectivas y demandas interpuestas por sus clientes, accionistas o empleados, por terceros que hayan sufrido lesiones y por otras personas; y pueden referirse a cuestiones laborales, comerciales, fiscales, ambientales, de competencia económica, de propiedad industrial y en materia de valores, entre otras cosas. Los litigios consumen una gran cantidad de tiempo y podrían distraer la atención de los directivos de la Compañía. Además, aun cuando lleguen a resolverse en favor de la Compañía, pueden resultar sumamente costosos y en ocasiones el costo de un determinado litigio puede aproximarse al importe demandado. Estos procedimientos también exponen a la Compañía a publicidad negativa, lo cual podría afectar su reputación, el prestigio de sus marcas, la preferencia de sus productos por parte de los consumidores y, por tanto, sus resultados de operación. Más aún, es posible que algunos de estos riesgos y costos no estén amparados por las pólizas de seguro de la Compañía o excedan de los límites asegurados, que las compañías aseguradoras se nieguen a cubrirlos o que no sean asegurables en lo absoluto. La Compañía no puede predecir con certeza las tendencias de los litigios, los costos relacionados con estos o sus resultados; y las tendencias, costos y resultados desfavorables podrían tener un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera.

La Compañía está sujeta a ciertos procedimientos fiscales, y la incapacidad de la Compañía de prevalecer en los mismos podría afectar sus resultados.

El principal giro de negocio de la Compañía es el de la fabricación y comercialización de alimentos, donde de acuerdo a lo establecido dentro de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente, dichos alimentos se encuentran sujetos a la tasa del 0%. Asimismo, la Compañía adquiere una gran cantidad de insumos, materias primas o gastos con motivo de su proceso operativo y comercial, donde un gran porcentaje de estas adquisiciones se encuentran gravados principalmente por la tasa del 16%, motivo por el cual, mes con mes, se generan saldos a favor de IVA, para lo cual se presentan solicitudes de devolución de dichos impuestos.

Es de gran importancia para la Compañía contar con una pronta recuperación de dichos impuestos a favor, ya que cualquier atraso a la recuperación, obliga a la Compañía a buscar financiamientos con el fin de hacer frente a sus obligaciones, lo cual generaría un gasto financiero adicional. La Compañía está expuesta a la dificultad que representa obtener una resolución de las autoridades fiscales respecto de la devolución de saldos a favor de IVA en el corto plazo y es por ello, que la Compañía ha estado involucrada en múltiples litigios fiscales. En dado caso que la autoridad resolviera alguno o varios de dichos créditos fiscales en contra de la Compañía, esto podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, resultados de operación y situación financiera.

La Compañía podría incurrir en responsabilidades que no estén amparadas por sus pólizas de seguros.

La Compañía mantiene coberturas de seguros contra riesgos y por cantidades que, en su opinión, son consistentes con las prácticas en su industria en todas las jurisdicciones en las que opera.

Las pólizas de seguro de la Compañía amparan, entre otras cosas, la responsabilidad civil de esta, los daños en bienes, los accidentes de trabajo, la interrupción de sus operaciones, el daño por algún siniestro a su maquinaria y otros riesgos relacionados con su activo fijo. La Compañía no cuenta con cobertura de seguros contra riesgos de carácter político y no tiene planeado contratar este tipo de cobertura.

Aunque la Compañía procura mantener niveles y tipos de cobertura adecuados, es posible que no todos los riesgos a los que está expuesta sean asegurables. Además, es posible que la Compañía no logre obtener cobertura en las condiciones y por los límites deseados con respecto a ciertos riesgos asegurables tales como los daños indirectos que afecten su reputación o el prestigio de sus marcas. Las primas de los seguros de la Compañía podrían aumentar con el paso del tiempo en

respuesta al desarrollo de un historial de reclamaciones negativo o como resultado de las condiciones generales del mercado. Además, las aseguradoras de la Compañía podrían rescindir sus pólizas de seguro de responsabilidad o negarse a amparar en el futuro las responsabilidades derivadas de litigios, investigaciones y otros procedimientos legales en contra de la Compañía.

Cualquier suceso que dé lugar a reclamaciones sustanciales podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

El deterioro de las relaciones de trabajo entre la Compañía y sus empleados o el aumento de los costos relacionados con el personal de la Compañía podría afectar en forma adversa las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de esta.

La Compañía utiliza una gran cantidad de mano de obra en sus operaciones y está sujeta a diversas leyes y reglamentos en materia laboral. Actualmente la Compañía cuenta con aproximadamente 13,915 empleados, parte de los cuales están sindicalizados. La incapacidad de la Compañía para negociar exitosamente los salarios y demás condiciones colectivas de trabajo, o cualquier otro desacuerdo significativo con sus sindicatos, podría traducirse en huelgas, paros u otros conflictos laborales en una o varias de sus plantas, lo cual podría limitar su capacidad para surtir productos a sus clientes y provocar una disminución en sus ventas netas. Además, los sindicatos de la Compañía podrían adoptar estrategias de negociación más agresivas en el futuro y la Compañía no puede predecir el resultado de dichas negociaciones. Cualquier deterioro de las relaciones de trabajo entre la Compañía y sus empleados en general, cualquier aumento significativo en los costos o pasivos relacionados con su personal o con las prestaciones a empleados y exempleados, cualquier aumento en la tasa de rotación de su personal, o la existencia de inestabilidad social, entre otros factores, podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

La Compañía depende de su equipo directivo y otros ejecutivos.

El éxito de la Compañía depende en gran medida del talento, la experiencia y los esfuerzos de su equipo directivo y otros ejecutivos. Aunque la Compañía considera que cuenta con grandes talentos a todo lo largo de su organización y proporciona capacitación continua a sus empleados para prepararlos para ocupar cargos de alto nivel, la pérdida de los servicios de uno o varios de los miembros de su equipo directivo u otros empleados especializados en funciones críticas podría tener un efecto adverso en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera. Además, el futuro crecimiento y éxito de la Compañía dependerá de que esta logre identificar, atraer, contratar, retener y mantener motivados a ejecutivos de alto nivel y a otros profesionistas y técnicos con conocimientos y experiencia directiva, administrativa, operativa y en ventas, a falta de lo cual su capacidad para lograr sus objetivos de negocios podría verse afectada negativamente.

El funcionamiento de los sistemas de tecnología de información de la Compañía podría experimentar interrupciones o fallas y la Compañía podría verse expuesta a ataques cibernéticos y a la falla de sus sistemas operativos.

La Compañía cuenta con sofisticados sistemas de tecnología de la información, software e infraestructura que respaldan sus operaciones de negocios, incluyendo tecnología de control de procesos y el Sistema de Gestión de Almacenes desarrollado por SAP SE para lograr eficiencias en sus operaciones logísticas. Estos sistemas pueden ser susceptibles a paros o interrupciones a causa de incendios, inundaciones, pérdidas de suministro de electricidad, problemas de funcionamiento, fallas en las telecomunicaciones y otros sucesos similares. La falla de cualquiera de estos sistemas de tecnología de la información podría ocasionar trastornos en las operaciones de la Compañía, en su cadena de abastecimiento y en su red de distribución, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera. Aunque la Compañía cuenta con planes de continuidad para contrarrestar los efectos negativos de las fallas de sus sistemas de tecnología de la información en sus operaciones, no puede garantizar que dichos planes resultarán totalmente eficaces.

La Compañía también es vulnerable a la falla de sus sistemas operativos. La falla de estos sistemas podría ocasionar interrupciones temporales en sus actividades, generarle costos adicionales y ocasionarle pérdidas. Además, la falla o interrupción temporal del funcionamiento del hardware y software de respaldo de las operaciones de la Compañía y de sus transacciones con sus proveedores y clientes podría exponerla a la imposición de multas u otras sanciones por parte de las autoridades reguladoras y dañar su prestigio. Hasta la fecha de este Reporte Anual la Compañía no ha sufrido ninguna pérdida significativa a causa de ataques cibernéticos o faltas de estabilidad operativa. La Compañía trabaja e invierte recursos en forma continua en el mantenimiento y la actualización de sus procesos de control con el objeto de estar preparada para el advenimiento de nuevas tecnologías y adaptarse a estas. Sin embargo, tanto el uso de Internet y tecnologías de telecomunicaciones para celebrar transacciones, como el creciente nivel de actividad y sofisticación de la delincuencia

organizada, los hackers y otros agentes externos podría afectar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de información crítica.

Existe la posibilidad de que la Compañía no tenga éxito en la expansión de sus operaciones a nuevos mercados o en la implementación de su estrategia de crecimiento, o de que no sea capaz de gestionar eficientemente su crecimiento.

Si se le presenta la oportunidad, la Compañía intentará ampliar sus operaciones a otros mercados, lo cual requerirá que efectúe inversiones e incurra en gastos considerables antes de que comience a generar ingresos significativos. La incursión y operación en nuevos mercados conlleva riesgos adicionales a los que están expuestas sus operaciones actuales. Estos riesgos están relacionados con su falta de familiaridad con las dinámicas y condiciones del mercado, con la contratación y capacitación de personal calificado, con el nivel de competencia actual y futuro, con la disponibilidad de capital o deuda, con las condiciones de los mercados financieros tanto en México como en cualesquiera otros países en los que incursione y con su propia capacidad para implementar exitosamente nuevos conceptos de venta en términos económicos favorables. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía. En el supuesto de que la Compañía no tenga éxito en la expansión de sus operaciones a nuevos mercados, su crecimiento, sus resultados de operación y su situación financiera podrían verse afectados.

Una porción significativa de las operaciones de la Compañía está concentrada en ciertas regiones geográficas, por lo que cualquier situación o acontecimiento desfavorable en dichas regiones podría tener un efecto negativo en la Compañía.

Las operaciones y los principales inmuebles de la Compañía están ubicadas(os) principalmente en el norte del país y la costa del pacífico. Los desastres naturales tales como los terremotos, los incendios, las inundaciones, las sequías, las interrupciones en el suministro de energía eléctrica y los huracanes, así como la existencia de condiciones económicas adversas o el aumento de la competencia en estas regiones podrían tener un efecto adverso en los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía. Además, las amenazas a la salud y las enfermedades altamente contagiosas afectan los patrones de consumo, lo cual podría afectar las operaciones de la Compañía en los mercados en los que participa.

Las investigaciones médicas que arrojen resultados desfavorables podrían afectar la demanda de los productos de la Compañía.

Periódicamente, las investigaciones médicas y de otro tipo generan preocupaciones acerca del beneficio de ciertos productos de carne empacados (tales como el tocino) y productos lácteos para la nutrición de los seres humanos. La publicación de estudios o anuncios negativos, independientemente de sus méritos, podría dar lugar a una contracción en la demanda de productos de este tipo, lo que a su vez podría afectar las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Riesgos relacionados con la situación económica, política, fiscal y/o social del país, así como de la legislación vigente.

Todos los activos y todas las operaciones de la Compañía están ubicados(as) en México, por lo que la Compañía está sujeta a riesgos relacionados con la situación del país.

La gran mayoría de los activos, las operaciones y las tiendas de la Compañía, incluyendo sus plantas de producción, están ubicados(as) en México. Como resultado de ello, las actividades, los resultados de operación, la situación financiera y las perspectivas de la Compañía están sujetas a riesgos relacionados con la situación económica, política y social del país y a la legislación y regulación aplicable, todo lo cual se encuentra fuera del control de la Compañía. Las medidas adoptadas o la falta de adopción de medidas por el gobierno, la política fiscal y monetaria del país y la regulación de la industria privada podrían afectar a las empresas del sector privado incluida la Compañía, las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores de las Compañías mexicanas, incluidos los valores de la Compañía. La Compañía no puede predecir el futuro impacto de la situación económica, política y social del país en sus operaciones.

La situación política podría afectar en forma adversa y significativa la política económica del país y, por tanto, las operaciones de la Compañía.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente, la regulación en materia laboral, la regulación en materia energética y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras.

México tuvo elecciones presidenciales, federales y locales el 2 de junio de 2024, y como resultado de las mismas, con efectos a partir del 1 de octubre de 2024, el partido político Movimiento Regeneración Nacional (MORENA), a través de la formación de una coalición en el congreso con el Partido Verde Ecologista de México y el Partido del Trabajo, obtuvieron una mayoría calificada en la Cámara de Diputados obteniendo 364 legisladores de 500. Adicionalmente el partido político MORENA gobierna 24 de los 32 estados en México y controla 18 de los 32 congresos locales. En ese sentido, la actual administración mantiene el control suficiente sobre el congreso federal para aprobar reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las cuales pueden tener un impacto significativo en nuestro negocio, posiciones financiera y resultados de operación.

Es por lo anteriormente planteado que no podemos asegurar que la situación política y económica que prevalece en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Posibles tensiones políticas entre el gobierno de los Estados Unidos de América y el gobierno de México.

México y Estados Unidos de América durante muchos años han sostenido una estrecha relación política, económica y cultural; comparten miles de kilómetros de frontera y millones de mexicanos - americanos viven actualmente en Estados Unidos de América. La situación política actual en México y Estados Unidos de América genera incertidumbre entre la población y el sector privado de ambos países. La Compañía no puede controlar la tensión o conflictos políticos entre ambos gobiernos, tampoco puede asegurar que los puntos en el acuerdo T-MEC serán respetados, debido a que, en ocasiones anteriores el gobierno de Estados Unidos de América ha amenazado con tomar decisiones unilaterales y dejar de participar en acuerdos de gran relevancia internacional. Esto representa un riesgo para la Compañía, en caso de que, el gobierno de México adopte políticas que afecten negativamente a los empresarios mexicanos y sus operaciones con empresas estadounidenses.

La Compañía depende de proveedores tanto nacionales como extranjeros para abastecerse de materias primas tales como la carne de cerdo, ave y res. Por lo tanto, la posible imposición de tarifas adicionales, en caso de que algún país no respetase el acuerdo T-MEC, podría afectar en forma adversa su capacidad para adquirir materias primas a precios competitivos y exportar sus productos; esto podría tener un efecto negativo en las operaciones, actividades y la situación financiera de la Compañía.

Riesgo arancelario

El Fideicomiso depende de un entorno comercial favorable entre México y otros países para llevar a cabo sus operaciones de manera eficiente. En caso de que gobiernos extranjeros, particularmente aquellos de países con los que México tiene relaciones comerciales significativas, impongan restricciones comerciales, sanciones económicas o medidas proteccionistas, podrían generarse impactos adversos en el comercio exterior de México, como es el caso de Estados Unidos de América que de forma reciente ha impuesto y amenazado con implementar o aumentar aranceles y tarifas ya existentes a productos provenientes de diversos países, entre ellos México. Esto, a su vez, podría impactar la demanda de nuestros productos así como encarecer nuestros insumos.

Además, estas medidas podrían generar incertidumbre en el entorno comercial, afectando directamente el flujo de bienes, servicios o capital hacia o desde México.

Riesgos de expropiación y extinción de dominio

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los bienes de la Compañía fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo. Adicionalmente, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados ubicados en México que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (incluyendo la delincuencia organizada, el tráfico de narcóticos, el secuestro, el robo de automóviles y el tráfico de personas). Si algún activo inmobiliario fuere instrumento, objeto o producto de dichos delitos y el gobierno federal entablare acción de extinción de dominio en contra de su propietario, podríamos incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podría perder la totalidad o parte de dicho activo. No existe garantía de que las autoridades competentes no entablen acciones de extinción de dominio sobre alguno o varios de los bienes en los que tengamos intereses jurídicos. Las consecuencias de ello podrían afectar en forma adversa los resultados y condiciones financieras de la Compañía.

El índice de inflación podría aumentar sustancialmente en el futuro.

Históricamente, México ha reportado altos niveles de inflación. Aunque el INPC publicado por el Banco de México en 2020 fue de 3.15%, en 2021 hubo un incremento importante a 7.36% y, los problemas en las cadenas de suministros globales generaron presiones inflacionarias sobre economías mundiales, lo que en México esto representó una inflación de 7.86% al cierre de 2022. En 2023, las tensiones inflacionarias comenzaron a disminuir, cerrando el año con una inflación de 4.66%. El 2024 cerró el año con una inflación de 4.21%. De cara a 2025, las proyecciones apuntan a una mayor disminución, sin embargo, el INPC en México podría aumentar en el futuro como resultado de diversos factores, incluyendo el deterioro de la situación financiera del gobierno mexicano o la devaluación del Peso. Si la inflación llegase a aumentar, el Banco de México podría aumentar las tasas de interés, y ello podría conducir al incremento de los costos de financiamiento. Cualquier aumento significativo en el índice de inflación podría tener un impacto negativo en el poder adquisitivo de los consumidores y, por tanto, en la demanda de los productos de la Compañía. Además, la inflación podría dar lugar al aumento de algunos de los costos de la Compañía y afectar en forma adversa sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera.

En 2025, la inflación general anual medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) se desaceleró a 3.69%, ubicándose dentro del rango objetivo del Banco de México de $3\% \pm 1$ punto porcentual, lo que representó el menor nivel registrado para un cierre de año desde 2020, de acuerdo con cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Para 2026, diversos analistas y encuestas de expectativas del Banco de México anticipan que la inflación se mantendrá cercana al rango objetivo del banco central, con estimaciones de alrededor de 3.7%–3.8% anual al cierre del año. No obstante, podrían presentarse presiones inflacionarias temporales derivadas de factores como ajustes en precios administrados, cambios en impuestos, volatilidad en los precios de energéticos, así como condiciones económicas internacionales.

No obstante, el INPC en México podría aumentar en el futuro como resultado de diversos factores, incluyendo el deterioro de la situación financiera del gobierno mexicano o la devaluación del Peso. Si la inflación llegase a aumentar, el Banco de México podría aumentar las tasas de interés, y ello podría conducir al incremento de los costos de financiamiento. Cualquier aumento significativo en el índice de inflación podría tener un impacto negativo en el poder adquisitivo de los consumidores y, por tanto, en la demanda de los productos de la Compañía. Además, la inflación podría dar lugar al aumento de algunos de los costos de la Compañía y afectar en forma adversa sus actividades, sus resultados de operación y su situación financiera.

La violencia imperante en México podría afectar en forma adversa las operaciones de la Compañía.

México ha atravesado períodos de creciente violencia como resultado de las actividades relacionadas con la delincuencia organizada. El nivel de delincuencia organizada ha sido especialmente pronunciado en los estados del norte y en algunos otros estados, incluido el estado de Michoacán. La Compañía realiza una cantidad sustancial de operaciones y cuenta con plantas y tiendas en ambas regiones. En respuesta a la violencia, el gobierno ha implementado diversas medidas de seguridad y ha reforzado sus recursos policiales y militares. No obstante, a estos esfuerzos, la delincuencia organizada especialmente la relacionada con el narcotráfico continúa imperando. La delincuencia organizada, su posible aumento y la violencia que conllevan podrían tener un impacto negativo en la economía nacional y en las operaciones de la Compañía en el futuro. La situación política y social del país podría afectar en forma adversa a la economía nacional, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados de operación, la situación financiera y las perspectivas de la Compañía.

La Compañía distribuye sus productos a través de la utilización de su flota de más de 1,300 camionetas y camiones refrigerados, garantizando la entrega del producto en óptimas condiciones a cada uno de los múltiples puntos de venta a lo largo de México. Sin embargo, los largos traslados y las rutas disponibles en cuestiones de eficiencia y seguridad han presentado un incremento en el índice de robos de carga. No obstante que la Compañía contrata seguros sobre la totalidad del producto trasladado, el incremento en el robo de dicho producto a nuestro medio de transporte y distribución representa un incremento a su vez, tanto en las primas de los seguros, como en los gastos de contratación de compañías de custodia y seguridad privada, situación que incrementaría los gastos de operación y distribución de nuestro producto. Algunas de las rutas sobre las cuales se ha presentado robo de mercancía son los tramos carreteros de Tamaulipas, Manzanillo, Guanajuato, Jalisco, Veracruz y Ciudad de México. Aunque, en la mayoría de los siniestros presentados, la Compañía recupera el medio de transporte a través de los sistemas de geolocalización implementados en la totalidad de la flota de reparto (vehículos refrigerados) y en el 98% de la flota de vehículos unitarios; el restante 2% son vehículos de personal directivo que no

requieren la instalación de sistemas de geolocalización. Estos incidentes afectan y en la medida que incrementen, pueden afectar las operaciones de la Compañía y consecuentemente sus resultados y situación financiera.

La economía nacional podría verse afectada en forma adversa por acontecimientos de carácter económico en otros mercados de la región o a nivel global.

El mercado financiero y el mercado de valores de México se ven afectados por la situación económica y las condiciones de mercado tanto en otros países de la región como a nivel global. Aunque la situación económica varía de un país a otro, las percepciones de los inversionistas acerca de los acontecimientos ocurridos en un determinado país pueden afectar en forma adversa los flujos de efectivo y los precios de mercado de los valores de compañías de otros países, incluido México. Por ejemplo, la crisis que se desató en los mercados asiáticos a partir de 1997 afectó negativamente a los mercados latinoamericanos en general. La crisis económica de Rusia en 1998, la devaluación del real brasileño en 1999 y la crisis de Argentina en 2001 tuvieron efectos similares. Asimismo, como consecuencia de los considerables efectos de la crisis económica que se desató a nivel mundial en 2008, en 2009 el Producto Interno Bruto ("PIB") del país disminuyó un 6.1%. La Compañía no puede predecir con toda certeza si el surgimiento de alguna crisis económica en algún país con mercado emergente o en alguna de las grandes potencias económicas tendrá un efecto contagioso que afecte en forma adversa a la economía nacional, independientemente de los factores fundamentales de esta. Cualquier efecto de esta naturaleza podría provocar un desacelere en el crecimiento económico a nivel global o en México, lo que a su vez podría afectar las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

La instauración de controles cambiarios y ciertas restricciones podrían afectar nuestra capacidad para repartir dividendos.

Los dividendos que podríamos pagar a nuestros accionistas estarán denominados en Pesos. Cualquier variación en el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar u otras divisas podrían afectar aquellas cantidades a las que tuvieran derecho a recibir nuestros accionistas en Dólares o en otras divisas. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos pudieran no ser convertibles a Dólares u otras divisas. A pesar de que actualmente el gobierno mexicano no restringe, y durante muchos años no ha restringido, la capacidad para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, dicho gobierno ha impuesto restricciones en el pasado y pudiera instaurar restricciones en el futuro. Variaciones futuras en el tipo de cambio y los efectos de cualquier control cambiario impuesto por el gobierno mexicano podrían tener como resultado afectaciones en la economía nacional que no podemos predecir.

Conflicto entre la Federación de Rusia y Ucrania

Las intervenciones militares de la Federación de Rusia en Ucrania han provocado, y pueden provocar, la imposición de nuevas sanciones por parte de Estados Unidos de América, la Unión Europea, Japón y otros países contra Rusia. La incursión militar de la Federación de Rusia y las sanciones resultantes podrían afectar negativamente a los mercados energéticos y financieros mundiales y, por lo tanto, podrían afectar las operaciones de la Compañía y, en consecuencia, el valor de nuestras acciones, sin perjuicio de que la Compañía no tiene ni espera tener exposición directa a los emisores rusos o a las regiones geográficas colindantes. El alcance y la duración de la acción militar, las sanciones y las perturbaciones del mercado resultantes son imposibles de predecir, pero podrían ser sustanciales. Cualquiera de estas perturbaciones causadas por la acción militar rusa o las sanciones resultantes pueden magnificar el impacto de otros riesgos descritos en esta sección.

Conflicto entre Israel y Palestina

El conflicto entre Israel y Palestina ha generado tensiones a nivel mundial, y México ha expresado su postura crítica hacia la ocupación israelí en Palestina, abogando por una solución de dos Estados. Aunque el comercio internacional de México con ambos países es mínimo, las fluctuaciones generadas por este conflicto geopolítico pueden tener repercusiones más complejas de lo que se percibe a simple vista. En el caso específico de México, la economía del país podría verse afectada si la guerra se prolonga y si los Estados Unidos de América interviene directamente, lo que podría impactar en variables económicas como la inflación y el tipo de cambio Peso-Dólar. A pesar de la distancia geográfica, México no está exento de sufrir consecuencias colaterales del conflicto armado entre Israel y Palestina, lo que resalta la interconexión global y la importancia de monitorear de cerca los desarrollos en esta región para anticipar posibles efectos en la economía mexicana.

Conflicto entre los Estados Unidos de América, Israel e Irán

El conflicto entre los Estados Unidos de América, Israel e Irán ha intensificado las tensiones geopolíticas en Medio Oriente, generando preocupación a nivel internacional. México ha mantenido una postura diplomática orientada a la desescalada y al respeto del derecho internacional. Aunque la relación comercial directa de México con Irán es limitada, la participación de los Estados Unidos e Israel en este conflicto eleva los riesgos de impactos económicos indirectos. Para México, una escalada militar prolongada podría provocar volatilidad en los mercados internacionales, afectando variables económicas clave como

los precios del petróleo, la inflación y el tipo de cambio Peso-Dólar, dada la estrecha relación económica entre México y los Estados Unidos. A pesar de no estar involucrado directamente, México podría enfrentar consecuencias colaterales derivadas de este conflicto, lo que subraya la interdependencia global y la necesidad de dar seguimiento cercano a los acontecimientos para anticipar posibles efectos en la economía nacional.

Altos niveles de corrupción en México

La tradicional ineficacia del sistema judicial ha contribuido al subdesarrollo de un sector público que se considera sumamente corrupto. Aunque esto puede deberse en parte a la ineficacia de un sistema legal que castiga pocos delitos, también es resultado de otras deficiencias institucionales tales como la estructura de la fuerza policiaca y la corrupción imperante en el sistema. La corrupción fomenta la existencia de diversas actividades ilícitas, incluyendo la evasión de impuestos y la violación de las obligaciones impuestas por la regulación. El nivel de corrupción del sector público a nivel estatal en México tiene un importante efecto adverso en la productividad. Además, la existencia de un entorno en el que impera la corrupción puede limitar las actividades y operaciones de la Compañía y, por lo tanto, su capacidad para efectuar inversiones, afectando negativamente su desempeño financiero.

Es posible que las políticas y controles internos sean insuficientes para impedir actos de corrupción. La Compañía está sujeta a leyes mexicanas y extranjeras que tienen por objeto prevenir y sancionar la corrupción, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas. Estas leyes imponen sanciones a las empresas y personas físicas que hagan pagos indebidos a servidores públicos y a otras personas con el objeto de obtener o conservar oportunidades de negocios, entre otras cosas. Aunque se cuenta con mecanismos diseñados para prevenir la comisión de actos que involucren corrupción, no hay garantía de que las políticas y procedimientos de control interno serán suficientes para impedir y/o oportunamente detectar actos ilícitos o negligentes por parte de empleados o agentes. Tanto la violación o presunta violación de las leyes para combatir la corrupción, como las consecuencias legales de la misma y los consiguientes daños a la reputación, podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados y la situación financiera de la Compañía.

La Compañía está sujeta a diversas leyes y disposiciones en materia de la prevención de la corrupción, el lavado de dinero y la competencia desleal; y la violación de cualquiera de dichas leyes o disposiciones podría tener importantes efectos adversos en el prestigio, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

La Compañía está sujeta a diversas leyes y disposiciones en materia de la prevención de la corrupción, el lavado de dinero y la competencia desleal en México, así como a leyes y disposiciones internacionales equivalentes o similares; y está obligada a cumplir con la legislación y regulación aplicable en todos los países en los que realiza operaciones de negocios. No existe ninguna garantía de que las políticas y los procedimientos internos de la Compañía serán suficientes para evitar o detectar todo tipo de prácticas indebidas, fraudes o violaciones de la legislación aplicable por parte de sus filiales, empleados, consejeros, funcionarios, socios, agentes y prestadores de servicios, ni de que dichas personas no realizarán actos contrarios a las políticas y procedimientos de la Compañía. Cualquier violación de las citadas leyes o disposiciones por parte de la Compañía podría dar lugar a la imposición de sanciones significativas y podría tener importantes efectos adversos en el prestigio, las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

El establecimiento de controles de precios o de impuestos adicionales sobre los productos de la Compañía podría tener un impacto negativo en las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de esta.

Actualmente los precios de venta de los productos de la Compañía no están regulados por el gobierno, sino que se establecen principalmente con base en la oferta y la demanda en el mercado, por lo que la Compañía puede tomar la decisión de modificarlos por simple cuestión de estrategia. Sin embargo, en el pasado el gobierno mexicano y los gobiernos de otros países en los que la Compañía realiza operaciones han establecido controles de precios en respuesta a la inflación y podrían establecer nuevamente este tipo de controles en el futuro. La Compañía no puede garantizar que el gobierno no impondrá controles de precios en el futuro. El establecimiento de controles de precios o de impuestos adicionales sobre los productos de la Compañía podría tener un impacto adverso en sus ventas, lo cual podría afectar negativamente sus resultados de operación y su situación financiera.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México se modifica y/o adiciona constantemente, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal, y en materia laboral no sufrirán modificaciones que puedan afectar el desempeño o los ingresos de las operaciones de nuestra Compañía, perjudicando a los accionistas o a la Compañía, o generándoles consecuencias adversas significativas.

Riesgos relacionados con reformas constitucionales en México

Durante el año 2024 a la fecha del presente reporte, se han implementado diversas reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en México promovidas por el partido Movimiento Regeneración Nacional (MORENA), entre ellas, la reforma al poder judicial que establece la elección de jueces, magistrados y ministros del Poder Judicial mediante voto popular y que representa un cambio sustancial en la estructura y funcionamiento del sistema judicial mexicano. La implementación de este nuevo mecanismo de selección podría generar incertidumbre respecto a la independencia y capacidad técnica de los funcionarios judiciales, lo cual podría afectar la certeza jurídica en la resolución de conflictos legales relacionados con nuestras operaciones. Asimismo, se aprobaron reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que resultaron en la eliminación de diversos órganos autónomos, incluyendo el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales (INAI), la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH) y la Comisión Reguladora de Energía (CRE) y la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). Las funciones de estos organismos fueron reasignadas a dependencias del Poder Ejecutivo. Esta centralización podría afectar la transparencia y la eficiencia en la regulación de sectores clave. Las reformas constitucionales aprobadas en los últimos meses introducen cambios significativos en el marco legal e institucional de México, ello aunado a la concentración de poder en el Ejecutivo Federal han generado incertidumbre política y económica, lo cual puede afectar de forma adversa nuestro negocio, situación financiera y operaciones en general.

Cambios en los niveles de empleo y salarios

La Compañía está expuesta a variaciones positivas o negativas en los niveles de empleo y salarios, que pueden afectar el ingreso per cápita de nuestros consumidores y, en consecuencia, el desempeño de nuestras ventas. Las ventas de nuestros productos están relacionadas con los cambios en el poder adquisitivo de nuestros clientes y las condiciones económicas del país. Otros factores, incluyendo las fluctuaciones en las tasas de interés, costos de mano de obra, entre otras condiciones que están más allá de nuestro control, también podrían afectar adversamente el poder adquisitivo de nuestros consumidores. Los cambios importantes en la economía general, que pueden afectar o beneficiar el poder adquisitivo de nuestros consumidores, afectarían o beneficiarían a su vez nuestros ingresos.

Presiones inflacionarias afectaron al país en años pasados y provocaron alzas en los salarios para mitigar los efectos inflacionarios en la población. Esto a su vez tiene una repercusión en las cadenas productivas. Estos cambios en los niveles de los salarios pueden representar incrementos en los costos de producción, principalmente en mano de obra, lo cual puede afectar nuestros resultados futuros.

El cumplimiento con la legislación y regulación aplicable, incluyendo la relativa al medio ambiente, podría generar gastos o pasivos adicionales.

Las operaciones de la Compañía están sujetas a una gran cantidad de leyes, medidas de regulación y normas oficiales cada vez más estrictas en materia de la protección del ambiente y los recursos naturales, que pueden ser extensivas a operaciones realizadas o a inmuebles ocupados en el pasado.

De conformidad con la legislación y regulación aplicable, la Compañía está obligada a obtener y mantener diversas licencias, permisos y autorizaciones y a cumplir con los requisitos establecidos en estas. Cabe la posibilidad de que las autoridades competentes se nieguen a otorgar dichas licencias, permisos o autorizaciones a la Compañía y de que la legislación y regulación aplicable sufra reformas o sea interpretada de manera que ocasione un aumento en los costos relacionados con su cumplimiento o tenga un efecto adverso significativo en las operaciones o planes de la Compañía.

La Compañía ha realizado y seguirá realizando inversiones en activo fijo y ha incurrido y seguirá incurriendo en gastos para cumplir con ciertas disposiciones ambientales específicas. Además, cada una de sus divisiones de negocios ha implementado programas concretos que están diseñados para cumplir con todos los requisitos en materia ambiental aplicables. Sin embargo, no puede predecir con certeza el monto de las inversiones en activo fijo, de los aumentos en sus costos de operación o de otros gastos que pudiese verse obligada a efectuar, asumir o incurrir con el objeto de cumplir con la legislación y regulación ambiental aplicable o con cualesquiera obligaciones de remediación ambiental. La regulación ambiental y la interpretación de dicha regulación ha evolucionado rápidamente en los últimos años y es posible que en el futuro la Compañía esté sujeta a normas ambientales aún más estrictas. Además, las empresas y los activos que la Compañía ha adquirido o adquiera en el futuro podrían tener pasivos o involucrar riesgos ambientales que no hayan sido detectados durante la etapa de auditoría preliminar y que pudiesen tener importantes efectos adversos en las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Asimismo, cualquier modificación a las NIIF podría tener como resultado una afectación negativa sobre los procesos internos de la Compañía y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación. Algunas NIIF han sido

modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener un impacto negativo en las operaciones, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales de la Compañía. Es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

La Compañía no puede garantizar que las futuras reformas de la legislación y regulación aplicable o la promulgación de leyes y otras disposiciones más estrictas (incluyendo en materia ambiental) en las jurisdicciones en las que opera no darán lugar a la necesidad de efectuar inversiones que actualmente no están previstas en su programa de inversiones en activo fijo o no tendrán un efecto adverso significativo en sus actividades, sus resultados de operación o su situación financiera.

Riesgos relacionados con factores ambientales

Los huracanes, terremotos, sequías, epidemias y demás desastres naturales en los principales mercados de la Compañía podrían ocasionarle a ésta pérdidas y daños considerables, limitar su capacidad para fabricar sus Productos de Consumo o mantener abiertas al público sus tiendas, o provocar un aumento sustancial en su costo de ventas.

Los desastres naturales podrían dañar las plantas, tiendas e inventarios de la Compañía y afectar las operaciones de producción tanto de esta como de sus proveedores. Las interrupciones en el suministro de energía eléctrica (que afectan los sistemas de refrigeración de la Compañía), las inundaciones y cualesquiera otros desastres naturales podrían traducirse en aumentos sustanciales en los precios de las materias primas de la Compañía, ocasionarle pérdidas de inventarios y/o causar daños significativos a su activo fijo, lo que a su vez incrementaría sus costos de producción y tendría un impacto negativo en su rentabilidad.

La escasez o falta de agua podría afectar en forma adversa y significativa las actividades y los resultados de operación de la Compañía.

De conformidad con el informe sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2024 realizado por la OMS, durante las próximas dos décadas la demanda de agua a nivel global seguirá aumentando considerablemente. Se estima que para 2030, más de 1.600 millones de personas no tendrán acceso a agua potable, y 2.000 millones vivirán sin agua potable gestionada de forma segura. Además, según la FAO para 2050 la demanda de agua a nivel mundial habrá aumentado en un 55%, también destaca que la producción de alimentos necesitará un aumento del 50% para satisfacer la demanda creciente, pero se enfrentará a un déficit del 35% en el suministro de agua necesaria para lograrlo. El agua constituye una materia prima esencial para las actividades de la Compañía, desde la crianza de animales hasta sus procesos productivos. Por tanto, la escasez o falta de agua representa un grave riesgo para sus operaciones. Por otra parte, la Compañía está consciente de que el uso del agua para actividades industriales puede afectar negativamente la disponibilidad de este recurso. La escasez de agua, su racionamiento y el incremento de los costos relacionados con su obtención podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Factores relacionados con la situación financiera de la Compañía y riesgos financieros

Altas tasas de interés y posibles aumentos en los costos de financiamiento

Históricamente, México ha reportado altas tasas de interés en términos tanto reales como nominales. A partir de 2017 el Banco de México ha incrementado la tasa de interés de referencia para impedir una mayor devaluación del peso posicionándose al cierre de 2020 en 4.5% en 5.72% para 2021 e incluso ha indicado que podría volver a incrementar dicha tasa en el futuro, incluyendo en caso de que los Estados Unidos de América adopten una política monetaria aún más estricta. Sin embargo, ante las presiones inflacionarias el Banco de México incrementó la tasa de referencia en varias ocasiones en 2022 hasta cerrar en 10.50%. En 2023, el Banco de México continuó con una postura monetaria restrictiva, aunque a un ritmo más moderado y cauteloso. Banxico elevó su tasa objetivo en dos ocasiones más, alcanzando un nivel máximo de 11.25%, y la Fed lo hizo en cuatro ocasiones, llegando a una tasa de referencia del 5.50%. El 21 de marzo de 2024, la Junta de Gobierno tomó la decisión de reducir la tasa de interés objetivo en 25 puntos base, llegando a 11.00%, mientras que la Fed no ha modificado su tasa objetivo.

En 2024, Banxico adoptó una postura moderada en sus ajustes, influenciado por una disminución gradual en las tensiones inflacionarias y una desaceleración en los precios de las materias primas a nivel global. Durante el primer semestre del año, la tasa de referencia se mantuvo estable en 11.25%. A partir del segundo semestre, y tras observar una inflación más controlada, Banxico decidió realizar reducciones progresivas en la tasa de interés, cerrando el año en 10.00%.

En cuanto a la política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos de América (Fed), 2024 estuvo marcado por un enfoque más acomodaticio. La Fed implementó tres recortes consecutivos de 25 puntos básicos en la tasa de interés de referencia, situándola en un rango de 4.25% a 4.5% al cierre de diciembre. Estas decisiones reflejan el compromiso de la

Fed de equilibrar la estabilidad de precios con el apoyo al crecimiento económico, en un contexto de inflación controlada y mercados laborales sólidos. Sin embargo, las proyecciones indican que la Fed podría limitar la cantidad de recortes en 2025, mostrando cautela respecto a los riesgos asociados con una rápida disminución en los costos de los préstamos.

Las políticas de la Fed influyen significativamente en las decisiones de otros bancos centrales, incluido Banxico. Estas acciones afectan variables como el tipo de cambio y los flujos de capital, factores clave que Banxico considera al definir su estrategia de política monetaria. Por lo tanto, en un entorno global interconectado, las decisiones tanto de Banxico como de la Fed seguirán teniendo un impacto crucial en la estabilidad económica y financiera de México.

Estas decisiones reflejan un entorno de política monetaria cautelosa, enfocado en equilibrar la necesidad de mantener la estabilidad de precios con la urgencia de estimular el crecimiento económico. No obstante, Banxico ha enfatizado que los ajustes futuros dependerán del comportamiento de factores clave, como la inflación subyacente, la evolución de la economía global, y la estabilidad del Peso mexicano frente a las principales monedas internacionales.

Por lo tanto, la deuda denominada en Pesos que contratemos en el futuro podría estar sujeta a tasas de interés más altas que las imperantes en este momento. Además, si la Compañía se ve en la imposibilidad de celebrar u opta por no celebrar operaciones de cobertura contra los riesgos relacionados con la fluctuación de las tasas de interés aplicables a la deuda que devenga intereses a tasas variables, dichas tasas podrían aumentar más de lo previsto. El acontecimiento de cualquiera de los sucesos antes descritos podría tener un efecto adverso significativo en nuestros resultados y situación financiera.

En 2025, el Banco de México continuó con un proceso de ajuste en su postura monetaria, en un entorno caracterizado por una desaceleración gradual de la inflación. Al inicio del año, la tasa de interés de referencia se ubicaba en 11.25%. Durante el transcurso del ejercicio, y en línea con la evolución favorable de los indicadores inflacionarios, Banxico implementó diversos recortes acumulados por aproximadamente 200 puntos base, situando la tasa de referencia en un nivel cercano a 9.25% al cierre de 2025.

En cuanto a la política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos (Fed), durante 2025 se observó un enfoque prudente en la reducción de tasas. Tras los recortes implementados en 2024, la Fed llevó a cabo ajustes adicionales más moderados durante 2025, acumulando reducciones cercanas a 50 puntos base en el año. Como resultado, la tasa de fondos federales se ubicó en un rango de 3.75% a 4.00% al cierre de diciembre de 2025.

Las decisiones de la Fed continúan influyendo de manera significativa en la conducción de la política monetaria del Banco de México, particularmente a través de su impacto en el diferencial de tasas de interés, el tipo de cambio y los flujos de capital. Estos factores son determinantes clave en la definición de la estrategia monetaria en México, en un contexto de alta integración financiera global.

Estas acciones reflejan un entorno de política monetaria que, si bien ha comenzado un proceso de relajación, se mantiene en niveles restrictivos en términos históricos, con el objetivo de consolidar la convergencia de la inflación hacia sus metas. No obstante, el Banco de México ha señalado que los ajustes futuros dependerán del comportamiento de la inflación subyacente, la evolución de la economía global y la estabilidad del peso mexicano frente a otras monedas.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

Podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda y capital, para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestras acciones. Si no lográramos

obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado. Este escenario puede afectar de forma adversa el crecimiento, la competitividad y los resultados futuros de la Compañía.

La Compañía en su carácter de acreditada cuenta con diversos contratos de crédito bancario, en los cuales se obliga a ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, dentro de los cuales se incluye la obligación de conservar determinadas proporciones en su estructura financiera. Entre dichos créditos, la Compañía se obliga a mantener, en todo momento, durante la vigencia del mismo: (i) un Índice de Deuda Financiera a EBITDA Consolidado de los últimos doce meses, no mayor a 4.0; (ii) un Índice de EBITDA Consolidado a intereses pagados de los últimos doce meses no menor de 3.5, y (iii) un índice EBITDA Consolidado a servicio de deuda de largo plazo de los últimos doce meses no menor a 1.25. El incumplimiento de dichos índices o cualquier otra obligación establecida en dichos contratos, tendría como consecuencia que los créditos se podrían dar por vencidos de forma anticipada, lo que podría afectar significativamente la condición financiera de la Compañía.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento, podríamos no ser capaces de obtener una renuncia o consentimiento para evitar la terminación de nuestras líneas de crédito. Adicionalmente, una parte de nuestra deuda está sujeta a incumplimiento cruzado. Si se presentare un incumplimiento de un instrumento de deuda, podría dar lugar a un incumplimiento en otro instrumento de deuda, y, por lo tanto, provocar la aceleración del vencimiento de dicha deuda. Si no logramos cumplir con nuestras obligaciones y nuestros acreedores dan por terminados anticipadamente nuestros contratos, nuestra situación financiera y los resultados de operación pudieran verse afectados de forma adversa.

El nivel de deuda de la Compañía podría afectar la flexibilidad de esta para operar y desarrollar su negocio, así como su capacidad para cumplir con sus obligaciones.

El nivel de endeudamiento de la Compañía puede tener consecuencias importantes para sus inversionistas dado que podría:

- limitar la capacidad de la Compañía para generar flujos de efectivo suficientes para cumplir con sus obligaciones de servicio de su deuda, especialmente si incurre en incumplimiento con alguno de sus otros instrumentos de deuda;
- limitar los flujos de efectivo disponibles para financiar sus necesidades de capital de trabajo, sus inversiones en activo fijo (incluyendo el mantenimiento de estos) y otros requerimientos corporativos de carácter general;
- exacerbar la vulnerabilidad de la Compañía a las condiciones desfavorables en la economía y la industria, incluyendo al aumento de las tasas de interés, a las fluctuaciones cambiarias y a la volatilidad del mercado;
- limitar la capacidad de la Compañía para obtener financiamiento adicional o refinanciar su deuda; para financiar sus futuras necesidades de capital de trabajo, inversiones en activo fijo y otras actividades corporativas de carácter general; o para realizar adquisiciones en términos favorables o del todo;
- limitar la flexibilidad de la Compañía para planear sus respuestas a los cambios en su negocio y su industria, o para reaccionar ante estos; y
- limitar la capacidad de la Compañía para obtener financiamiento adicional para realizar adquisiciones o inversiones, o para aprovechar otras oportunidades corporativas en general.

En la medida en que la Compañía incurra en deuda adicional, los riesgos antes descritos podrían aumentar. Además, los futuros requerimientos reales de capital de la Compañía podrían resultar mayores que los previstos. Los flujos de efectivo generados por las actividades de operación de la Compañía podrían resultar insuficientes para liquidar la totalidad de su deuda conforme esta se vuelva exigible y pagadera; y cabe la posibilidad de que la Compañía no logre obtener préstamos, vender activos o recaudar capital por otros medios en términos aceptables o del todo con el objeto de refinanciar su deuda.

Las fluctuaciones cambiarias podrían afectar las operaciones de la Compañía.

Debido a que la Compañía tiene deuda y un gran volumen de su abastecimiento de materias primas denominadas en Dólares, cualquier devaluación del Peso frente al Dólar podría incrementar el costo en Pesos del principal y los intereses de esta y le ocasionaría pérdidas cambiarias a la Compañía. Además, las fluctuaciones cambiarias afectarían tanto el precio de las materias primas adquiridas de proveedores extranjeros como el precio de dichas materias primas en su carácter de insumos. Dado que los ingresos de la Compañía están denominados en Pesos, cualquier devaluación del Peso podría afectar de manera negativa a los ingresos derivados de las fluctuaciones cambiarias.

Cambios en los precios de los commodities e insumos

La Compañía está expuesta al riesgo en precio por la adquisición de materias primas necesarias para la elaboración de sus inventarios. Los insumos más importantes para la Compañía, como carne de pollo, pavo, cerdo, y los combustibles, están sujetos a variaciones en sus precios, ya sea por la dinámica de la oferta y demanda, o por las fluctuaciones en la paridad cambiaria ya que cotizan principalmente en Dólares estadounidense. A su vez, los precios de los productos derivados de la carne están ligados al precio de los cereales, ya que éstos son usados como alimento para ganado y aves. Si llegase a aumentar el precio de los cereales, también pudiera aumentar el precio de la carne, y, por lo tanto, el costo de los insumos de la Compañía. La mayor demanda por cereales y combustibles a nivel mundial, así como menor oferta debido a usos alternativos antes no considerados, o consumo en regiones que antes no consumían dichos productos, cambios climatológicos, como sequías; eventos atmosféricos, como inundaciones o huracanes; volatilidad cambiaria, factores geopolíticos o bloqueo de exportaciones; o contingencias sanitarias; tienen incidencia en la disponibilidad de materia prima y como resultado en el costo de los insumos que usa la Compañía. Lo anterior podría afectar el desempeño y la rentabilidad de la Compañía. La Compañía administra el riesgo de que la fluctuación en la variación en precios pueda afectar sus resultados, mediante la compra estratégica de productos en épocas del año en las cuales los precios fluctúan a la baja.

La Compañía podría incurrir en pérdidas como resultado de la celebración de operaciones con instrumentos financieros derivados.

De tiempo en tiempo la Compañía puede llegar a utilizar instrumentos financieros derivados de cobertura para gestionar los riesgos de las tasas de interés y el tipo de cambio, reducir sus costos de financiamiento y mitigar ciertos riesgos relacionados con los mercados financieros y de insumos.

Por política interna la Compañía no celebra operaciones con instrumentos financieros derivados con fines de especulación. Sin embargo, puede celebrar operaciones con instrumentos financieros derivados con fines de cobertura económica contra ciertos riesgos de negocios, aunque dichos instrumentos no cumplan con los requisitos necesarios para su reconocimiento como instrumentos de cobertura de conformidad con las NIIF.

En el futuro la Compañía podría celebrar operaciones con instrumentos financieros derivados y podría verse obligada a reconocer pérdidas en el valor razonable de dichos instrumentos o a efectuar pagos en efectivo u otorgar efectivo en garantía, todo o cualquiera de lo cual podría tener un efecto adverso significativo en sus resultados de operación y su situación financiera.

Es probable que cualquier operación con instrumentos financieros derivados que la Compañía celebre en el futuro esté sujeta a llamadas de margen en el supuesto de que se exceda del punto de referencia o la línea de crédito convenido(a) por las partes. Si la Compañía llegase a celebrar alguna operación con instrumentos financieros derivados, podría requerir una cantidad de efectivo significativa para cubrir dichas llamadas de margen, lo cual podría mermar los recursos disponibles para sus operaciones o para satisfacer otros requerimientos de capital. Además, la calidad crediticia de las contrapartes de dichos instrumentos podría sufrir un deterioro significativo que les impida cumplir con sus obligaciones para la Compañía, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre esta y exponerla a los riesgos del mercado.

Riesgos relacionados con el mercado de valores y las acciones de Grupo Bafar.

El mercado de valores de México es relativamente pequeño, ilíquido, volátil, cuenta con un reducido número de inversionistas institucionales y está relativamente más concentrado que los mercados internacionales de valores, como aquellos en los Estados Unidos de América. Estas características de mercado podrían limitar en forma significativa la capacidad de nuestros inversionistas para vender sus valores al precio y en el momento deseado o en lo absoluto, lo cual podría afectar en forma adversa el precio de mercado y la liquidez.

El precio de mercado podría fluctuar considerablemente y los Inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado podría impedir que los inversionistas logren vender sus valores al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez pueden verse afectados en forma significativamente adversa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- Las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos de América u otros países;
- La alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;

- Los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los inversionistas exijan un rendimiento más alto;
- Los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;
- La publicación de estudios con respecto a la Compañía, a la industria; al mercado o al país,
- La promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- La percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar dividendos, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor para los nuevos inversionistas que adquieran nuestros valores a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto que la Compañía se liquide. La posibilidad de que nuestros valores se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por acción. No podemos predecir si los valores se cotizaran a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

Las futuras emisiones podrían diluir la inversión de los inversionistas.

Tenemos la intención de expandir nuestro negocio a través de crecimiento orgánico y de adquisiciones, lo cual nos obligara a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones, lo cual podría diluir la participación de los inversionistas, disminuir el precio de mercado, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir capital o deuda en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación del Consejo de Administración, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura. Por lo tanto, los inversionistas corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones tengan efectos de dilución sobre su participación en la Compañía y afecten el precio de mercado de su inversión.

La incertidumbre inherente a emisiones o deudas futuras puede afectar el precio de mercado de nuestros valores.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de las acciones.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los inversionistas.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de las acciones, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar pagos de dividendos. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por las acciones y podrían tener efectos de dilución para nuestros inversionistas.

Otros Valores:

La Empresa no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o listado en otros mercados.

Grupo Bafar reporta en tiempo y forma la información trimestral y anual tanto a la Bolsa Institucional de Valores como a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dicha información es preparada en base a los formatos oficiales y es entregada a través de los sistemas DIV y STIV 2, respectivamente.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Desde la fecha de emisión de las acciones en el año de 1996, no se ha llevado a cabo ninguna modificación significativa a los derechos de las acciones que se han inscrito en el registro.

Destino de los fondos, en su caso:

No Aplica

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este Reporte Anual, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a las bolsas de valores como parte de la solicitud de inscripción en el RNV y de su listado ante la BIVA. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BIVA, así como en la página de Internet de la BIVA en www.biva.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

La persona responsable de poner a disposición de los inversionistas cualquier información de la Empresa es:

C.P. Luis Eduardo Ramírez Herrera
Director de Finanzas y Administración
Tel. 01-614-439-01-00
leramirez@bafar.com.mx
ir@bafar.com.mx

Adicionalmente, la Empresa cuenta con una página en Internet en donde en forma trimestral da a conocer las cifras contables reportadas a las autoridades financieras. La página es: www.grupobafar.com la cual contiene según las nuevas disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores lo siguiente:

- Resumen del último trimestre reportado
- I Trimestre del 2026
- I al IV Trimestre de 2008 a 2025
- Reportes Anuales de los años 2008-2025
- Código de Mejores Prácticas Corporativas de 2025
- Última compulsa de estatutos sociales de la Emisora

- Eventos Relevantes

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V., es una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable constituida el 28 de marzo de 1996 en la ciudad de Chihuahua, México con una duración de 99 años. Su planta principal, su centro de distribución y sus oficinas corporativas se encuentran ubicadas en el Kilómetro 7.5 Carretera a Cuauhtémoc s/n Col. Las Animas, C.P. 31450, teléfono (614) 439 01 00.

La familia Baeza Fares, cuenta con una tradición ganadera de más de 50 años, tiempo en el cual se han dedicado a la cría y a la engorda de ganado, y poco a poco fueron incursionando en el mercado de la carne, hasta formar la compañía que se convertiría en el Grupo Bafar de hoy.

En 1983, el entorno económico era de una economía cerrada y el país no producía lo suficiente para abastecer la demanda interna de la población y no se admitía la importación. Es en este periodo cuando la Compañía comenzó a vender carne directamente al consumidor final, enfocándose principalmente en las amas de casa. Tenía magníficas ventas para determinados cortes, pero no tenía mercado para las piezas restantes. Ante la necesidad de encontrar otros segmentos para colocarlas, se inició un proceso de industrialización y comercialización de diferentes Productos Cárnicos. El éxito de esta estrategia le permitió a la Compañía crecer rápidamente. En esa época, la Compañía contaba con tan sólo 5 o 6 empleados.

En 1986, con el ingreso de México al Acuerdo General de Aranceles y Comercio (GATT, por sus siglas en inglés), se dió una baja muy importante en los aranceles y en las regulaciones que existían para las importaciones. La demanda excesiva nos llevó a importar carne de Estados Unidos de América, Canadá y Costa Rica, así como de Noruega, Finlandia, Irlanda y Dinamarca. En un periodo muy corto, Grupo Bafar empezó a tener un crecimiento explosivo, al mismo tiempo se inicia una fuerte competencia por parte de sus proveedores que comenzaron a vender directo al abrirse las fronteras.

En 1990, fue establecido el NAFTA (Tratado de Libre Comercio para Norteamérica, por sus siglas en inglés) y con esto una mayor apertura comercial, una sobrevaluación del Peso y una desregulación desmedida. La estrategia que decide seguir Grupo Bafar es la reconversión y modernización tecnológica hacia productos de valor agregado y comienza la elaboración y venta de embutidos, así como el desarrollo de marcas propias. Lo anterior origina una mayor comercialización y da inicio así a una amplia red de distribución.

En 1995, Grupo Bafar inició un proyecto de venta directa de carne al consumidor a través de *CarneMart®* que inició con 6 tiendas. Este proyecto marcó el regreso de la Compañía al mercado de venta de carne en su estado natural, con la diferencia que ahora lo hacía con marca propia y con productos de un alto valor agregado.

En este periodo se logró una participación exitosa en el mercado internacional, iniciando la exportación a Japón y a los Estados Unidos de América obteniendo mejores márgenes de operación, así como un crecimiento acelerado en la participación de mercado nacional en el segmento de carnes frías.

En 1996, el entorno económico del país era de riesgo; derivado de la crisis iniciada el año anterior, Grupo Bafar continuaba con un alto apalancamiento, y se encontraba inmerso en una industria altamente competitiva. El Grupo buscaba crear una plataforma de crecimiento a través de financiamiento en el mercado de capitales, asociarse con una empresa extranjera o tal vez vender a un competidor.

En septiembre de ese mismo año, la Compañía realizó una emisión de acciones, colocando el 20% del capital social de la Empresa. A partir de ese momento se constituye como Grupo Bafar, S.A.B de C.V.

Con la colocación de acciones, se logró una capitalización muy importante que facilitó el pago de pasivos, inversiones importantes en activo fijo, en tecnología, sistemas, mercadotecnia, capacitación y distribución, así como una institucionalización de la organización, lo que permitió un mayor tiempo para planear y operar la empresa. De la misma forma, generó un mayor flujo de efectivo, lo que permitió empezar a pensar en fusiones y adquisiciones.

En 1998, en busca de sinergias y una mayor cobertura del mercado al menudeo directo al último consumidor, Grupo Bafar adquirió de Fomento Económico Mexicano S.A.B. de C.V. (FEMSA) la marca comercial y los activos fijos de CARNES BIF, S.A. DE C.V. y sus 31 establecimientos; donde además de carne, se ofrecen bebidas, lácteos, cerveza, vinos y abarrotes. Así nació el concepto “BIF® Gourmet”.

En 1999, Grupo Bafar celebró un contrato de opción para adquirir las marcas, activos y acciones de Grupo Burr, cuya matriz se encontraba en Ciudad Obregón, Sonora, y contaba con sucursales en las principales plazas del noroeste de México.

En 2000, se concretó la adquisición de Grupo Burr, y en diciembre del mismo año se consolidaron financieramente las operaciones con las de Grupo Bafar. Con esta compra, la empresa ganó el mercado del pacífico norte y se posicionó en el 45% del territorio nacional, al mismo tiempo que adquirió un conocimiento que no tenía en el manejo de productos lácteos.

En 2002, Grupo Bafar adquirió de Nestlé México y Societè des Produits Nestlé, S.A. los activos fijos, marcas e inventarios de la planta industrial ubicada en La Piedad, Michoacán, la cual elabora productos con reconocimiento tanto nacional e internacional como son: Parma®, Sabori® y Campestre®. Con la adquisición de estas marcas, la empresa reafirmó su posición en el mercado de carnes frías, abarcando el 100% del territorio nacional.

En este mismo año, se llevaron a cabo grandes esfuerzos para fortalecer la presencia del Grupo en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) e iniciar la penetración en los mercados del centro y sur de la República Mexicana aprovechando la ventaja de contar con las marcas “Parma®”, “Sabori®” y “Campestre®”, líderes en estos mercados, facilitando así la incursión del resto de nuestras marcas en esta región del país.

En 2003, Grupo Bafar continuó con su estrategia de crecimiento, manteniendo una intensa actividad en el área de comercialización, desarrollando e instrumentando una nueva imagen de la marca “Bafar®”.

En 2004, el Grupo adquirió el 51% de Grupo Fernández y la titularidad de la marca “Fres-ke-cito®”, la cual participa en el sector pecuario con liderazgo y reconocida imagen en los Estados del norte de la República. Esta organización con más de 40 años de experiencia es un conjunto de empresas agropecuarias dedicadas a la producción y comercialización de pollo, huevo y alimento para ganado. Al igual que otras adquisiciones realizadas, la unión con Grupo Fernández generó una importante sinergia para el Grupo, no sólo en el abasto oportuno y competitivo de materias primas, sino también en la introducción de sus marcas comerciales en nuestra amplia red de distribución.

Una vez cumplidas las mencionadas estrategias de inversión para la expansión del Grupo, fue momento de consolidar nuestras marcas por medio de fuertes proyectos internos enfocados a la calidad, eficiencia, difusión y posicionamiento de las mismas, y hacer que los activos adquiridos por el Grupo fueran lo más rentable posible.

Consolidamos el sistema de calidad a lo largo de la cadena de abastecimiento logrando implementar el Sistema de Gestión de Calidad (SGC). Dicho sistema, norma los procedimientos para obtener máxima calidad en nuestros productos y servicios en plantas productivas, Centros de Distribución y tiendas.

En 2005, la implementación del SGC nos permitió obtener la certificación, bajo la norma de ISO 9001:2000, en la planta Chihuahua, esto nos permitió garantizar la fabricación de productos con una calidad constante.

La búsqueda de la excelencia y la calidad nos ha mantenido a la vanguardia en la implementación de estándares, tales como certificaciones internacionales. Además, desarrollamos nuestro propio sistema de calidad “Bafar Quality System BQS”, el cual abarca la totalidad de la cadena productiva y cumple con altos estándares de higiene, calidad, valor nutricional y sabor.

Conscientes de la importancia del recurso humano del Grupo, se concretó el proyecto de Universidad Bafar iniciando con Campus Chihuahua, con capacidad para dar atención a todo el personal del Grupo, equipada con instalaciones para impartir videoconferencias a nivel nacional en forma simultánea, y 16 aulas de entrenamiento ubicadas en nuestros Centros de Distribución y plantas. Esta Universidad tiene como objetivo promover el desarrollo profesional, personal y económico de sus empleados, proporcionando programas de variadas disciplinas, los cuales ayudan a capacitarse y a aspirar a puestos de mayor proyección.

En 2006, el Centro de Competencia Tecnológica fue el líder del proyecto denominado “*Lean Transformation*” cuyo objetivo es la transformación de la empresa en tres ejes principales: Productividad, Eficiencia y Rentabilidad en todos sus procesos. Llevando a cabo en ese año las dos primeras etapas, consistentes en el análisis y rediseño de procesos, lo que dio como resultado beneficios importantes para la Compañía.

Debido al prometedor crecimiento que se vislumbraba y a la permanente expansión de las divisiones de la Compañía, se pudo desarrollar un proyecto que nos colocó a la vanguardia en tecnología y sistemas de operación: la construcción de nuestro innovador Centro de Distribución, ubicado en la ciudad de Chihuahua. Este centro representó una inversión de \$140

millones de Pesos y cuenta con tecnología alemana de punta, es operado en forma automatizada por sistemas avanzados de ingeniería y tiene una capacidad para refrigerar 24,000 Toneladas. El centro de distribución nos ha representado beneficios como: ahorros de energía del 40%, reducción de plantilla operacional de 50%, mermas del 0%, eficiencia en cargas de un 100% y lo más importante un nivel de servicio del 98% a nuestros clientes.

En 2007, se creó el Centro de investigación y Desarrollo (CIDET) logrando incorporar la infraestructura tecnológica para el diseño de nuevos productos, los cuales se basan en las nuevas tendencias nacionales e internacionales.

CarneMart® continuó con éxito el nuevo concepto de “solución integral” diseñado para atender a clientes de mayoreo y medio mayoreo, ofreciendo alto nivel de servicio, con amplio surtido de productos de calidad a precios competitivos; mientras que las tiendas BIF® implementaron el programa de servicio para restaurantes, hoteles, hospitales y clubes deportivos exclusivos. Este proyecto tuvo una evolución considerable y se logró un crecimiento récord en ventas.

Dentro del área de exportaciones concluimos el periodo de pruebas, investigaciones y estudios e iniciamos operaciones, con la finalidad de incursionar en el mercado internacional. Comenzamos a exportar a los mercados de California, Texas y el sureste de los Estados Unidos de América, logrando gran aceptación de nuestras marcas.

En 2008, nuestros esfuerzos continuaron al invertir un presupuesto de aproximadamente \$396 mdp en diversos proyectos de expansión, principalmente enfocados a la innovación y a la adquisición de tecnología de punta que se tradujeron en ahorros, automatización de los procesos, y una mejora de la calidad de nuestros productos.

En 2009, se implementó exitosamente el sistema ERP – SAP. El proyecto consistió en la creación de un sistema de administración y planeación de recursos empresariales, basado en la integración y consolidación de procesos del negocio con un enfoque de modelos esbeltos, así como mejores prácticas de la industria.

En 2010, detectamos las necesidades de los consumidores con menor nivel adquisitivo, por lo que nos enfocamos en atender esta oportunidad y desarrollar nuestra nueva marca Guisy®.

Fortalecimos el desarrollo de nuestra marca líder Bafar® canalizando los esfuerzos publicitarios hacia el ama de casa y principalmente a sus hijos.

En ese año Vextor, una entidad del Grupo dedicada a ofrecer productos y servicios financieros, inició operaciones, diversificando nuestras operaciones y alcanzando nuevas sinergias.

En 2011, nuestra división inmobiliaria se constituyó como un negocio verticalmente integrado, ya que cuenta con áreas especializadas en la adquisición y desarrollo de inmuebles, construcción, diseño y manejo de obra, así como con la administración de inmuebles. Lo anterior nos permitió concretar importantes proyectos, como fue la construcción de la Universidad del Valle de México Campus Chihuahua e iniciar los planes de expansión en la construcción y arrendamiento de parques industriales en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y Ciudad Juárez, Chihuahua.

En 2012, se realizaron fuertes inversiones en tecnología, lo que nos permitió implementar la plataforma SAP Warehouse Management System (WMS), sistema que permite soportar el crecimiento constante de la Compañía y mantener la competitividad en costos de distribución y almacenamiento que caracterizan al grupo. En Vextor se implementó SAP Banking, una robusta plataforma con la cual controlamos de mejor manera el otorgamiento de créditos, gestión de nuestros clientes, administración de cartera e indicadores de negocio, que acompañado de un estricto compromiso en el cumplimiento de la regulación vigente, se implementó el Sistema Prevención de Lavado de Dinero donde se adecuaron las políticas internas de identificación de nuestros clientes, se establecieron procedimientos para la presentación de reportes de operaciones relevantes, inusuales y preocupantes que la ley contempla.

En materia de responsabilidad social, concretamos una alianza con la Fundación Real Madrid, lo que nos permitió desarrollar el programa de Escuelas Socio Deportivas, este programa actualmente es todo un éxito ya que provee el entorno perfecto para atraer niños y jóvenes en situaciones de vulnerabilidad e integrarlos socialmente a través del deporte.

En 2013, se realizaron inversiones sin precedentes para el incremento de la capacidad instalada en prácticamente todas las líneas de producción, enfocándonos en la compra de tecnología para la automatización y alineación de procesos. Adicionalmente iniciamos la construcción y equipamiento de una nueva línea de producción para el procesamiento de pollo y res, iniciando la fabricación de Productos Cárnicos de alto valor agregado.

En 2014, inició operaciones la planta de empanizados, proyecto que demandó una inversión de 120 millones de Pesos y que logró materializarse con el apoyo de la Secretaría de Economía y el CONACYT.

La división Inmobiliaria de Grupo Bafar, logró afianzar contratos a largo plazo que resultan trascendentales. Se logró consolidar una relación con Beckers Industrial Coatings México, S.A. de C.V., empresa finlandesa con operaciones en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. De la misma manera, con la Universidad del Valle de México, Campus Guadalajara, institución educativa de nivel medio y superior con alto prestigio en la República Mexicana.

En 2015, con visión innovadora y la intención de hacer frente al crecimiento de los próximos 10 años, Grupo Bafar anunció el desarrollo de un nuevo complejo agroindustrial el cual está ubicado en La Piedad, Michoacán, este proyecto de expansión tendrá una superficie de 30 hectáreas y requiere de una inversión de 650 millones de Dólares.

La división inmobiliaria logró consolidar contratos con la empresa Hakkai para la construcción de su primera planta en américa, Visteon para la construcción de su planta en la ciudad de Chihuahua y Truper para la construcción de su nuevo centro de distribución en la ciudad de Chihuahua.

Para consolidar acciones la división inauguró el *Parque Tecnológico Bafar* en el km. 7.5 de la carretera a Cuauhtémoc con un espacio de 20 hectáreas, y durante este primer año de operación logramos una ocupación del 40% de la superficie total.

Vextor adquirió la resolución favorable del Dictamen Técnico ante la CNBV y la renovación de su registro ante CONDUSEF.

Este mismo año, se llevó a cabo el refinanciamiento de la deuda a corto plazo por contratos de crédito a cinco años, con tasas sumamente competitivas que en promedio no superan la tasa LIBOR +1.75.

En 2016, se adquirieron las marcas y activos de la empresa regiomontana “Ponderosa”, la cual tiene presencia en el mercado de embutidos y lácteos principalmente en el noreste del país, la incorporación de ese negocio nos permite fortalecer nuestra presencia en dicho mercado.

El proyecto de la construcción del complejo Agro Industrial en La Piedad, Michoacán ha potenciado la relación con proveedores regionales de materias primas cárnicas, principalmente el cerdo, con los que realizamos importantes sinergias y asociaciones de proveeduría que representan importantes ahorros para la Compañía, así como una derrama económica y generación de empleados indirectos en esa región del occidente de México.

La división inmobiliaria logró el arrendamiento de la totalidad del Parque industrial Millenium en Apodaca, Nuevo Leon con cuatro hectáreas para uso industrial. En la ciudad de Chihuahua se incorporaron dos proyectos más en el Parque Tecnológico Bafar (PTB), con un centro de distribución para Truper y una segunda nave para Visteon. En la ciudad de Guadalajara concluimos el centro de distribución para Truper y el campus UNITEC Por su parte en Querétaro, iniciamos la construcción de la UNITEC y un establecimiento para oficinas para CEMEX, S.A.B. de C.V. Con las dos universidades de Guadalajara y Querétaro, más el proyecto de años pasados de la UVM en Chihuahua, nos convertimos en un socio estratégico de Laureate Universities dentro de su ambicioso plan de expansión en México.

La división financiera incorpora los microcréditos a su cartera de productos, orientado a dar soluciones financieras a las amas de casa y personas de bajos ingresos. Implementamos tecnología móvil para la puesta en marcha de este producto, con un robusto sistema bajo la plataforma SAP Banking.

Se puso en operación nuestra planta de generación de energía eléctrica en la modalidad de Tri Generador, al combinar la producción de energía eléctrica a base de gas natural y generación de frio como parte del proceso de transformación, siendo la primera en su tipo en el norte del país. De este modo, se suministra a las plantas productivas de la División de Productos de Consumo, la electricidad y el frio que requieren dentro de su proceso de manufactura y almacenamiento. Adicionalmente nos permite proveer electricidad vía la red de la Comisión de Federal de Electricidad (CFE) y reducir la huella de carbono de nuestras operaciones.

En 2017, se continuó con la estrategia de expandir nuestro negocio al centro y sur del país, zonas geográficas que representan oportunidades demográficas muy interesantes para incrementar nuestras operaciones. Para lograr este objetivo la división Retail ha impulsado distintas estrategias para posicionar el concepto *CameMart®* en el centro del país.

Adicionalmente nos dimos la tarea de reinventar algunos de nuestros productos en términos de presentación para continuar siendo de la preferencia de nuestros clientes. Al mismo tiempo que se desarrollaron nuevos productos que nos permitieron consolidarnos en ciertos nichos de mercado como lo son las marcas Griller's y Sabori Al Natural, las cuales pretenden incrementar la posición del Grupo en nichos de alto crecimiento y que han marcado la tendencia del mercado.

Para lograr lo anterior, fue necesario alinear nuestros procesos productivos y operativos a estas estrategias, por lo que en 2017 impulsamos la expansión de nuestras capacidades y canales de distribución, razón por la cual, llevamos a cabo importantes inversiones en nuestras plantas productivas, especialmente en el nuevo Complejo Agroindustrial en La Piedad Michoacán y realizamos una inversión sin precedentes en la renovación de nuestras flotillas.

En este año la división inmobiliaria logró la colocación de su portafolio inmobiliario en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el formato de Fibra al concretarse la oferta pública inicial de Fibra Nova por \$1,200 millones de Pesos. Posterior a la oferta, se concretó la adquisición de una nave industrial en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas y un call center localizado en la ciudad de Chihuahua.

En 2018, la división Retail concretó la adquisición de las cadenas Meat Market y Value Market fortaleciendo nuestra presencia en el extranjero. Se reafirmó nuestra presencia en el centro y sur del país abriendo tiendas CarneMart® en los estados de Chiapas y Tlaxcala. Se tomaron contundentes decisiones para llevar un mejor control y registro de nuestros clientes, así como sus hábitos de consumo. Se implementó un nuevo sistema de CRM el cual nos permitirá tener una visión de 360 grados de todos nuestros clientes, haciendo la toma de decisiones más eficaz y acertada de la mano de nuestro reforzado equipo de Marketing.

La División de Productos de Consumo realizó el cambio de imagen de toda la línea Sabori Master Brand, teniendo una imagen unificada, evaluada como más Premium y limpia.

En nuestras plantas productivas invertimos más de \$250 millones de Pesos, principalmente en el complejo agroindustrial de la Piedad, para soportar el crecimiento de nuestras divisiones comerciales y la introducción de nuevos productos. Se adquirió e instaló un nuevo horno continuo el cual permitirá ampliar el catálogo de productos a fabricar, principalmente productos de valor agregado e incrementar la capacidad de fabricación de producto terminado en 400 Toneladas por año. Este proyecto requirió una inversión estimada de \$ 4.8 millones de Pesos.

El 2019 fue un parteaguas para nuestro *Core business*, se tomó la decisión de unificar las divisiones de Retail, Productos de Consumo, investigación y desarrollo, producción y exportaciones bajo una única dirección de alimentos a cargo del liderazgo del Lic Jorge Alberto Baeza Fares, quien, hasta este año, se desempeñaba como director general de la división Retail y quien cuenta con una extraordinaria trayectoria de más de 20 años en la organización. Con este cambio en nuestra organización buscamos crear sinergias en las operaciones que conforman la nueva división de Bafar Alimentos.

Conscientes de las necesidades financieras de nuestros clientes, la división Retail unió esfuerzos con Vextor para otorgar y administrar líneas de crédito a los clientes de tiendas CarneMart®. Para ello, se implementó una plataforma vía Hybris-Marketplace a través de la cual el cliente puede disponer su crédito Pyme bajo las siguientes modalidades: disposición compra en tienda, disposición de efectivo y compra vía catálogo de productos.

Igualmente, en ese año, concluimos la construcción de la primera etapa del complejo agroindustrial en la Piedad, Michoacán, uno de los proyectos más importantes en la historia del Grupo. Esta etapa contempla la construcción de toda la infraestructura del parque incluyendo urbanizaciones y dotación de servicios para todo el complejo industrial (estaciones eléctricas, gaseoductos y planta tratadora de agua). Además, comprende la instalación y apertura de 3 de las 12 líneas de producción que se contemplan para este proyecto. Estas primeras líneas se encuentran actualmente en operación al 100% de su capacidad instalada.

Las próximas etapas de este proyecto contemplan la construcción de un centro de distribución totalmente automatizado y la instalación de las 9 líneas de producción restantes.

En 2020, La pandemia de COVID-19 generó una gran incertidumbre en México y en el mundo. Esta emergencia sanitaria, tuvo grandes consecuencias sobre la actividad económica y ha provocado que los gobiernos de todo el mundo implementen medidas de aislamiento social y el cese de toda actividad económica no esencial en un intento por contener la propagación del virus. Estas medidas han puesto una gran presión sobre el desempeño de varias industrias y sobre el desempeño de la economía en general. Si bien Grupo Bafar forma parte de una industria considerada como esencial y no ha detenido sus operaciones en ningún punto de la contingencia, no podemos desentendernos de la situación que estamos viviendo y desde el primer momento asumimos nuestro compromiso y responsabilidad con las familias de México, nuestra visión nos dictaba que no podíamos permitirnos detener nuestras operaciones como estaba ocurriendo en otras partes del mundo. Es por ello, que no escatimamos esfuerzos para reforzar todas nuestras medidas de seguridad, sanidad e higiene. Primero para proveer a nuestros colaboradores de un ambiente de trabajo seguro para que puedan desempeñar sus funciones sin el riesgo de contagiar a sus familias, priorizando el trabajo remoto siempre que fuera posible y segundo para garantizar el abasto de Productos Cárnicos elaborados con los más altos estándares de higiene y calidad que nuestros clientes esperan.

Si bien este año estuvo marcado por la pandemia y nuestros esfuerzos, como los de todas las empresas, estuvieron destinados en garantizar la continuidad de nuestros negocios y en adaptarnos a las nuevas circunstancias. No obstante, y dentro de lo posible, llevamos a cabo inversiones que nos permitieron fortalecer y continuar el crecimiento de nuestro core business. La división de alimentos incorporó una planta de procesamiento, rebanado y empaquetado de quesos ubicada en la ciudad de Toluca Estado de México la cual nos abre la puerta para fortalecer nuestra posición en un mercado en el que

hemos venido creciendo como lo es el de lácteos. También en dicho año instalamos dos líneas de producción nuevas en la Planta de La Piedad, una para chorizos skin pack y otra para tocinos.

Por su parte, en nuestras tiendas nos vimos en la necesidad de adaptar la experiencia de compra dentro de tienda a la “nueva normalidad” para poder ofrecerle a nuestros clientes un espacio seguro para que realicen sus compras. De igual forma aceleramos el lanzamiento de un programa piloto de compras en línea en nuestras tiendas CarneMart®, el cual veníamos desarrollando ante la creciente tendencia de las plataformas digitales y que sin lugar a duda la pandemia aceleró esta tendencia.

El sólido negocio que hemos construido en la división inmobiliaria le permitió sortear los efectos económicos de la pandemia satisfactoriamente, la totalidad de las rentas fueron cobradas y las distribuciones periódicas en forma de dividendos fueron pagadas con normalidad. Sin embargo, el plan de adquisiciones y nuevos desarrollos sí se vio afectado. La incertidumbre en el entorno económico provocada por la pandemia desalentó las inversiones extranjeras en el país durante gran parte del año. No obstante, a finales del año la división inmobiliaria logró firmar dos nuevos contratos de arrendamiento.

El Consejo de Administración tomó la decisión de no decretar dividendos como medida para mantener suficientes recursos para hacer frente a la pandemia. Además, por primera vez, participamos en el Ranking “Súper Empresas 2020” de Grupo Expansión y la firma Top Companies, logrando posicionarnos en el lugar número 21 de las 30 Súper Empresas de más de 3 mil colaboradores.

En 2021, superamos los mil millones de Dólares en ventas, alcanzando un hito importante a pesar de las dificultades del mercado impactado por la pandemia. Este resultado refleja la resiliencia y rentabilidad de nuestra compañía, impulsada por una estrategia de diversificación que continúa demostrando su efectividad.

La división de Alimentos fue clave en este éxito, destacándose en el mercado de Productos Cárnicos y logrando alianzas estratégicas, como la firma con Intergran, que nos permitió acceder a 14 países para exportar carne de res. Mientras tanto, la división internacional consolidó su crecimiento, con un incremento del 30% en el volumen de ventas en los Estados Unidos de América, gracias a la expansión de puntos de venta y la apertura de nuestra oficina regional en Atlanta, Georgia. Además, seguimos liderando mercado con el lanzamiento de empaques innovadores y nuestro catálogo de productos multi proteínas.

Por otro lado, la división inmobiliaria Fibra Nova también creció, alcanzando rentas anualizadas superiores a mil millones de Pesos y triplicando su tamaño desde su salida a bolsa. Este buen desempeño se reflejó en el precio de los certificados, que superaron los \$25.48 por CBFi al cierre del año, generando un incremento de más del 30% respecto al precio original de salida a bolsa.

Asimismo, las divisiones financiera y agropecuaria mostraron un crecimiento sólido. La financiera creció un 23.7%, alcanzando una cartera colocada de más de \$1,330 millones de Pesos, mientras que la agropecuaria registró un incremento del 21% en la venta de nuez pecanera. Además, la Fundación Grupo Bafar continuó su apoyo a comunidades vulnerables, entregando miles de despensas y comidas completas, y firmó nuevos convenios con la Asociación Nacional Pro Superación Personal (ANSPAC) para mejorar la salud física y emocional de mujeres en situación de vulnerabilidad. En términos de sustentabilidad, iniciamos una robusta estrategia ASG que servirá como base para un crecimiento sostenible, y publicamos nuestro primer Informe Anual de Sustentabilidad. Con estos avances, Grupo Bafar reafirma su compromiso con el desarrollo económico, social y ambiental de México.

Durante 2021, el Consejo de Administración decidió decretar dividendos por 150 millones de Pesos.

El trabajo de nuestros colaboradores y el desempeño de la empresa se materializaron al superar los 20 mil millones de Pesos en valor de capitalización, reflejando la confianza de nuestros inversionistas.

En 2022, Grupo Bafar registró un desempeño sólido y avances relevantes en su estrategia de crecimiento, a pesar de un entorno económico desafiante. Las presiones inflacionarias derivadas de factores globales impactaron los costos operativos, particularmente en materias primas, mientras que el incremento en las tasas de referencia elevó los costos de financiamiento. No obstante, hacia el cierre del año se observó una estabilización en los precios de insumos clave, tendencia que continuó en el inicio de 2023 y que permitió una mejora en las perspectivas de margen para la compañía.

En este contexto, el modelo de negocio diversificado de Grupo Bafar y la fortaleza de sus distintas divisiones permitieron capitalizar oportunidades y registrar resultados financieros récord, reafirmando la capacidad del Grupo para crecer de manera rentable, con alta resiliencia y un enfoque sostenible. Los ingresos totales alcanzaron \$24,823 millones de pesos, lo que representó un incremento de 19.9% respecto a 2021. La utilidad de operación creció 15.1% para ubicarse en \$2,700 millones de pesos, mientras que el EBITDA aumentó 19.9% y sumó \$3,422 millones, con un margen de 13.8%. Por su parte, la utilidad

neta ascendió a \$2,109 millones de pesos, equivalente a un margen de 8.5% y un crecimiento anual de 44.7%. Adicionalmente, se reconoció de manera retrospectiva una utilidad por combinación de negocios derivada de derechos de usufructo de sociedades adquiridas durante el año.

La división de Bafar Alimentos mostró un desempeño destacado, impulsado por la constante innovación, el fortalecimiento de marcas y la expansión de su presencia en el mercado nacional. La consolidación de los puntos de venta como una solución integral B2B en el segmento de Food Service, así como el liderazgo en los canales moderno y tradicional de Productos Cárnicos, fueron posibles gracias a una de las redes logísticas refrigeradas más extensas y sofisticadas del país, lo que permitió atender eficientemente a clientes en todo el territorio nacional con altos estándares de calidad y frescura.

Como parte de su estrategia de expansión, en abril de 2022 se concretó la adquisición del supermercado Barron's Superette, ubicado en El Paso, Texas, por un monto de US\$1.7 millones, operación que incluyó inventarios, inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles, fortaleciendo la presencia del Grupo en el sur de Estados Unidos. Asimismo, a finales del año se adquirió el 100% de las acciones de SinDelantal México, S.A. de C.V., por un monto de \$54.1 millones, con el objetivo de capitalizar experiencias comerciales y tecnológicas vinculadas a plataformas digitales y distribución de productos. Paralelamente, se continuó avanzando en la estrategia de digitalización de la división, sentando las bases para la automatización de procesos productivos, comerciales, logísticos y administrativos.

En la división inmobiliaria, Fibra Nova continuó posicionándose como una de las Fibras más rentables del país, respaldada por un modelo de negocio sólido, un portafolio resiliente y una operación enfocada en la eficiencia y la atención al cliente. Al cierre de 2022, el portafolio estaba integrado por 112 propiedades con una tasa de ocupación del 100% y un área bruta rentable de 550,182 metros cuadrados. Los ingresos totales ascendieron a \$1,005.4 millones de pesos, lo que representó un crecimiento de 45.6% respecto al año anterior. Durante el ejercicio se realizaron inversiones por \$2,117.5 millones de pesos, alcanzando un valor de propiedades de inversión de \$13,349 millones. Adicionalmente, se cuenta con reservas territoriales y proyectos en desarrollo estratégicamente ubicados para atender la creciente demanda industrial.

El año estuvo marcado por el fortalecimiento de la tendencia de nearshoring, lo que impulsó niveles récord de demanda de espacios industriales, particularmente en el norte del país. Ante este entorno favorable, se avanzó en el desarrollo de un parque industrial en Ciudad Juárez con naves de tipo especulativo, lo que posiciona a Fibra Nova para capitalizar nuevas oportunidades y mantener un ritmo de crecimiento sostenido.

La división financiera reportó una colocación de cartera por \$3,977.6 millones de pesos, superando los niveles de 2021. Los ingresos alcanzaron \$427.5 millones de pesos, un incremento de 49.5% anual, mientras que el margen financiero se ubicó en 51%, reflejando el impacto del aumento en las tasas de referencia. No obstante, una gestión financiera disciplinada permitió mitigar estos efectos y mantener una posición sólida para continuar expandiendo la cartera de crédito y consolidar su liderazgo en el sector.

Por su parte, la división agroindustrial registró la colocación de 674 toneladas de nuez pecanera, lo que representó un crecimiento de 59% respecto al año anterior. Con la maduración de las hectáreas sembradas, se estima que en los próximos cinco años la producción supere las 3 mil toneladas, posicionando al Grupo como uno de los principales productores de nuez en Norteamérica.

En el ámbito social, Fundación Grupo Bafar continuó consolidándose como un agente de cambio, beneficiando a más de 2.6 millones de personas a través de programas enfocados en alimentación, educación, deporte, salud y desarrollo comunitario. Destacan la alianza con la Fundación Real Madrid mediante el programa de "Escuelas Socio-Deportivas", con presencia en tres estados y una inversión anual de \$50 millones de pesos, así como el Centro de Acopio, que al cierre del año había beneficiado a más de 3 millones de familias en 20 estados del país. Asimismo, se brindó apoyo a mujeres y se realizaron jornadas médicas que beneficiaron a miles de personas.

En materia de sustentabilidad y ESG, Grupo Bafar fortaleció su estructura de gobernanza y avanzó en proyectos estratégicos de alto impacto ambiental y social. Entre ellos destaca la puesta en operación del suministro de gas natural a la planta La Piedad, lo que permitió reducir aproximadamente 13,200 toneladas mensuales de CO₂, así como el inicio de un programa de reforestación en el municipio de Chihuahua mediante la donación de 6,000 árboles. Estos esfuerzos contribuyeron al reconocimiento otorgado por CONCAMIN con una mención honorífica en el premio Ética y Valores en la Industria.

Finalmente, el Grupo continuó impulsando el desarrollo de su capital humano mediante programas de salud, monitoreo de riesgos psicosociales y capacitación continua, promoviendo un entorno laboral seguro, inclusivo y competitivo. Estas acciones fortalecen la cultura organizacional y sientan las bases para el crecimiento sostenible de Grupo Bafar en el largo plazo.

En 2023, Grupo Bafar cumplió 40 años de crecimiento imparable, marcando un hito significativo en nuestra trayectoria como empresa chihuahuense de referencia nacional. Este logro se vio respaldado por nuestra capacidad para enfrentar desafíos, incluyendo un panorama económico retador con una perspectiva incierta caracterizada por presiones inflacionarias y una desaceleración global. Este año también enfrentamos el incremento en los costos de financiamiento debido al aumento en las tasas de referencia por los bancos centrales en su búsqueda de estabilizar los precios y disminuir la inflación. A pesar de esto, nuestra capacidad para adaptarnos rápidamente a las condiciones del mercado nos ha permitido mantenernos sólidos y competitivos. Esto nos colocó en una posición favorable para continuar creciendo en el futuro.

Hace 40 años, con solo un gran sueño y una visión para el futuro, comenzamos Grupo Bafar. Aprovechamos una oportunidad de negocio para vender cortes de carne, y poco a poco nos expandimos a otros segmentos y mercados. Buscamos dar mayor valor agregado a nuestros productos, y así nuestra 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 refrigerado en el país, lo 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 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 permitió ser una empresa con crecimientos de doble dígito año con año, lo que nos permitirá duplicar nuestro tamaño en cinco años y obtener atractivos márgenes de rentabilidad; y este año no ha sido la excepción. Registramos un importante incremento de 3.1% en ingresos totales contra 2022, resultando en \$25,598.8 millones de Pesos. Por su parte, registramos un crecimiento del 37.9% en la utilidad de operación contra el año anterior, alcanzando los \$3,722.4 millones de Pesos. A raíz de esto, el EBITDA presentó un crecimiento del 28.6%, sumando \$4,401.2 millones de Pesos, con una proporción de 17.2% con relación a los ingresos del ejercicio. De esta manera, la utilidad neta fue de \$3,806.2 millones de Pesos, con un margen sobre ventas del 14.9% y un incremento del 80.4% contra el año anterior.

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 sinnúmero de retos y tiempos turbulentos, siempre saliendo victoriosos y llenos de aprendizajes. 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.

Bafar Alimentos, de la mano con la transformación tecnológica, inició el plan estratégico 2023 en el corazón del país. El cual destaca el énfasis en un modelo de operación y ventas más eficiente mediante la digitalización y una fuerte orientación al cliente, respaldado por la expansión de tiendas y la ampliación del Centro de Distribución (CEDIS). Estas iniciativas, además de proyectar mejoras significativas, sientan las bases para aumentar nuestras acciones en digitalización, expansión e internacionalización.

En la división inmobiliaria, Fibra Nova demostró un año más estar dentro de las Fibras más rentables de México. Este éxito se debió a nuestro sólido modelo de negocios, que cuenta con un portafolio inmobiliario resistente y diversificado para resistir tiempos de crisis, una operación enfocada en la rentabilidad y eficiencia, y un enfoque en brindar un servicio excepcional al cliente.

Al finalizar el año, el portafolio de Fibra Nova estaba compuesto por 116 propiedades, con una tasa de ocupación del 100%, y con un total de 555,899 metros cuadrados de área bruta rentable. Los ingresos totales de 2023 ascendieron a los \$1,050 millones de Pesos, lo que representó un aumento del 4.4% a comparación con el año pasado. Durante ese año, se realizaron inversiones por un total de \$2,805 millones de Pesos, y el valor de las propiedades de inversión ascendió a \$15,636 millones de Pesos. Siguiendo nuestro plan de crecimiento en 2023, se adquirieron 50 hectáreas ubicadas en la ciudad de Chihuahua que se dispondrán para el desarrollo del Parque Tecnológico Norte. De igual forma, se acabó el año contando con 960,817 metros cuadrados de tierra en breña para el desarrollo de nuevos proyectos.

Aunado a esto, se llevó a cabo la tercera colocación de Fibra Nova en el mercado de capitales donde se asignaron más de 21,000 órdenes con la participación de más de 18 mil inversionistas, colocando más de \$2,721 millones de Pesos con un

total de 93,854,356 CBFIs. Esta transacción, además de reflejar la confianza que el mercado mantiene en Fibra Nova, fue la primera oferta pública en México donde los inversionistas ingresaron sus órdenes de manera 100% digital a través de la plataforma GBM+.

La división financiera registró una colocación de cartera de alrededor de \$4,008 millones, cifra que supera a los \$3,978 millones del 2022. En cuanto a los ingresos correspondientes al 2023, se registraron \$777 millones de Pesos, lo que representa un incremento del 81.8% en comparación al año anterior. Adicionalmente se logró disminuir el índice de morosidad gracias a una mejor segmentación de contratos para nuestros clientes.

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

En la división agroindustrial, en el primer trimestre del año se culminó la venta total de nuez para todo del año, logrando vender 566 Toneladas de nuez pecanera, lo que significa un crecimiento del 22.8% contra el volumen de ventas del primer trimestre del 2022. Durante los siguientes 5 años se espera que la producción de nuez pecanera alcance poco más de 3 mil Toneladas, lo cual nos posicionaría como 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. Conjunto con esto, durante este año tuvimos la primera cosecha y venta de vid que, si bien en esta etapa este producto aún 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.

Conscientes del compromiso integral, Fundación Grupo Bafar continuó convirtiéndose en un agente de cambio y trasciende hacia el bien estar común. Su esfuerzo y generosidad han transformado vidas y proporcionado oportunidades de futuro para más de 3 millones de familias beneficiadas. Gracias a proyectos deportivos, artísticos, de capacitación y de salud, las familias han encontrado seguridad, confianza y felicidad. La Fundación Grupo Bafar sigue expandiendo su compromiso y espera seguir unida con los donantes, aliados, voluntarios y colaboradores para lograr un mejor presente y futuro para todos. Dentro de nuestros programas sociales, se destaca nuestra alianza con la Fundación Real Madrid, la cual nos ha permitido apoyar a más de 27 mil niños de zonas marginadas a través del programa de "Escuelas SocioDeportivas", en donde los alumnos reciben alimentación, formación en valores a través del fútbol y básquetbol, talleres lúdicos formativos y reforzamiento en tareas con el firme objetivo de alejarlos de las pandillas, adicciones, el ocio y entornos hostiles. Gracias a la alianza con la Fundación Dr. Simi logramos expandir las "Escuelas SocioDeportivas" a dos nuevas ubicaciones en la Ciudad de México, concluyendo nuestra presencia en 4 estados de la República Mexicana con 21 escuelas.

Fundación Grupo Bafar llevó a cabo su 12vo Torneo de Golf "Une-T por Mejores Mexicanos", el evento de recaudación de fondos más importante para nuestra asociación. Durante esta edición, logramos recabar más de \$20 millones de Pesos. En conmemoración de nuestro 40 aniversario, se incluyeron nuevas disciplinas como el 7x7, ajedrez y ping pong. Además, nos enorgulleció contar con la presencia de destacados deportistas como Hugo Sánchez, Iker Casillas, Jorge Campos, Rafael Márquez y algunos más.

Los importantes resultados que hemos obtenido en ese año son reflejo de los cambios que hemos implementado en todos nuestros negocios adaptándonos a las condiciones del mercado y que nos dan certeza de que los sólidos pilares que hemos construido sientan las bases para continuar con resultados históricos para el grupo. 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. La división financiera también está incorporando estas tecnologías para apuntalar la colocación y gestión de créditos a través de plataformas digitales y continuará 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 hacer más eficiente 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.

En 2024, Grupo Bafar reafirmó su capacidad para adaptarse y evolucionar en un entorno económico dinámico, tanto a nivel nacional como internacional. A lo largo del año, los ajustes en las políticas monetarias, reflejados en la reducción de tasas de interés a nivel global, generaron un escenario financiero más favorable. La inflación mantuvo una tendencia a la baja, lo que contribuyó a una recuperación gradual del poder adquisitivo acompañado de un entorno de mayor estabilidad económica.

A pesar de los desafíos internos y externos, este desempeño refuerza la confianza en el mercado mexicano para la inversión y expansión empresarial. La compañía continúa consolidando su posición como un actor clave en la industria, con un modelo de negocio adaptable y orientado al crecimiento sostenible.

El 2024 fue año clave en la evolución del Grupo, destacado por el enfoque en la digitalización, la modernización de procesos y la diversificación de productos. Cerramos el año con un crecimiento de doble dígito en ingresos, registrando un aumento del 11% alcanzando los \$28,491 millones de Pesos. La utilidad operativa creció 17%, mientras que el EBITDA aumentó 18%, cerrando en \$5,207 millones de Pesos. Terminamos el año con una utilidad neta de \$1,872 millones de Pesos, y un margen EBITDA del 18%.

Nos llena de orgullo compartir que una vez más ingresamos al ranking de “Las 500 empresas más importantes de México” de la revista Expansión, encabezando a las empresas chihuahuenses. Además, por primera vez, participamos en el ranking de “Empresas Socialmente Responsables”, posicionados en el lugar 31, y dentro del listado de “Las empresas más confiables del mundo”, ocupando el lugar 49. Ello es un reflejo de nuestro compromiso con la sostenibilidad, la confianza de nuestros grupos de interés y el liderazgo en la industria.

Bafar Alimentos avanzó en proyectos estratégicos, destacando la implementación de tiendas inteligentes, la integración del CRM Salesforce y la puesta en marcha de la Planta Inteligente. Además, se desplegó el software SAP PLM para optimizar la creación de nuevos productos y se inauguraron nuevas plantas tanto en el complejo industrial de Chihuahua como en el de Michoacán. La colocación de la primera piedra del Centro de Distribución y Logística en El Paso, Texas, consolidó nuestra infraestructura, marcando un hito en nuestra expansión operativa.

En el marco de la transformación digital del Grupo, se formalizó una alianza estratégica con Google Cloud y Salesforce, lo que impulsa nuestra capacidad de innovación y adaptación en un entorno dinámico. Asimismo, reafirmamos nuestro compromiso con la diversificación a través del lanzamiento de productos altamente competitivos y la consolidación de acuerdos comerciales clave con cliente estratégicos de mercado mexicano, ampliando nuestra presencia en el mercado con opciones de alto valor agregado.

Por su parte, nuestra división inmobiliaria, mostró un gran desempeño al formalizar contratos de arrendamiento bajo esquemas triple neto (NNN) y Build to Suit (BTS) con empresas internacionales como Brake Parts Inc., ATI y Emerson, además de renovar todos los contratos que concluían durante 2024. Estas alianzas refuerzan la presencia de Fibra Nova en el sector industrial, con propiedades de alta calidad en los nuevos complejos industriales de Ciudad Juárez y Chihuahua. Asimismo, estas nuevas construcciones cumplen con estándares internacionales de sostenibilidad.

En el ámbito ASG, se iniciaron procesos de certificación EDGE para propiedades clave, logrando la certificación de más de 160,000 m², con ahorros significativos en energía y agua. Al cierre del año, el portafolio inmobiliario incluía 123 propiedades con una ocupación del 100% y un ABR de 662,206 m². En el ámbito financiero, se realizó una nueva emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), lo que permitió recaudar \$3,451.7 millones de Pesos, fortaleciendo la posición de liderazgo de Fibra Nova en el mercado.

El 2024 fue el mejor año para la División Financiera de Grupo Bafar. Mantuvimos un sólido crecimiento en colocación y cartera, niveles de morosidad y cartera vencida por debajo de nuestros históricos y del promedio de la industria. Al cierre del año, la cartera alcanzó una colocación de \$5,117.6 millones, reflejando un crecimiento del 28% respecto al año anterior. Adicionalmente lanzamos con éxito la prueba piloto de la aplicación B-Cash en la ciudad de Chihuahua, la cual tuvo una gran aceptación y generó una fuerte demanda tanto local como en otras ciudades del país.

En el ámbito agroindustrial, los ingresos por venta de nuez alcanzaron \$58.3 millones. Además, avanzamos en la consolidación de nuestra operación vitivinícola con la venta de 90 Toneladas de uva a terceros, la primera transformación de 45 Toneladas de producción propia y la conclusión de la primera fase del Valle de los Encinos, que incluye la vinícola y el restaurante.

Conscientes de la importancia de contribuir a la sociedad en Fundación Grupo Bafar, trabajamos como un agente de cambio para el bienestar de nuestra comunidad. A través del enfoque 360° de las escuelas socio deportivas, hemos impactado positivamente la vida de más de 30,000 niños, niñas y adolescentes, fomentando su desarrollo integral. Cerramos el año con 76 escuelas activas y con planes de expansión en colaboración con Fundación Real Madrid, para extender nuestra labor y alcanzar a más jóvenes en nuevas localidades.

Además, nuestros diversos programas sociales beneficiaron a más de 3.2 millones de familias, reafirmando nuestro compromiso con el bienestar social. Este año celebramos el 13º Torneo de Golf "Une-T por Mejores Mexicanos".

A lo largo del tiempo, hemos experimentado un crecimiento extraordinario, lleno de aprendizajes que han marcado nuestro camino. En 2024 consolidamos nuestra posición como líderes en la industria alimentaria, impulsados por una visión que nos motiva a seguir innovando. La irrupción de nuevas tecnologías como la inteligencia artificial nos presenta un horizonte lleno de oportunidades para crecer y superar los desafíos del entorno actual.

La historia de Grupo Bafar comenzó con la venta de cortes de carne y ha evolucionado hasta convertirse en un grupo diversificado con ingresos cercanos a los 1,500 millones de Dólares. Con presencia en toda la República, contamos con Tiendas Propias y Centros de Distribución a lo largo de todo el país y una de las cadenas de frío más grandes de México. Este crecimiento nos ha permitido ampliar nuestra oferta de productos de alto valor, explorar nuevos mercados y fortalecer al extraordinario equipo humano que impulsa día a día a Grupo Bafar.

En nuestra búsqueda por mantenernos firmes hacia el futuro, hemos dado un paso hacia una nueva etapa, enfocándonos en la transformación digital, la diversificación y la innovación, con el compromiso de generar valor para nuestros grupos de interés, siempre colocando su bienestar como prioridad.

Grupo Bafar expresa su agradecimiento a los colaboradores por la confianza depositada un año más. Los logros alcanzados por la compañía son fruto del arduo trabajo y pasión de cada uno de los que formamos parte de esta gran empresa, quienes han contribuido de manera significativa en el crecimiento y éxito de la organización. Juntos, esperamos seguir creciendo y rompiendo metas, llegando a niveles aún más altos de éxito y prosperidad.

El año 2025, se desarrolló en un entorno económico que, si bien continuó presentando retos a nivel global, mostró señales de mayor estabilidad y adaptación en la economía mexicana. La moderación gradual de la inflación y una política monetaria orientada a preservar el equilibrio macroeconómico contribuyeron a un escenario de mayor certidumbre para las empresas y los consumidores. Al mismo tiempo, la economía nacional mantuvo fundamentos sólidos que favorecieron la inversión, particularmente en sectores estratégicos, consolidando a México como un mercado atractivo para el crecimiento empresarial de largo plazo.

En este contexto, Grupo Bafar reafirmó su capacidad para operar con disciplina, visión y flexibilidad ante un entorno cambiante. La experiencia acumulada a lo largo de los años permitió al Grupo responder de manera estratégica a los desafíos del mercado, manteniendo el enfoque en la eficiencia operativa, la diversificación del negocio y la creación de valor sostenible para todos sus grupos de interés. Esta combinación de prudencia y ambición ha sido clave para avanzar con paso firme en un entorno que exige adaptación constante.

Durante 2025, el Grupo continuó profundizando su proceso de transformación, impulsado por una convicción clara: el crecimiento sostenible requiere innovación, talento y una cultura organizacional sólida. A lo largo del año se avanzó de manera decidida en la digitalización de procesos clave, fortaleciendo la planeación integrada del negocio, la gestión comercial y la toma de decisiones basada en datos. La implementación de soluciones tecnológicas de clase mundial, así como el aprovechamiento de herramientas de analítica avanzada e inteligencia artificial, marcaron un punto de inflexión en la forma de operar, sentando las bases para una organización más ágil, eficiente y orientada al cliente.

Esta transformación tecnológica estuvo acompañada por una visión integral del cambio. Más allá de la adopción de herramientas digitales, el Grupo impulsó iniciativas de gestión del cambio, desarrollo organizacional y fortalecimiento del liderazgo, con el objetivo de consolidar una cultura colaborativa, innovadora y enfocada en resultados. El talento humano continuó siendo el eje central de esta evolución, reconociendo que el crecimiento sostenido solo es posible cuando se invierte en las personas, en su formación y en su bienestar.

Bafar Alimentos continuó consolidándose como uno de los principales motores de crecimiento del Grupo, avanzando de manera consistente en su estrategia de innovación comercial, desarrollo de productos y transformación digital. Durante el año, se fortaleció la digitalización de la cadena de suministro mediante la implementación de SAP IBP y el despliegue de las plataformas CRM y Service de Salesforce, optimizando la planeación, la ejecución comercial y la experiencia del cliente. De forma complementaria, se avanzó en la adopción de soluciones de inteligencia artificial, incluyendo asistentes virtuales generativos y un agente conversacional para atención a clientes del sector retail, sentando las bases para una transformación tecnológica transversal.

En línea con esta estrategia, se realizaron inversiones de capital por más de \$2,314.3 millones de pesos, orientadas principalmente a la expansión de capacidades productivas, logísticas y comerciales del Grupo. Destaca la ampliación del Centro de Distribución en Chihuahua, con la construcción de un nuevo almacén que permitirá incrementar en 205% la capacidad de almacenamiento de producto congelado, fortaleciendo la cadena de frío. Asimismo, se avanzó en la construcción y expansión de nuevos CEDIS en El Paso, Texas, y La Paz, así como en proyectos de automatización y manufactura inteligente que mejoran la eficiencia operativa y la visibilidad en tiempo real de la producción. De forma paralela, se aceleró la expansión del formato de tiendas y la remodelación de unidades existentes, fortaleciendo la presencia comercial y la experiencia del cliente en los distintos mercados donde opera la división. Estas iniciativas se complementaron con la integración del Data Lake en alianza con Google Cloud, el lanzamiento de la estrategia de Gestión de Cambio y el fortalecimiento de la estructura organizacional mediante la incorporación del equipo HRBP.

En el ámbito financiero, los resultados reflejaron el sólido desempeño operativo de la división. El volumen de ventas registró un crecimiento de 4.78% respecto al año anterior, mientras que las ventas netas alcanzaron \$30,895.1 millones, representando un incremento de 13.3% comparado con 2024. El EBITDA se ubicó en \$3,765.1 millones, con un margen de 12.19%, manteniéndose en niveles históricamente elevados y reflejando la disciplina operativa, la eficiencia en costos y el enfoque en productos de mayor valor agregado. Estos resultados confirman la fortaleza del modelo de negocio y su capacidad para generar crecimiento rentable y sostenible.

Durante el año, Fibra Nova consolidó su estrategia de crecimiento orgánico con avances relevantes en su portafolio industrial. Se concluyó el desarrollo del Parque Industrial Juárez I, alcanzando una ocupación del 100% en sus 27 hectáreas, y se inició el desarrollo del Parque Industrial Juárez II, un nuevo proyecto de 34 hectáreas. Asimismo, continuaron los avances en el Parque Bafar Norte en Chihuahua, fortaleciendo la estrategia de crecimiento. De forma paralela en julio, se firmaron dos contratos de arrendamiento con la empresa multinacional Cimpress por un total de 46,741 m² de ABR, confirmando la alta demanda por nuestros desarrollos BTS y la plena ocupación de los activos en Ciudad Juárez.

En el ámbito financiero, los resultados reflejaron nuevamente la solidez y resiliencia del modelo de negocio. Los ingresos registraron un crecimiento de doble dígito respecto a 2024, impulsados por contratos de largo plazo, inquilinos de alta calidad y la entrada en operación de nuevos desarrollos. Fibra Nova mantuvo márgenes EBITDA y AFFO superiores al 90%, posicionándose entre las Fibras más rentables del sector. Adicionalmente, se realizaron distribuciones por más de \$1,342.9 millones de pesos a los inversionistas, lo que representó un incremento de 25.5% anual y reafirmó el compromiso de la Fibra con la generación de retornos atractivos y sostenibles.

Durante 2025, la División Financiera de Grupo Bafar mantuvo una trayectoria de crecimiento consistente, apoyada en una gestión prudente del riesgo, la expansión disciplinada de la cartera y el fortalecimiento de sus capacidades digitales. A lo largo del año, la colocación acumulada alcanzó \$4,954.6 millones, reflejando una demanda sostenida por los productos de financiamiento y factoraje dirigidos a PYMEs, proveedores y clientes en todo el país. Este desempeño estuvo acompañado por indicadores de calidad de cartera sólidos, con un índice de morosidad promedio de 2.20%, consistentemente por debajo de los niveles de la industria, lo que confirma la efectividad de los procesos de originación, evaluación y monitoreo crediticio. En términos de resultados financieros, la División registró ingresos por \$1,007.8 millones, con un crecimiento de 13.48% respecto a 2024, y una utilidad de operación de \$267 millones, impulsada por mayores volúmenes colocados y una estructura de costos eficiente. En paralelo, se avanzó en la innovación y digitalización de la oferta, destacando la expansión de la plataforma B Cash, que al cierre del año superó las 600 tarjetas activas en regiones estratégicas. Estas acciones fortalecieron la inclusión financiera, ampliaron la penetración de mercado y consolidaron a la División Financiera como un aliado estratégico para el crecimiento del ecosistema comercial de Grupo Bafar.

En el ámbito agroindustrial, 2025 fue un año de consolidación operativa y avance estratégico, con resultados relevantes tanto en la operación nogalera como en el desarrollo vitivinícola. Durante el año, se registraron ingresos por \$90.6 millones de pesos derivados de la comercialización de la cosecha de nuez 2025, lo que representó un crecimiento de 55.58% respecto al mismo periodo del año anterior, con una producción total de 1,704 toneladas. En el negocio vitivinícola, se avanzó de manera significativa en la producción y procesamiento de uva, destacando un incremento del 35.18% en la producción procesada durante el tercer trimestre, sentando las bases para una estabilización de la producción anual en alrededor de 220 toneladas a partir de 2026.

Adicionalmente, continuaron los avances en el desarrollo del proyecto Valle de los Encinos, consolidándolo como un complejo agroindustrial y turístico de largo plazo. Durante el año se concluyó el primer clúster de cabañas, se dio inicio a la construcción

del hotel, se puso en marcha del restaurante junto con la realización de los primeros eventos del complejo. En el negocio vitivinícola, se concretó el primer embotellado de vinos blancos con crianza en barrica, se ampliaron capacidades productivas y se registró oficialmente la marca Tres Castillos, fortaleciendo el posicionamiento del Grupo en el sector agroindustrial de alto valor agregado.

El desempeño del Grupo durante 2025 también se vio reflejado en diversos reconocimientos externos, que confirman su liderazgo empresarial y su compromiso con las mejores prácticas de operación, sostenibilidad y gobierno corporativo. Estos logros no solo son motivo de orgullo, sino también una responsabilidad que impulsa a seguir elevando los estándares en todas las áreas del negocio.

En el ámbito financiero, los resultados obtenidos durante el año reflejan la solidez del modelo de negocio y la efectividad de la estrategia implementada. Al cierre de 2025, las ventas netas alcanzaron \$32,698.5 millones de pesos, lo que representa una variación de 14.77% respecto al ejercicio anterior. Este desempeño estuvo acompañado por una mejora en la rentabilidad operativa, derivada de una gestión eficiente de costos y una mayor captura de valor en las distintas divisiones del Grupo.

La utilidad de operación se ubicó en \$5,051.5 millones de pesos, con un crecimiento de 16.01%, mientras que el EBITDA ascendió a \$6,109.7 millones, con un margen de 18.7%. Estos resultados evidencian la capacidad de Grupo Bafar para generar flujos sólidos y sostenibles, aun en un entorno económico retador. La utilidad neta del ejercicio fue de \$5,112.7 millones de pesos, con un margen de 15.6%, fortaleciendo la posición financiera del Grupo y su capacidad para continuar invirtiendo en proyectos estratégicos de largo plazo.

El año 2025 reafirmó que la fortaleza de Grupo Bafar radica en su visión integral del negocio, en su capacidad de aprendizaje y en la convicción de que el crecimiento verdadero se construye con disciplina, innovación y compromiso social. Con una historia marcada por la evolución constante y la diversificación, el Grupo continúa avanzando hacia el futuro con una visión clara: generar valor económico, social y humano, contribuyendo al desarrollo de México y consolidando un legado empresarial sostenible para las siguientes generaciones.

Inversión en activos

	2025	2024	2023
Planta de producción	2,115,162	2,191,409	2,051,233
Puntos de venta y centros de distribución	2,338,515	414,437	127,365
Inmobiliarias	-	-	-
Sistemas de información, equipo de cómputo y otros	829,047	359,704	366,294
Activos biológicos	13,619	5,812	4,257
Marcas	-	-	-
Inversiones en acciones de negocio conjunto	-	-	-
Propiedad de Inversión	1,971,269	1,999,646	2,071,104
	7,267,622	4,971,008	4,620,252

Descripción del negocio:

La constante búsqueda de nuevos horizontes y la sólida ejecución de nuestros proyectos, dieron como resultado la diversificación de la actividad de las empresas de Grupo Bafar; además de la División de Alimentos, Grupo Bafar se conforma por otras unidades de negocio tales como Fibra Nova (división inmobiliaria), Vextor (división financiera), y Agroindustrial (división agropecuaria).

Segmento Alimentos

División Retail

En esta división llevamos a cabo la venta de Productos Cárnicos, distribuidos a través de sus distintos canales. Con innovación e iniciativa, día con día, tratamos de ajustarnos a los gustos y preferencias del consumidor, actualizándonos ante la demanda del mercado y perfeccionando nuestra estructura para brindar un mejor servicio. Por su parte, CarneMart® es la cadena de tiendas de carne de mayor crecimiento a nivel nacional; encabeza el listado de las cadenas de tiendas cárnicas con un concepto único que ofrece a sus clientes productos directos de fábrica sin intermediarios ni distribuidores; presenta toda clase de Productos Cárnicos, lácteos y variedad de abarrotes llevando una solución integral para negocios de comida y las familias mexicanas. Actualmente renovada, la cadena de tiendas BIF® ofrece todo en un solo lugar; desde cerveza y refrescos hasta los quesos, carnes frías, hamburguesas, papas a la francesa, verduras, carne seca, tortillas, salsas, carbón, y por supuesto, cortes de carne de res, pollo y cerdo. La División Retail adquirió en 2017 las marcas y activos de “La Pastora”, cadena de 19 tiendas originaria del estado de Puebla; donde representa una de las tiendas de este ramo más importantes en los estados de Tlaxcala, Veracruz, Oaxaca y México y en 2018 las marcas y activos de Frontier Foods ubicada en El Paso Texas. En 2022, fueron adquiridos la marca y los activos del supermercado “Barron’s Superette”, ubicado en El Paso, Texas, fortaleciendo nuestra presencia en el sur de los Estados Unidos de América.

División de Productos de Consumo

A través de la División Productos de Consumo contamos con un dinámico y rentable portafolio de marcas que hoy cubren todos los segmentos del mercado de carnes frías y lácteos, a través de todos los diferentes niveles socioeconómicos. Tenemos la más amplia gama de productos comercializados por más de 30 marcas propias que van desde productos finamente madurados, marcas dirigidas a la salud y nutrición, hasta embutidos económicos, elaborados con el firme compromiso de ofrecer a nuestros clientes y consumidores la más alta calidad, garantizando su bienestar y cumpliendo en todo momento con sus necesidades y expectativas.

División Internacional

En Grupo Bafar contamos con una sólida visión para el crecimiento internacional de la organización. El proyecto de exportación comenzó en 2008 hacia los Estados Unidos de América con productos clave de la marca Bafar y en 2011 hacia Japón con productos especializados de cerdo. Hoy por hoy después de más de 10 años de trabajo en el desarrollo de productos aprobados por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América (USDA por sus siglas en inglés), la marca Bafar cuenta con un extenso catálogo de productos en diferentes rangos de calidad y precio para el mercado hispano. Hemos logrado consolidar la presencia del Grupo en los estados con mayor población latina como son: California, Texas, Illinois, Georgia, Nuevo México, Arizona y Colorado. En el 2021, continuamos consolidando nuestra posición en Estados Unidos de América, gracias a un mayor número de puntos de venta y la apertura de nuestra oficina regional en Atlanta, Georgia.

División Agropecuaria

En Grupo Bafar decidimos arrancar el proyecto de desarrollo agrícola; gracias a la actividad agroindustrial que por naturaleza desempeñamos. Involucramos productos como el maíz y el nogal e incorporamos técnicas modernas de cultivo y sistemas de riego presurizado con el objetivo de lograr cosechas de excelente calidad. Impulsando así uno de los productos más sobresalientes del estado de Chihuahua, la nuez, con la clara intención de generar una amplia gama de productos de valor agregado. Durante los siguientes 5 años se espera que la producción de nuez pecanera alcance poco más de 3 mil Toneladas, lo cual nos posicionaría en uno de los más grandes productores de nuez de Norteamérica.

Segmento Financiero

Vextor es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM E.N.R.) que nace en el año 2008 con el fin de servir como brazo financiero a las empresas filiales de Grupo Bafar. El objetivo principal de la división financiera es atender las necesidades de crédito al consumo de los colaboradores, apoyar el crecimiento de los proveedores a través del factoraje financiero, así como ofrecer microcréditos y créditos empresariales a mercado abierto de manera flexible y diferenciada, abarcando el sector comercial, agropecuario y de servicios dentro del Estado de Chihuahua.

Segmento Inmobiliario

La división inmobiliaria del Grupo está representada principalmente por las operaciones del Fideicomiso F/2870 (Fibra Nova) constituido como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra), el cual cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde agosto de 2017. El objetivo de Fibra Nova es el de adquirir, administrar y desarrollar un portafolio de bienes inmuebles destinados al arrendamiento. Actualmente cuenta con un portafolio de 125 propiedades con más de 717 mil metros cuadrados de área rentable, diversificado en distintas ciudades del país e industrias y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.

Modelo de Negocio

El objetivo de Grupo Bafar, ha sido alcanzar el liderazgo en el mercado nacional e internacional mediante posiciones rentables, para lograr que nuestra empresa, nuestra gente, nuestros accionistas y la comunidad donde vivimos y trabajamos sigan prosperando como hasta ahora. Grupo Bafar mantiene un enfoque de mejora continua en sus procesos que le permite estar al día en las tendencias del mercado mundial creando productos de vanguardia y desarrollando nuevos nichos de mercado.

Grupo Bafar basa su estrategia de negocio en los siguientes ejes:

- Construir alrededor de la cultura Bafar, una fuerza de trabajo sustentada en el talento humano, a través de su desarrollo personal, profesional y económico.
- Operar bajo el concepto Lean como filosofía de trabajo en toda la organización.
- La rentabilidad como base para la sustentabilidad y el crecimiento. Es por ello que realizamos inversiones estratégicas de largo plazo. En Grupo Bafar somos conscientes del dinamismo de la industria en la cual operamos es por ello que es de gran importancia el contar con la infraestructura necesaria para atender oportunamente las tendencias del mercado. En los últimos años se han llevado a cabo inversiones sin precedentes las cuales están pensadas en garantizar la sustentabilidad del Grupo en el tiempo y mejorar nuestros márgenes de rentabilidad.
- Mantener el crecimiento orgánico del grupo basado en el core business de la empresa. El atender su negocio base, el Grupo pretende seguir consolidando sus marcas en los mercados en los que actualmente opera e incrementar la presencia de las mismas en las regiones del mercado interno en donde no se cuenta con una alta penetración e incursionar en mercado del extranjero.
- Generar crecimiento no orgánico, apoyándonos en fusiones, adquisiciones o en el desarrollo de nuevos negocios. El diversificar sus operaciones hacia otros sectores es una prioridad para Grupo Bafar, por medio de una constante búsqueda de nuevas oportunidades de negocio es por ello que hemos buscado diversificar las operaciones de la Compañía hacia sectores estratégicos que estén alineados al modelo de negocio base, lo cual nos permita generar sinergias operativas e incrementar los márgenes de rentabilidad.
- Liderazgo en la industria mediante la Creación de Valor al cliente por medio de la diferenciación y calidad continua de nuestros productos y servicios. (Market driver, Market follower, etc.)

Actividad Principal:

Grupo Bafar es uno de los productores y comercializadores líderes en México de productos de proteína animal, incluyendo carnes frías, carne empaquetada, comida precocida, cortes de carne, y líneas de valor agregado (productos de pollo, cerdo, res y pescado con un proceso adicional tales como: empanizados, rellenos, marinados y cubicados). Asimismo, produce y utiliza su red de distribución para comercializar comidas preparadas, ensaladas de pasta, así como pan, productos lácteos y otros productos complementarios en México. La Compañía vende sus productos a través de más de 30 marcas con alto reconocimiento de mercado en México, por medio de puntos de venta con gestión activa de anaquel en todo el territorio nacional y que están asociadas con alta calidad, frescura y relación de precio/calidad. La exitosa segmentación del tipo de producto y canal de ventas a través de todos los niveles socioeconómicos y demográficos, el foco en las preferencias del consumidor y las capacidades de distribución, sumadas al concepto único de Tiendas Propias (Retail) han permitido al Grupo convertirse en uno de los principales jugadores del mercado de Productos Cárnicos procesados en México.

Entre nuestras marcas con mayor reconocimiento se encuentran Sabori®, Parma®, Bafar® y Burr®, Grillers®, y Guisy®. Una parte importante de la comercialización de los productos de la Compañía se realiza a través de una red de Tiendas Propias operadas por la Compañía bajo la marca CarneMart®.

La diversificación y diferenciación de las marcas nos permite capturar la demanda del consumidor a través de ciclos económicos y generar crecimiento de ventas sostenido. Los productos diferenciados permiten cubrir un rango muy amplio de niveles socioeconómicos y demográficos. En Grupo Bafar mantenemos una oferta de productos hecha a la medida de sus clientes, así como una estrategia de marketing dirigida a cubrir los patrones y preferencias de consumo de mercados específicos.

Nuestro negocio se encuentra verticalmente integrado e incluye la distribución de productos propios y de terceros en canales de terceros, así como a través de nuestras tiendas especializadas. Contamos con una red de proveedores y producción de insumos que nos permite capturar beneficios por economías de escala.

En el 2021, incorporamos un centro de producción en Durango mediante un contrato de asociación y coinversión con Intergran Foods, lo que nos permite consolidar el mercado nacional y expandir el de exportaciones de carne de res a más de 14 países.

Además de este, contamos con el complejo productivo en el Estado de México enfocado en la producción y maquilado de quesos rebanados, rallados y cubicados; y nuestros centros de producción en Chihuahua y La Piedad los cuales se han expandido recientemente con mayor capacidad instalada para soportar el crecimiento orgánico e inorgánico futuro de la compañía. Igualmente, distribuimos nuestros productos a través de 25 Centros de Distribución propios, apoyándonos en una moderna flotilla compuesta por más de 600 camiones refrigerados.

Nuestros productos se pueden encontrar en anaqueles de nuestras tiendas especializadas, canal moderno de terceros (supermercados, hipermercados, tiendas de conveniencia, clubes de precio y minoristas regionales, entre otros), canal tradicional de terceros (tiendas de descuento, tiendas regionales y misceláneas) y en establecimientos de Foodservice de terceros.

Nuestros conceptos de tiendas constituyen un importante factor distintivo. Las tiendas BIF® están orientadas a los clientes del segmento premium; las tiendas La Pastora® ofrecen principalmente productos lácteos en mostradores al estilo salchichonería (productos lácteos y embutidos vendidos al granel); las tiendas Casa Hernández® venden Productos Cárnicos y lácteos a pequeños negocios y restaurantes; y las tiendas Valley Supermarket y Frontier Foods-Meat Market venden productos de carnes de calidad al estilo mexicano en Texas. Nuestro formato emblemático, CarneMart®, es el de mayor presencia en nuestra red de tiendas. Está dirigido principalmente a pequeños negocios y establecimientos comerciales, tanto formales como informales. Este exclusivo concepto representa un pilar fundamental en nuestro crecimiento y expansión. Las tiendas CarneMart® ofrecen productos propios como de terceros y están posicionadas para capturar el segmento desatendido del mercado comercial, el cual está integrado principalmente por pequeños y medianos negocios independientes, entre otros.

En gran medida, el crecimiento pasado es el resultado de un exitoso plan de expansión orgánica y adquisiciones estratégicas. Varias de nuestras marcas más exitosas tales como “Bafar”, “Pery”, “Dixie”, “McCoy”, “All American”, “Tres Castillos”, “California Gold”, “Griller’s” y “Guisy” han sido desarrolladas internamente y marcas exitosas como “Burr®”, “Parma®”, “Sabori®”, “Ponderosa®” y “Campestre®” han sido adquiridas de otros jugadores clave en el sector tales como Nestlé México. La integración exitosa de las marcas adquiridas nos ha permitido generar sinergias y maximizar el valor de la inversión, usando las marcas adquiridas como una plataforma para continuar creciendo, ganar cuota de mercado, incrementar la presencia en el país innovando y mejorando, a través de nuestra capacidad de investigación y desarrollo.

Ventajas estratégicas

Marcas reconocidas en la industria

Grupo Bafar es especialista en la producción de carne de res, cerdo y productos avícolas. Vendemos nuestros productos a través de marcas, que gozan de un alto reconocimiento de mercado en México y están asociadas con alta calidad, frescura y una fuerte correlación entre el precio y la calidad. A través de investigación y desarrollo, así como de adquisiciones estratégicas, logrando construir o adquirir marcas y desarrollar productos que estén actualizados con las tendencias y preferencias de los consumidores en cada uno de los mercados objetivo en los que participamos.

La oferta de marcas segmentadas y los diferentes tipos de productos cubren una gran variedad de preferencias del consumidor, puntos de precio y demografía. La gran diversidad de productos y diferenciación de CarneMart® le permite al Grupo capturar la demanda del consumidor a lo largo de los ciclos económicos y generar un crecimiento de ingresos diversificado. Al igual que la segmentación de nuestras marcas, los diferentes formatos permiten abarcar un mayor rango de estatus socioeconómico, demografía y preferencias del cliente. De esta forma adaptamos la oferta de productos en las tiendas, al igual que la estrategia de comercialización de productos alimenticios, permitiendo satisfacer mejor los patrones de consumo y preferencias de un mercado específico.

Fuerte desempeño histórico en crecimiento y rentabilidad, combinando expansión orgánica y adquisiciones estratégicas

El Grupo tiene un historial de crecimiento ascendente anual desde 1996, lo que demuestra lo exitoso del plan de negocios, así como su capacidad para adquirir e integrar un portafolio diverso de marcas. Dichas adquisiciones se han orientado hacia

la expansión de la oferta de productos y presencia geográfica. Hemos enfocado gran parte de los esfuerzos a la planeación e implementación de estrategias que permitan identificar con claridad los sectores y mercados a los cuales nos debemos enfocar con la intención de mantener un sólido crecimiento en el mercado tan altamente competitivo. Consideramos como relevantes todas aquellas adquisiciones que permitan llevar a cabo sinergias con nuestra red de distribución, posicionamiento en zonas geográficas donde el Grupo no tiene presencia, fortalecimiento a categorías o líneas de productos donde su proporción de mercado aún no es relevante y nuevos mercados que permitan un mejor posicionamiento de su marca.

Productor especializado de alimentos posicionado para capitalizar una red única Retail que se enfoca a un nicho desatendido del Mercado On-Trade en México.

Además de utilizar el canal Retail moderno (supermercados, tiendas de conveniencia, hipermercados, clubes de precios, entre otros), el canal Retail tradicional (tiendas de abarrotes, misceláneas, tiendas de descuento y tiendas regionales) y el canal enfocado a negocios de comida operados por terceros (restauranteros, formales e informales, entre otros), el Grupo utiliza sus cuatro diferentes formatos de Tiendas Propias (Retail) como canal clave de venta. Los formatos Retail de la Compañía son únicos, ya que primordialmente comercializan productos de marca propia y cuentan con una diversa gama de productos enfocados en satisfacer las necesidades específicas de los distintos mercados objetivo. La estrategia mencionada reduce el riesgo competitivo, comparado a los puntos de venta de terceros, en donde nuestros productos pueden recibir menor espacio en los anaqueles o menor prioridad que productos de competidores o productos propios del minorista tercero. Asimismo, permite a la Compañía posicionar productos como carne para hamburguesa y pan para hamburguesa, ya sean de marcas propias o de terceros.

Las tiendas CarneMart® es un formato único, ya que se enfoca en el sector de negocios de alimentos formales e informales, a través de una oferta de productos propios y de terceros busca atacar a los pequeños restaurantes y negocios tales como taquerías y puestos de hot dogs y hamburguesas, entre otros negocios informales, los cuales han sido históricamente desatendidos por otros minoristas institucionales. Por lo tanto, creemos que CarneMart® continuará siendo un componente clave para el crecimiento futuro de Grupo Bafar, dado que la mayoría del mercado de Foodservice está compuesto por estos pequeños negocios.

La exitosa estrategia de comercialización a través de Tiendas Propias y la cuidadosa selección de los mercados que se atienden, ha incrementado el tráfico de clientes y gasto promedio por cliente de forma ascendente en los últimos 10 años. Esto ha mejorado el volumen de ventas de inventario, derivado de la red de Tiendas Propias como vehículo para la venta de productos de la compañía.

Compañía institucional, con un equipo directivo profesional que ha sido responsable del crecimiento continuo y con amplia experiencia con un gobierno corporativo sólido

La alta dirección de Grupo Bafar tiene más de 20 años de experiencia colectiva en la industria de Retail y de alimentos. 70% de los ejecutivos de la Compañía han estado en Grupo Bafar por más de 10 años, donde han jugado un rol clave en los momentos transformacionales de su historia corporativa, incluyendo adquisiciones representativas tales como la adquisición de la marca Burr® en el 2000, así como la adquisición de Parma®, Sabori® y Campestre® a Nestlé en 2002, Ponderosa® en 2007 y la cadena de tiendas La Pastora® en 2017. Adicionalmente el equipo directivo cuenta con amplia experiencia trabajando en empresas listadas en la BMV, bajo esquemas de sólido gobierno corporativo y buenas prácticas en materia de información financiera.

Estrategia de negocio

Esperamos que el crecimiento de nuestro negocio sea liderado por el desarrollo de marcas y nuevos productos de valor agregado, a través de investigación y desarrollo interno o adquisiciones estratégicas, así como a través de crecimiento orgánico y expansión inorgánica de nuestra red Retail en regiones con poca presencia, así como el resto de nuestras operaciones no alimenticias.

Desarrollo de nuevas marcas y productos de valor agregado, a través de investigación y desarrollo o adquisiciones estratégicas

Contamos con un área especializada para la creación de nuevos productos, así como la reingeniería de aquellos que se encuentran en el mercado. Para ello, hemos desarrollado un sistema de siete pasos para el desarrollo de nuevos productos,

los cuales se listan a continuación: 1) requerimiento; 2) estudios de factibilidad; 3) desarrollo de prototipo; 4) prueba piloto; 5) pruebas industriales y de producción; 6) lanzamiento y 7) roll-out o penetración dentro de los mercados y segmentos a los que va dirigido. Dentro de este sistema están involucradas las áreas de marketing, ingeniería, calidad, implementación y nuestro CIDET. Esta área ha logrado generar importantes ahorros gracias a factores como: mejoras en las fórmulas de los productos, ajustes en los ingredientes para cuidar alzas en los precios por temporada, negociaciones con proveedores, nuevos proveedores con precios más competitivos, mayor eficiencia en las líneas de producción, reducción de desperdicio, diseño y material de los empaques. Con constante visión innovadora y eficiencia, se ha logrado lanzar al mercado marcas que consideran muy exitosas, tales como Griller's® y Sabori Al Natural®.

Con base en la investigación de mercado implementada, nuestras marcas han logrado un buen reconocimiento y posicionamiento en el mercado. La presencia nacional de los productos, en adición a la clara y profunda comprensión de los mercados locales, la posiciona y permite continuar desarrollando un portafolio de marcas altamente competitivas. La compañía busca incrementar el reconocimiento de sus marcas existentes, al mismo tiempo que desarrolla nuevas marcas dirigidas a mercados, sectores y consumidores específicos y previamente definidos.

Continuaremos enfocando recursos y tiempo al área de Investigación y Desarrollo (I&D), así como al área de marketing, las cuales identifican y analizan las tendencias clave en el mercado para mejorar y potenciar la oferta de productos. Un ejemplo de esto es la tendencia de los consumidores en América Latina en la selección de productos "Naturales" (sin azúcar artificial, sin azúcar adicional, sin grasas trans, con vitaminas y minerales adicionales, sin grasas adicionales, light o bajos en grasa, entre otros) en los diversos canales de venta, complementados por una tendencia de los consumidores a escoger productos con etiquetas de empaque biodegradable y "eco-friendly".

Con el fin de seguir innovando y mantenernos alineados a las tendencias y preferencias de alimentación del consumidor, estamos en proceso de desarrollar una línea de productos vegetarianos de Sabori con aporte nutrimental lo suficientemente robusto para que las personas que lo adopten cuenten con todos los nutrimentos necesarios y que cumplan con el objetivo de la marca de cuidar la salud y bienestar del consumidor.

Expansión orgánica e inorgánica de nuestra red Retail, a través de estrategias orgánicas e inorgánicas, en regiones con poca presencia (sur y sureste de México)

La estrategia de crecimiento del Grupo se ha logrado a través de un crecimiento orgánico e inorgánico. A lo largo de nuestra historia hemos logrado la compra y consolidación de 8 compañías en diferentes mercados; 5 cadenas de tiendas, 4 marcas de carnes frías, 1 marca de pollo y 1 convertidora de queso. En adición al crecimiento inorgánico, la compañía ha logrado expandir su marca de Tiendas Propias, CarneMart® en diferentes estados del país, con miras a expandir éste y otros formatos en poblaciones con al menos 60,000 habitantes y con actividad económica relevante.

La estrategia de crecimiento busca alcanzar una expansión geográfica a través de su crecimiento orgánico y de adquisiciones estratégicas en regiones que proporcionen una plataforma para el crecimiento de nuestras marcas existentes. La presencia actual de la compañía, a través de sus diferentes formatos, en varios de los mercados se traduce en claras ventajas frente a su competencia. La solidez en la presencia de las marcas de la compañía en el país sirve de barrera de entrada para potenciales competidores adicionales, lo que a su vez da la oportunidad de seguir explorando y atendiendo de manera focalizada a sus consumidores y a atraer a aquellos consumidores potenciales.

Segmento de Productos de Consumo

La línea de Productos de Consumo se enfoca principalmente en la manufactura, distribución y venta de productos de proteína animal. Se cuenta con una gran variedad de productos en diversas categorías tales como: 1) proteína animal (principalmente carnes frías); 2) productos preparados y congelados; 3) lácteos; y 4) abarrotes y otros productos.

Proteína animal

La compañía ofrece productos empacados de carne, pollo, pavo y cerdo. Se ofrece una gran variedad de marcas que abarcan diferentes tipos de productos cubriendo todos los niveles socioeconómicos en todo México. Además de los productos con marca propia, la Compañía también distribuye carne fresca a sus Tiendas Propias y tiendas de terceros. Los productos de la Compañía son distribuidos a sus tiendas donde se corta y empaqueta al momento de la compra, para poder garantizar la mayor

frescura para los clientes. Los embutidos incluyen salchichas, jamones, tocinos, entre otros. Las carnes frías incluyen una serie de productos encurtidos.

Carnes Frías y Embutidos

Ofrecemos una amplia gama de carnes frías y embutidos, cubriendo todos los segmentos socioeconómicos y las necesidades de nuestros clientes; buscamos captar a pequeños negocios, amas de casa, personas que cuidan su salud y también a aquellos con los paladares más exigentes. Nuestras marcas insignia con gran presencia en el mercado son: “Parma”, “Sabori”, “Bafar”, “Burr”, “Ponderosa”, “Dixie Farm”, “Pery”, “All American”, entre otras. Las carnes frías que se venden a granel se entregan en bolsa de plástico o emplayados, y los productos empacados se venden de manera individual, los cuales cuentan con empaque resellable rígido o semirrígido para poder abrirse y cerrarse varias veces en casa y también con una atmósfera controlada para alargar la vida de anaquel y mejorar la calidad del producto. Los principales productos de este segmento son jamones, salchichas, tocinos, chorizos, entre otros.

Productos preparados y congelados

El número de Productos Cárnicos preparados ha ido en incremento en los últimos años por la reducción de los tiempos que se tienen en la vida diaria, aunado a la facilidad de preparación que representa este tipo de productos. En línea con estas nuevas tendencias, la compañía ha identificado esta línea de negocio para poder crecer ofreciendo al mercado comidas preparadas a través de nuestras marcas “Guisy®” y “Platillos Campestre®”. Ambas marcas cuentan con atractivos empaques y ofrecen la comodidad de ser preparadas en minutos. “Guisy®” ofrece al nivel socioeconómico bajo acceso a comida casera, fácil de preparar sin tener que sacrificar sabor. “Campestre Platillos” ofrece productos para el segmento premium y fortalece la presencia de la marca. Los platillos preparados de “Guisy®” y “Campestre Platillos®” son distribuidos en canales modernos y tradicionales.

En 2017 la Compañía introdujo al mercado su nueva marca, desarrollada internamente, de productos preparados: “Griller’s®”. Se pretende competir con marcas internacionales en el segmento de comida americana preparada como son alitas de diferentes sabores, carnes de hamburguesas, nuggets de pollo, entre otros platillos. Los productos “Griller’s®” se venden en el canal moderno (autoservicios) y dentro de nuestra red de tiendas propia (BIF®). Adicionalmente, se venden al mayoreo (no contiene etiqueta) en las tiendas CarneMart®, Casa Hernández® y La Pastora®.

Productos lácteos

Dentro del segmento de productos lácteos se produce “Montebello®”, que es una marca enfocada en ofrecer al consumidor queso tradicional del tipo Chihuahua. Además, este segmento fabrica y distribuye queso fresco de distintos tipos para su venta en las Tiendas Propias, principalmente en La Pastora®, también son distribuidos en canales modernos y tradicionales. Los productos lácteos que se ofrecen incluyen cremas, quesos, cajetas, etc. Además, de “Montebello®”, contamos con submarcas de quesos de sus marcas insignia como lo son “Parma®”, “Sabori®”, “Burr®”, “Bafar®”, “All American®” y “Tres Castillos®”. Adicionalmente, contamos con tres marcas propias de productos lácteos que se venden exclusivamente en sus canales propios, tales como “Quesos Clarita®”, “Delphy®” y “La Parroquia®”.

Abarrotes y otros productos

Dentro de los productos adicionales que se distribuyen a través del canal Retail se encuentran una variedad amplia de tipos de pan, papas a la francesa lista para freír, lácteos, condimentos varios, desechables y empaques entre otros.

En los canales de ventas también se ofrecen productos de terceros. Dentro de sus principales proveedores se encuentran: Bimbo, Pepsi, Sabormex, Saljamex, Qaltia y Sigma.

Segmento de Tiendas Propias

El segmento de Tiendas Propias (Retail) cuenta con cuatro distintos formatos localizados en 100% de las entidades federativas. Consideramos que su crecimiento en el canal de Tiendas Propias es fundamental para el crecimiento general de Grupo Bafar y se ve impulsado principalmente por la expansión geográfica y las crecientes economías de escala. Desde la apertura de los primeros seis CarneMart®, el segmento ha crecido tanto orgánica como inorgánicamente. El crecimiento inorgánico se ha dado por la adquisición de cinco cadenas de tiendas; la primera compra fue BIF® en 1998 y fue adquirida de Fomento Económico Mexicano; la segunda adquisición fue la marca de hamburguesas “La Estrella®”, cuya adquisición fue cerrada en 2014; la tercera adquisición fue Casa Hernández® que permitió a Grupo Bafar consolidarse en el mercado de Ciudad Juárez; la cuarta adquisición fue La Pastora®, que permitió llegar a una región que previamente estaba desatendida por nuestros canales propios, como lo es el estado de Puebla; la quinta adquisición fue Valley Supermarket, la cual a través de sus 5 tiendas ubicadas en Texas, incrementa nuestra posición en los Estados Unidos de América; y la más reciente fue Barron’s Superette, ubicada en Texas y que actualmente forma parte de nuestra cadena Valley Supermarket.

La amplia variedad en el segmento de Tiendas Propias permite atender a un gran número diversificado de clientes; desde amas de casa, mayoristas y distribuidores, hasta el Foodservice institucional (restaurantes y hoteles) así como al informal (puestos de comida). Además de ofrecer los productos de marcas propias, las tiendas ofrecen productos complementarios de proveedores externos. Por ejemplo, CarneMart® ofrece una gran variedad de abarrotes para atender el segmento de pequeños negocios de comida, así como el segmento de las amas de casa.

CarneMart®

CarneMart® es la tienda insignia del segmento de Tiendas Propias de la Compañía. La Compañía considera que la tienda cuenta con un formato único que se enfoca en el segmento informal del mercado CarneMart® donde se ofertan productos tanto propios como de terceros. El mercado objetivo de los CarneMart® son principalmente pequeños negocios de comida como los son taquerías, puestos de hot dogs y de hamburguesas, entre otros pequeños negocios que han sido desatendidos por los minoristas modernos. Normalmente los canales mayoristas no pueden atender este tipo de negocios debido a que las presentaciones que ofrecen son muy grandes y significan un desembolso fuerte para las magnitudes que estos negocios presentan y que en general tienen una gran incertidumbre en sus ventas. Los minoristas modernos ofrecen productos más caros y que pueden resultar pequeños para estos proveedores de servicios. CarneMart® ofrece una gama de productos que los pequeños vendedores necesitan, ya que combinan tamaños de productos y los ofrecen en los lugares adecuados para que puedan suministrar sus necesidades, ya sea de manera semanal o incluso de manera diaria.

Los pequeños negocios formales e informales de Foodservice, incluyendo las tiendas de abarrotes son un segmento importante que históricamente ha sido desatendido por los retailers institucionales. CarneMart® tiene un potencial importante debido a que se enfoca en atender a puestos de la calle, kioscos y negocios de comida rápida. La estrategia de enfocar esfuerzos para atender estos sectores es clave para mantenernos competitivos y seguir siendo uno de los principales jugadores en el mercado de venta de Productos Cárnicos.

La Pastora®

La Pastora® es una tienda que ofrece productos lácteos que fue adquirida en el 2017. La Pastora® cuenta con una gran variedad de productos principalmente sin etiquetar, pero también ofrece productos propios y terceros, con cerca de 600 artículos en promedio por tienda. El promedio de área de piso de ventas es de 200 metros cuadrados y sirve todo tipo de mercados. La adquisición de La Pastora® fue una transacción trascendente para la expansión geográfica hacia el sureste de México. La marca es reconocida en el Estado de Puebla, pero cuenta también con operaciones en Tlaxcala, Veracruz y Ciudad de México.

BIF®

BIF® es una tienda especializada en la venta de carnes y consideramos que representa para los clientes una parada única para el suministro de “carnes asadas para eventos” familiares y otros eventos. Las tres tiendas BIF® ofrecen productos para un segmento premium. Nuestros formatos cuentan con un promedio de piso de ventas de 320 metros cuadrados. Las tiendas cuentan en promedio con 240 artículos, con una mezcla de productos enfocado a cortes premium. Adicional a los productos propios que vende BIF®, también se cuentan con una amplia variedad de productos de terceros. Las tiendas BIF® están

principalmente localizadas en el norte de México. Algunas tiendas BIF® se localizan en aeropuertos ya que estamos seguros que la calidad del producto representa una oportunidad de convertirse en regalos y obsequios para cualquier viajero.

Casa Hernández

Es una cadena de tiendas regional en Ciudad Juárez, Chihuahua, similar a una tienda CarneMart®, pero con una mezcla de productos más enfocada a los abarrotes comestibles, abarrotes no comestibles y vísceras con cerca de 500 artículos en promedio por tienda. El promedio de área de piso de ventas es de 300 metros cuadrados y sirve todo tipo de mercados. La adquisición de Casa Hernández® permitió posicionarnos en la frontera más pujante del país.

Valley Supermarket

Es un formato deli store/restaurante ubicado en Texas. Al 31 de diciembre de 2025 constaba de 5 tiendas en ubicaciones rentadas (4 tiendas Valley Supermarket y 1 Frontier Foods-Meat Market), en las cuales se venden todo tipo de alimentos incluyendo una sección de comida preparada que está lista para ser consumida en el lugar. Tiendas de conveniencia ubicadas en El Paso, Texas, dirigidas principalmente al mercado latino en EUA y que ofrecen una amplia variedad de bebidas, abarrotes, panadería, carnes y embutidos, comida para llevar y pequeña área de restaurante para comer una amplia variedad de platillos típicos mexicanos.

Barron's

Barron's Superette es un supermercado especializado en la venta al por menor en conjunto con sus departamentos de comida preparada, panadería, productos frescos, carnicería y tortillería. Su sede se encuentra en el Paso, Texas.

Otros negocios

División Inmobiliaria

La división inmobiliaria surge bajo la estrategia de diversificar el negocio principal del Grupo, aprovechando algunas alianzas estratégicas en el desarrollo y ampliación de la infraestructura del Grupo para formar un portafolio inmobiliario propio. En 2017, dicho portafolio fue colocado en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el formato de Fibra con la intención de atraer recursos que permitan acelerar el crecimiento de esta división. Es así como surge Fibra Nova un fideicomiso de inversión en bienes raíces (Fibra) que inicio operaciones el 3 de agosto de 2017.

El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios de las propiedades aportadas al fideicomiso y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario.

Tras la oferta pública inicial, 68.7% de los certificados bursátiles quedaron en poder de las sociedades aportantes de los activos inmobiliarios, las cuales forman parte de Grupo Bafar y cuya tenencia se muestra en la siguiente tabla:

Propietarios	% de tenencia
Proyectos Inmobiliarios CarneMart	35.82
Descubre Proyectos Inmobiliarios	11.26
Desarrollos Inmobiliarios Tebain	10.83
Extensión Inmobiliaria	7.50
Inmuebles Forza	8.69

A finales de 2020, las sociedades aportantes de las propiedades del portafolio inicial de Fibra Nova llevaron a cabo un proceso de reestructura corporativa en donde Proyectos Inmobiliarios CarneMart®, en su carácter de fusionante, fusiona a Inmuebles Forza, Descubre Proyecto Inmobiliario, Extensión Inmobiliaria, Desarrollos Tebain, entre otras. Derivado de esta operación Proyectos Inmobiliarios CarneMart pasó a ser tenedora del 64% de los CBFIs de Fibra Nova.

- a) En el mes de mayo de 2021 la sociedad Agro Industria Mercantil San Antonio, S. de R.L. de C.V., subsidiaria de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V., obtuvo la autorización, en términos del Fideicomiso, para llevar a cabo la adquisición de 35,413,007 CBFIs mismos que representan un 10.55 % de los CBFIs en circulación. Dicha operación no representa un cambio de control dentro de la estructura del Fideicomiso. La tenencia tras esta operación se muestra en la siguiente tabla:

Propietarios	% de tenencia
Proyectos Inmobiliarios CarneMart	46.43
Agroindustria Mercantil San Antonio	16.06
Grupo Bafar	10.94
Fundación Grupo Bafar	1.28
Oferta pública	25.29

A principios de junio de 2023, llevamos a cabo nuestra tercera colocación en el mercado de capitales, donde se asignaron más de 21,000 órdenes con la participación de más de 18 mil inversionistas, colocando más de \$2,721 millones de Pesos con un total de 93,854,356 CBFIs. Esta transacción, además de reflejar la confianza que el mercado mantiene en Fibra Nova, fue la primera oferta pública en México donde los inversionistas ingresaron sus órdenes de manera 100% digital a través de la plataforma GBM+. Adicionalmente, el 11 de noviembre de 2023 se concluyó la compra de un terreno de 50 hectáreas con un valor de compraventa de \$412.8 millones de Pesos para la construcción de un parque industrial, el Parque Tecnológico Norte, mediante la entrega de 14,233,063 CBFIs, tomando como referencia el precio de \$29 Pesos por CBFI. Por ende, la tenencia se puede observar en la siguiente tabla:

Propietarios	% de tenencia
Proyectos Inmobiliarios CarneMart	46.30
Agroindustria Mercantil San Antonio	20.13
Grupo Bafar	4.43
Fundación Grupo Bafar	0.97
Oferta pública	28.17

El 5 de enero de 2024 anunciamos la emisión de 17,758,621 CBFIs a un precio de \$29.00 Pesos por CBFI, alcanzando un monto total de \$515 millones de Pesos. Estos recursos se destinaron a cubrir la contraprestación correspondiente a la adquisición de una propiedad agroindustrial ubicada en el municipio de Chihuahua. Posteriormente, a finales de julio, llevamos a cabo una emisión adicional de 132,755,704 CBFIs, logrando recaudar un total de \$3,451.7 millones de Pesos, con un precio de suscripción de \$26.00 por cada CBFI adicional. El capital obtenido se empleó principalmente en la reestructuración de pasivos bancarios, incluyendo un pago significativo de \$112 millones de Dólares, lo que permitió reducir el costo financiero. El remanente de los recursos se destinó al desarrollo de naves industriales y la urbanización de nuestros parques industriales en Ciudad Juárez y Chihuahua.

A continuación, presentamos un resumen de la tenencia de CBFIs tras estas operaciones:

Propietarios	% de tenencia
Proyectos Inmobiliarios CarneMart	37.60
Agroindustria Mercantil San Antonio	15.00
Grupo Bafar	3.30

Fundación Grupo Bafar	0.70
Intercarnes	20.40
Oferta pública	23.00

Al 31 de diciembre de 2025 la tenencia está compuesta de la siguiente forma:

Propietarios	% de tenencia
Proyectos Inmobiliarios CarneMart	30.20
Agroindustria Mercantil San Antonio	20.10
Grupo Bafar	3.30
Bafar Alimentos	7.40
Fundación Grupo Bafar	0.80
Intercarnes	15.30
Oferta pública	22.90

La estrategia de Fibra Nova está basada principalmente en la adquisición, arrendamiento, operación y desarrollo de inmuebles creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de bienes inmuebles destinados principalmente a sectores con dinamismo económico y que capturan el beneficio del bono demográfico como son el sector industrial, comercial, educativo, agroindustrial, logístico y centros de ingeniería.

La división inmobiliaria cuenta con el objetivo de expandir en los próximos años su cartera y convertirse en un participante relevante en el mercado inmobiliario, lo anterior a través de adquisiciones de activos adicionales. A medida que crezca el negocio, la estrategia de inversión permitirá diversificar en términos de ubicación, tamaño y mercado de las propiedades; y no se está sujeto a límite alguno en cuanto al número o el porcentaje que deberá estar invertido en una misma propiedad o en una misma zona geográfica.

Para más información, consultar la página oficial de Fibra Nova: www.fibra-nova.com/

División Financiera

Vextor es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM E.N.R.) que nace en el año 2008 con el fin de servir como brazo financiero de Grupo Bafar. El objetivo principal de esta división es atender las necesidades de crédito de colaboradores, particulares y empresas; abarcando el sector comercial, agropecuario y de servicios dentro del Estado de Chihuahua y otras entidades federativas. Se busca ser punto de referencia en soluciones financieras, por lo cual tenemos clientes leales en todo el país, así como el reconocimiento de nuestros proveedores de fondos y nuestros socios.

Los productos financieros que ofrecemos son:

- **Créditos de Consumo:** préstamos a corto o mediano plazo de libre disponibilidad, normalmente es usado para pago de servicios o bienes de consumo.
- **Crédito Empresarial:** Préstamos que se ajusta a las necesidades específicas de capital de los empresarios.

- Crédito Factoraje: Ofrece soluciones para darle un impulso rápido al flujo de efectivo de las organizaciones, por medio de la adquisición de cuentas por cobrar o facturas.
- Crédito Automotriz: Préstamos destinados únicamente para la adquisición de un automóvil.
- Microcréditos: Formato similar al crédito de consumo, pero dirigido a particulares externos a la empresa.

B-Seguros es el corredor de seguros y fianzas de Grupo Bafar, en donde se lleva a cabo una eficiente administración del aseguramiento de las propiedades y se trabaja ante el objetivo de posicionarse como el corredor líder en el mercado asegurador y afianzado, que ofrece apoyo en procesos de negocio, así como herramientas de comercialización actuales, además de altos estándares de experiencia en el servicio.

Grupo Bafar a lo largo de los años se ha diversificado convirtiéndose en un conglomerado de empresas que operan en distintas industrias, geografías, canales de ventas y ofreciendo diferentes productos y servicios de tal forma que no hay algún producto o servicio que individualmente represente el 10% o más de los ingresos consolidados del Grupo. Igualmente, Grupo Bafar en el presente informe anual y en sus estados financieros auditados incluye información relevante por segmento por los últimos tres ejercicios.

Materias Primas

Nuestras materias primas son adquiridas de proveedores locales, nacionales e internacionales. Por política interna de la compañía, no existe ningún proveedor que sea indispensable para su producción. Es de gran importancia mantener una cartera diversificada de proveedores para garantizar el suministro necesario para cumplir con sus metas de producción y administrar el riesgo de tener que interrumpir operaciones por falta de materia prima.

Las principales materias primas utilizadas para los productos son carne de cerdo, carne de res y carne de ave.

Los proveedores de la compañía son empresas reconocidas y cuentan con las certificaciones nacionales que las autoridades correspondientes exigen en los países donde operan. De este modo, en el proceso de selección de proveedores el contar con certificaciones como TIF en México y USDA en los Estados Unidos de América es un factor determinante para la elegibilidad de proveedores ya que garantizan la seguridad de la materia prima e incluyen un trato ético a los animales.

Adicionalmente, consideramos de gran importancia que sus proveedores cuenten con certificaciones adicionales, por ejemplo: SQF, BRC e ISO 22000. En caso de que algún proveedor no cuente con alguna certificación previamente mencionada, el Grupo se apoya en los servicios de casas auditoras como NSF y Silliker, quienes acreditan la inocuidad de la materia prima de dichos proveedores. Lo anterior con el objetivo de asegurar que todos sus productos cuenten con los más altos estándares de calidad.

Las materias primas cárnicas forman parte de un mercado de commodities, por lo que sus precios se encuentran sujetos a las fluctuaciones de mercado inherentes a este tipo de productos. La compañía utiliza fuentes de información del mercado como lo es el sitio de internet “Urner Barry” para recabar y procesar datos e información veraz y oportuna que le permita anticipar posibles variaciones con respecto al mercado de cárnicos.

Relaciones comerciales con terceros

Grupo Bafar mantiene relaciones comerciales con proveedores terceros que le suministran más de 200 mil Toneladas de carne de res, puerco, pollo, pavo y otras materias primas usadas para producir productos de proteína animal, monto que representa el 100% de su producción total. Del mismo modo, el 100% de su producción de lácteos proviene de terceros. El proveedor principal varía según el formato de la tienda a la que se está suministrando, dependiendo en gran medida, de la mezcla de productos.

Los envases, contenedores y condimentos también provienen de proveedores locales e internacionales. Utilizamos una gran variedad de materiales para empacar sus productos y la tecnología de envasado le permite producir alimentos precocinados con un sabor más fresco y mejorar la vida útil de nuestros productos, sin sacrificar la calidad. Los precios de los envases también fluctúan de acuerdo con los mercados internacionales. Sin embargo, históricamente han sido más estables. Algunos envases se clasifican de acuerdo al tipo de producto.

Los productos que se venden en presentaciones grandes para Tiendas Propias y al mayoreo de res, cerdo, aves y vísceras vienen en cajas congeladas con tecnología Individual Quick Freezing ("IQF"); el cual se utiliza en la industria de procesamiento de alimentos y que permite que el proceso de congelación se lleve a cabo en tan solo un par de minutos. La congelación corta previene la formación de grandes cristales de hielo en las células del producto y como consecuencia, el producto mantiene su forma, color, olor y sabor después del descongelamiento. Asimismo, la tecnología IQF, permite mantener la integridad de la caja y para evitar que las piezas individuales se peguen y que no haya escurrimiento, manteniendo el producto completamente seco.

La siguiente tabla incluye una lista de los principales proveedores de la Compañía:

<i>Nombre</i>	<i>Producto</i>
SEABOARD FOODS LLC	Pierna de cerdo, Tocino, Pasta de cerdo, Recorte de cerdo
MINERVA SA	Pulpa, Cold de res, Chuck roll para corte, Rib eye, Top sirloin
LION FOODS ATLANTA	Pechuga, Boneless, Costilla corbata , Alita, Pierna, Tocino, Cuero,Pulpa
QUESERIA DOS LAGUNAS SPR DE RL DE C	Queso, Yoghurt, Crema
GRUPO INDUSTRIAL CUADRITOS BIOTEK S	Queso, Yoghurt, Aderezos
SOLUCIONES ALIMENTARIAS ALABAST SA	Humo líquido, Condimentos, Colores
FORTUNCERES SA	pulpa, rib eye, sirlon, costilla, neck meat, arrachera, milanesa, brisket, new york de res
TYSON FOODS INC	Muslo de pavo, Pasta de pollo, Muslo de pollo
SUKARNE SA DE CV	Pulpa bola, Top sir loin, Diezmillo, Pata de res, Menudo, Costilla, Pierna y muslo, Chamorro
SWIFT BEEF COMPANY	Cachete de res, Clod limpio de res, Diezmillo, Labio de res, Menudo
SEARA MEATS B.V.	Alas de pollo, Pierna bate, Pechuga, Tocino
BACGROUP INTERNATIONAL SA	Pechuga
ABASTECEDORA DE MATERIAS PRIMAS	Menudo, Pasta de pollo
TYSON FRESH MEATS	Back rib, Buche de puerco, Cabeza de res, Cachete de res, Tocino
MCCAIN MEXICO SA DE CV	Aros de cebolla, Papa, Mercadería
PROVEEDORA ARTICO SA DE CV	Hamburguesa sirloin
JORGE ALBERTO RAMIREZ NAHLE	Ganado
GRANJAS CARROLL DE MEXICO S DE RL D	Tocino, Recorte de cerdo, Pierna, Cabeza de lomo, Lomo de cerdo
VISCOFAN DE MEXICO S DE RL DE CV	Fundas, Tripas
DISE GRIP MEXICO SA DE CV	Film salchicha, Film jamon, Film tocino, Film arrachera
RANCHO LUCERO SPR DE RL	Ganado

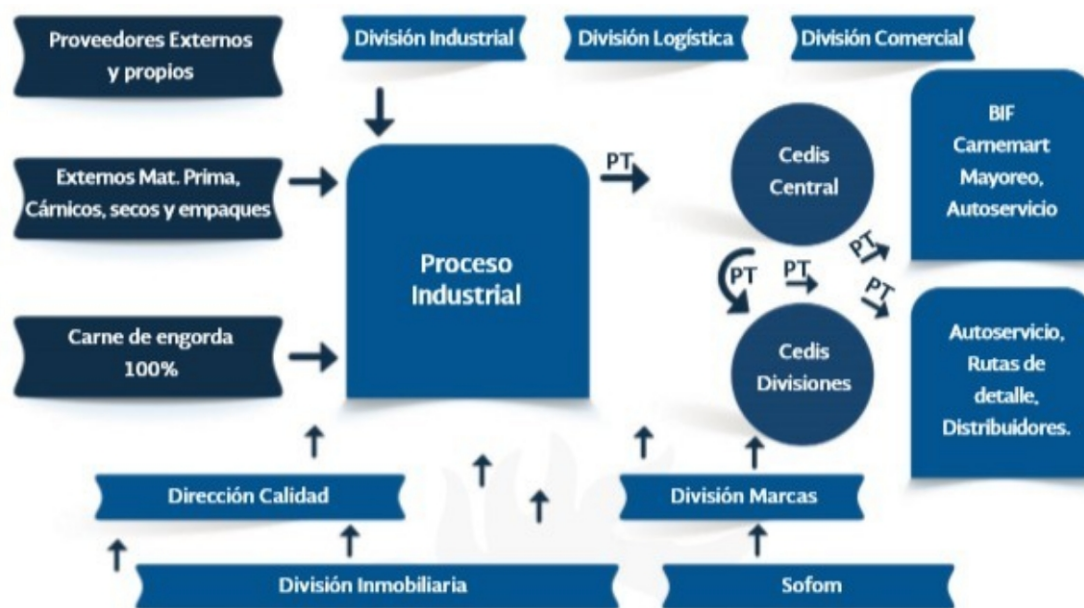
Alianzas estratégicas para abastecer materias primas

Grupo Bafar cuenta con alianzas estratégicas con sus proveedores de insumos tanto en México como en el extranjero, esto con el objetivo de poder asegurar el abastecimiento necesario para nuestra producción, controlar la calidad de los productos y poder administrar los costos de la materia prima. Todo lo anterior cumpliendo con la normatividad vigente, así como con las certificaciones con las que contamos. La amplia red de proveedores y gran volumen de compra nos permite buscar las mejores condiciones comerciales en los diferentes mercados donde se producen nuestras materias primas, por lo que no tenemos una dependencia con uno o más proveedores en específicos.

Proceso Productivo

Grupo Bafar cuenta con cuatro complejos productivos, ubicados en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua; La Piedad, Michoacán (incluyendo la nueva planta de producción de pepperoni); Toluca, Estado de México; y Gómez Palacio, Durango. En las plantas se producen carnes frías, salchichas para asar, panes, hamburguesas, comidas preparadas, cortes cárnicos, marinados, quesos y ensaladas. Las plantas cuentan con certificación ISO, TIF, USDA; y la Planta Chihuahua adicionalmente está certificada para exportar a Japón.

A fin de simplificar y para dar mayor claridad del proceso productivo que llevan a cabo las empresas de Grupo Bafar se presenta el siguiente diagrama de flujo:



Explicación del Proceso Productivo

La compañía recibe materia prima cárnica, empaques y secos de su vasta red de proveedores; los cuales están certificados por nuestros sistemas de calidad, para garantizar la inocuidad y calidad de los insumos con los que elaboramos nuestros productos. Después la división industrial en sus plantas productivas certificadas, toma dichos insumos para convertirlos en productos de alto valor agregado con diferentes marcas para todos los niveles socioeconómicos. El siguiente paso es llevar los productos terminados a los Centros de Distribución, donde serán entregados a puntos de venta y Tiendas Propias en todo México y sur de los Estados Unidos de América. Sabemos que nuestros productos son preferidos por millones de familias latinas y también son usados por miles de negocios de comida, por eso, seguiremos manteniendo nuestra larga tradición de entregar productos de la más alta calidad para cuidar la lealtad de todos nuestros clientes.

Procesamiento y desarrollo de productos

Nuestras instalaciones están certificadas por SENASICA para controlar el procesamiento y envasado de los productos, así como con tecnología para innovar, mejorar y generar nuevos productos para los consumidores, lo que le brinda una ventaja competitiva a la Compañía en todas sus etapas de producción. Durante los últimos años se han realizado inversiones de capital oportunas para incrementar la capacidad de producción y posicionamiento en el mercado, así como alianzas

estratégicas con centros de innovación y tecnología que han permitido incrementar el portafolio de productos que el mercado demanda con materiales y empaques innovadores.

Proteína animal empaquetada

El segmento de proteína animal empaquetada está compuesto por productos de res, pollo, cerdo y pavo. Estos productos están clasificados como productos cocidos y secos. Estas categorías incluyen carnes frías, salchichas, tocino y otros embutidos. Los productos secos incluyen salchichas secas, jamón seco y jamón serrano.

El proceso de producción para productos cocidos generalmente implica inyectar y volcar la materia prima con salmuera para extraer la proteína contenida en la carne. Esta mezcla se moldea y cocina posteriormente y algunos productos también se someten a un proceso de corte. En el caso de salchichas y otros productos, las materias primas se mezclan con ingredientes secos que se someten a un proceso de cocción. Finalmente, los productos se empaquetan y se envían a los CEDIS para comercializarlos con los clientes.

Los productos secos siguen un proceso similar, pero requieren ser curados lo que presenta importantes diferencias de tiempo y condiciones. El proceso de curación puede variar desde unos pocos días para salchichas pequeñas y secas hasta un año o más para jamones curados en seco.

Productos preparados

Para los productos “Griller’s®” de pollo, se cortan en porciones la pechuga o alas para después empanizarse, freírse y marinarse en diferentes salsas y posteriormente congelarse. En el caso de las hamburguesas, la carne molida es moldeada y congelada, y está lista para calentarse y comerse.

Para los productos “Guisy®”, la proteína de soya es marinada con sabores naturales, preformada, moldeada y cortada en tiras o trocitos, en empaques rectangulares.

Productos de carne fresca

Se reciben los canales o combos (fracciones) en planta y pasan por líneas de corte en donde se separan las diferentes piezas que se convertirán en productos terminados, después pasan a líneas de limpia y/o deshuese según aplique, donde se eliminan huesos, grasas, pieles según la descripción del producto. Para artículos que llevan un proceso adicional (por ejemplo, marinado), se pasan a una línea específica donde se le continúa procesando. Al final se acomodan y empaacan en cajas, se pesan y se refrigeran o congelan según aplique.

Productos lácteos

Los quesos y yogurts son maquilados por terceros. Su proceso de producción comienza con llevar la leche a una temperatura en la cual las bacterias puedan crecer, se agregan proteínas y otros ingredientes y se fermenta. Cuando se solidifica se drena y se seca a diferentes niveles según el tipo que se quiera lograr (desde frescos y blandos, hasta maduros y duros).

En el año 2020, la Compañía adquirió una planta convertidora de queso ubicada en Toluca, Estado de México. Esta planta de 2,520 metros cuadrados produce y maquila quesos rebanados, rallados y cubicados (gouda, cheddar, mozzarella, parmesano y Monterrey Jack). Esta adquisición permitió a la Compañía incrementar capacidades de producción para marcas propias, acceder a un nuevo cliente, penetrar marcas en mercados de la región centro sur del país y retener personal clave.

Pan

Para la producción de pan, se mezcla la harina, agua, sal y levadura hasta lograr la masa y después se deja descansar por unos minutos. Se transporta en bandas al mismo tiempo que se corta y se forma de manera automática según el tipo de pan que se elaborara (hot dog, caja o hamburguesa). Posteriormente, continúa el proceso de horneado, y se deja enfriar para después empacarse en bolsas y en cajas.

Pepperoni

Para la producción de pepperoni, la compañía mezcla carne molida de alta calidad, especias seleccionadas y otros ingredientes secretos en una mezcladora especial. Después de una mezcla adecuada, la mezcla se divide en pequeñas

porciones y se forma en forma de salchicha utilizando máquinas automáticas. Luego, las salchichas de pepperoni se someten a un proceso de curado y secado en cámaras especiales para garantizar su calidad y sabor único. Finalmente, el pepperoni se corta en rodajas finas y se envasa en bolsas y cajas, listo para ser distribuido y utilizado en una variedad de productos alimenticios.

Comportamiento cíclico

El comportamiento de las ventas medidas en volumen trimestral muestra el comportamiento estacional del negocio del Grupo, siendo el cuarto trimestre en el que se concentra el mayor crecimiento. La siguiente tabla refleja dicha estacionalidad en donde destaca notablemente el cuarto trimestre debido a los siguientes factores:

1. A partir de octubre se empiezan a entregar los productos navideños (pavos y piernas ahumadas); y
2. En la temporada navideña aumenta la venta de productos como madurados, jamones, pechugas de pavo, y quesos de mayor precio y con mayor margen.

Ingresos por Trimestre		
	Ingresos totales 2025 (Millones de Pesos)	Participación (%)
1er trimestre	7,741.3	23.67%
2do trimestre	7,931	24.25%
3er trimestre	7,973.7	24.39%
4to trimestre	9,052.3	27.68%
Total	32,698.5	100%

Variación en el capital de trabajo

Las compras anticipadas de ciertos productos son una práctica común para garantizar abastos y aprovechar oportunidades de precios y compras de mayor escala en los productos que más se utilizan en los procesos de manufactura. Adicionalmente, hay ciertos productos como los pavos navideños que se van consiguiendo gradualmente durante los meses de febrero a octubre y se entregan al cliente entre octubre a diciembre. Estos factores provocan que los inventarios no mantengan saldos constantes, si no que varíen de acuerdo al ciclo de negocio correspondiente.

Marketing

La estrategia de marketing del Grupo tiene por objetivo fortalecer la reputación y generar lealtad de marca en sus clientes existentes y nuevos, enfatizando el valor agregado. Nuestros productos alimenticios se promueven a través de publicidad, descuentos y promociones. Asimismo, las tiendas ofrecen descuentos recurrentes en varios productos para incentivar el consumo de sus clientes y la rotación de inventario. Las campañas publicitarias se anuncian en televisión nacional, radio, prensa, redes sociales, entre otros. Los anuncios utilizados se crean e implementan estratégicamente según la marca y su consumidor final objetivo.

Nuestra estrategia de marketing se ha expandido digitalmente con páginas de internet dedicadas y perfiles en redes sociales de distintas marcas propias. De este modo, el uso de las redes sociales ha mejorado la interacción con el cliente y son un canal fácilmente actualizable que crea un compromiso recurrente con el cliente. Por ejemplo, la página Food Provoker de "Parma®" les permite a los consumidores comprender las ofertas de productos de "Parma®", y también aprender maneras innovadoras de incorporar los productos a las recetas cotidianas.

Investigación y desarrollo

Para mantener el liderazgo de nuestras marcas, confiamos en la innovación como parte fundamental del crecimiento y desarrollo de nuestro negocio. La industria cárnica empaquetada es altamente competitiva y requiere de innovación constante para mantener y fortalecer las marcas, así como para retener a los consumidores. Del mismo modo, aunque tenemos plena confianza en que nuestros conceptos de venta Retail son únicos y altamente especializados, enfrenta la competencia de numerosos jugadores del mercado.

Para cumplir con los objetivos de innovación, constantemente invertimos en I&D. Los esfuerzos de I&D son multidisciplinarios e involucran al personal de marketing, ingeniería y al CIDET. El CIDET fue fundado en 2007 tras el reconocimiento de la necesidad de mantener nuestras marcas actualizadas con las últimas tendencias internacionales y nacionales en las preferencias del consumidor.

El área de I&D, así como el área de marketing identifican y analizan las tendencias clave en el mercado para mejorar y potenciar la oferta de productos.

Los proyectos exitosos de I&D incluyen el lanzamiento de la línea de productos “Sabori Al Natural®”. Los consumidores de segmento premium son cada vez más conscientes de sus dietas y los procesos detrás de los alimentos que comen. “Sabori Al Natural®” se creó en respuesta a estas actitudes cambiantes, proporcionando alternativas libres de gluten, nitratos y fosfatos de los Productos Cárnicos empaquetados, adicionalmente se han creado nuevos empaques (resellables, ecológicos, herméticos, entre otros) constantemente para esta categoría, dadas las preferencias del consumidor.

La línea de productos “Griller’s®” es otro ejemplo reciente de la implementación exitosa de I&D. El equipo de marketing encontró que la mayoría del marketing de productos alimenticios está dirigido específicamente a las amas de casa, que suelen ser percibidas como responsables de la preparación de los alimentos. Por otro lado, “Griller’s®” se dirige específicamente a los hombres, en reconocimiento de que los hombres cocinan tradicionalmente durante las carnes asadas de fin de semana, o en preparación para eventos deportivos. Los productos de “Griller’s®” recibieron una estética más masculina, son fáciles de preparar y consisten en platos típicamente asociados con carnes asadas y deportes.

Otra de las inquietudes constantes de la compañía es poder satisfacer las necesidades de los clientes, pero siempre buscando ser socialmente responsable y también contribuir a reducir al daño que se le hace al medio ambiente. Con estas dos ideas y el apoyo del centro de innovación, hemos logrado desarrollar empaques que causen menor impacto al medio ambiente y que satisfagan las inquietudes de los clientes. Se hacen continuos estudios de mercado para poder entender las necesidades de los clientes, y poder tener una continua reingeniería de todos nuestros productos.

Tecnologías de la información

La Compañía usa tecnología proporcionada por SAP, Google Cloud Plataform y Eficiencia T2 entre otras empresas para el mantenimiento, la distribución y la determinación de las operaciones centrales y las actividades de la fuerza de ventas de nuestros centros de procesamiento y otros beneficios.

SAP Hybris es un sistema integral que permite llevar a cabo varias de las actividades de la Compañía de una manera más eficiente. Para esto, la Compañía ha contratado módulos que considera agregan un mayor valor a la Emisora. Entre ellos la Compañía cuenta con Hybris Sales, Marketing, Commerce y Trade Promotion.

El módulo de Hybris Sales permite identificar las tendencias que se están presentando en el mercado para y con base en aquella información, ajustar las plantas de producción. Este tipo de herramientas permite tener la menor merma y el menor gasto posible en inventarios. El módulo de marketing permite identificar al cliente objetivo que se pretende atacar y facilita el diseño de las campañas de marketing. A través de la inteligencia de mercado, la Compañía puede identificar la mejor forma de llegar al cliente objetivo, mismo que es sugerido por la plataforma. Una vez lanzada la campaña, ésta ayuda a rastrear las interacciones y los retornos que representan a la Compañía. El módulo de Commerce ayuda identificar a los clientes en el segmento B2B (business to business) de manera tal que la Compañía puede otorgar descuentos o beneficios apoyando a lo largo de toda la cadena de servicio al cliente. El módulo de Trade Promotion es una plataforma integral que permite integrar presupuestos y planes de venta, así como llevar a cabo la integración de los mismos en el Estado de Resultados.

Adicional a SAP Hybris, la Compañía cuenta con dos plataformas tecnológicas más. Eficiencia T2 ayuda a Bafar Alimentos a mejorar sus traslados con una interfaz que tienen los transportistas en sus teléfonos móviles, mientras que Google Cloud es una herramienta que permite manejar el inventario que se tiene y ayuda a poder distribuirlo de manera óptima dentro de los CEDIS.

En 2020, la Compañía mudó su portal de proveedores hacia la plataforma Coupa. Con esta nueva interfaz se integran los procesos administrativos desde licitación y cotización hasta el pago final al proveedor. Esta herramienta permite automatizar y reducir los procesos administrativos y ayuda a una mejor administración de los gastos.

Adicionalmente, la Compañía introdujo los siguientes sistemas de Tecnologías de la información:

- SAP WMS en CEDIS regionales
- Componente SAP Retail
- S&OP para toda la cadena de suministro
- SAP Trade Promotion Management (TPM) para el canal Moderno
- SAP Hibrys (CRM Customer Experience) para Retail
- E-Commerce para Retail
- Nuevo POS Alix para tiendas en USA
- Plataforma CornerStone para Capital Humano y Capacitación online
- Plataforma Coupa (SRM Supplier Experience)

Riesgos o Efectos del Cambio Climático

En Grupo Bafar tenemos identificados los riesgos, ambientales, sociales y económicos a los cuales se puede exponer la organización debido a la naturaleza de nuestras actividades.

Nuestras operaciones se ubican principalmente en el norte del país, por lo que se han identificado los siguientes riesgos que podrían tener un impacto en los resultados de la operación y en la situación financiera de la compañía mediante afectaciones en la demanda de productos, incertidumbre en la cadena de suministro, daños a las instalaciones de la compañía, cambio en los precios de materias primas:

- Terremotos
- Huracanes
- Inundaciones
- Sequías
- Interrupciones en el suministro de energía eléctrica
- Amenazas a la salud
- Enfermedades altamente contagiosas
- Escasez de agua

Dichos riesgos son monitoreados de manera periódica, mediante el área de control interno, la cual se encarga de mitigar los posibles riesgos y desarrollar planes de respuesta, en caso de ser necesario, con el fin de alcanzar los objetivos específicos del negocio y minimizar los impactos negativos que se puedan presentar como resultados de los diferentes riesgos.

Adicionalmente, con el fin de darle la atención e importancia necesaria a los temas ASG de manera continua, los riesgos y oportunidades económicos, ambientales y sociales aplicables a la organización se monitorean y discuten de manera anual en la Asamblea de Accionistas.

Canales de distribución:

Los productos de Grupo Bafar llegan a sus consumidores a través de las Tiendas Propias, canales de Retail moderno (supermercados, hipermercados y tiendas de conveniencia) y canal tradicional (tiendas familiares y pequeños mayoristas). La Compañía utiliza la red de terceros para el abastecimiento de materias primas de proveedores a las plantas, así como de las plantas a las Tiendas Propias y tiendas de terceros. Así, la Compañía se apalanca en su red de distribución y en la de terceros para asegurar un suministro adecuado de sus productos en cada punto de venta. Sus productos salen de los Centros de Producción y Centros de Distribución totalmente automatizados de Chihuahua o La Piedad, y son transportados a través de nuestros más de 1,300 vehículos refrigerados o vehículos de terceros a cada uno de los 25 CEDIS, o a entrega directamente en nuestras tiendas. Grupo Bafar tiene la capacidad de distribuir sus productos en toda la República Mexicana y Sur de los Estados Unidos de América por medio de sus Centros de Distribución, los cuales, centralizan la logística de entrega a nuestros clientes por medio de nuestra flotilla. Los productos se entregan directamente a nuestros clientes, como tiendas familiares, grandes cadenas comerciales, tiendas de conveniencia, pequeños mayoristas y Tiendas Propias.

A continuación, se muestra una tabla con las características de nuestros Centros de Distribución:

Ubicación		Área geográfica cubierta	Marcas distribuidas	Antigüedad	Tamaño (m2)	Capacidad instalada (Toneladas)
Chihuahua CEDIS)	(3	Chihuahua, Cuauhtémoc, Parral, Delicias, Camargo, Jiménez, Ojinaga	Todas	40	1,600	145
Ciudad Juárez		Juárez y Casas Grandes	Todas	20	1,500	127
Laguna		Torreón y Durango	Todas	20	1,000	139
Tijuana		Tijuana, Tecate, Rosarito y Ensenada	Todas	12	2,900	447
Mexicali		Mexicali, San Luis y San Felipe	Todas	30	800	136
La Paz		Los Cabos	Todas	1	53	13
Hermosillo		Agua Prieta, Cananea, Nogales, Caborca, Puerto Peñasco, Santa Ana, Sonoyta	Todas	12	2,500	169
Obregón		Guaymas, Empalme, Navojoa, Huatabampo y Álamos	Todas	45	3,000	130
Sinaloa		Culiacán y Baja Sur	Todas	7	2,000	95
Monterrey		Monclova, Victoria (Racks)	Todas	25	1,300	280
Tampico		Tampico	Todas	1	800	110
Reynosa		Laredo, Reynosa y Matamoros, Valle Hermosa	Todas	11	2,000	53
Guadalajara		Colima, Nayarit, Jalisco y Michoacán	Todas	21	2,200	64
León		Michoacán, Querétaro, Celaya, Irapuato, San Luis Potosí, Zacatecas y Guanajuato, Aguascalientes	Todas	12	1,000	170
Valle de México		Cuernavaca, Toluca, Pachuca, Atlacomulco, Valle de Bravo y Taxco (Racks)	Todas	17	5,000	388

Ubicación	Área geográfica cubierta	Marcas distribuidas	Antigüedad	Tamaño (m2)	Capacidad instalada (Toneladas)
Puebla	Oaxaca, Tlaxcala, Puebla	Todas	11	1,500	78
Acapulco	Guerrero, Tlapa de Comonfort, Lázaro Cárdenas y Río Grande Oaxaca	Todas	12	1,100	42
Veracruz	Poza Rica, Tuxpan, Coxintla, Martínez De la Torre, Lerdo de Tejada, Córdoba, Fortín, Orizaba, Carlos Acarrillo, Tuxtepec, Isla, Tierra Blanca, Jalapa, Terote, Aztlán, Altotonga,	Todas	10	2,500	73
Sureste	Tabasco, Coatzacoalcos, Cd. Del Carmen, Campeche, Minatitlán y Chiapas	Todas	16	900	57
Cancún	Playa Del Carmen, Chetumal, Mérida, Isla Mujeres, Cancún, Tulum, Cozumel, Tizimin, Valladolid	Todas	10	2,500	106
Chiapas	Chiapas	Todas	16	900	57
Texas (2 CEDIS)	El Paso, Laredo	Bafar y Terceros	5	11,600	4,500

Modelo de integración vertical y concepto propio de distribución al consumidor

El modelo de integración vertical de la empresa permite abarcar desde la certificación y abastecimiento de productores nacionales y extranjeros, instalaciones certificadas de procesamiento y envasado, hasta la distribución de nuestros productos en una amplia red de centros de almacenamiento y una robusta flota de vehículos refrigerados que combinados con una exitosa segmentación de las preferencias socioeconómicas y demográficas de nuestros consumidores. La Compañía ha logrado una innovadora integración vertical que le permite cuidar la calidad de cada uno de sus procesos.

Exitoso concepto de distribución al consumidor

La infraestructura de transporte en México se encuentra subdesarrollada, lo que presenta retos para nuestras operaciones de distribución. Además, los minoristas, especialmente las tiendas tradicionales de misceláneas, no tienen suficiente espacio para almacenar grandes inventarios, y menos aún en el caso de productos que requieren refrigeración. Como resultado, hemos realizado inversiones estratégicas que han permitido fortalecer nuestra presencia en el norte, centro y sur de México, y sur de los Estados Unidos de América. Distribuyendo los productos a través de todos los canales de venta. Contamos con una moderna flota, así como alianzas estratégicas con los transportistas más importantes del país, logrando el desarrollo de una red de distribución que nos permite entregar productos con alta frecuencia, especialmente dentro y alrededor de nuestra presencia geográfica.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Marcas

La propiedad intelectual de la compañía consiste en los portafolios de sus marcas. Creemos que nuestras marcas son una parte fundamental del negocio por lo que las protegemos al amparo de las leyes que cubren su registro. Las marcas pueden ser renovadas por plazos fijos. Su portafolio de marcas incluye All American®, American Classic®, Assaroja®, Bafar®, BIF®, Burr®, Beef N'Bacon®, California Gold®, Campestre®, CarneMart®, Pery®, 3Cas®, Jefes del Asador®, Gana Mas Lana CarneMart®, Casa Hernández®, Clarita®, Cono Sur®, Deli King®, Delphy®, Dixie Farm®, Fresh Pack®, Fres-ke-cito®, Hamburguesa Estrella®, Food Service®, Grillers®, Guisy®, La Pastora®, La Estrella®, Maestros del Jamón®, Mc Coy®, Montebello®, Nature's Best®, Palermos®, Parma®, Permy®, Ponderosa®, Premium BIF®, Sabori®, Tres Castillos®, Turkey Supreme®, Villafranca®, Western Grillers®, BABAY . B®, Valle de los Encinos, Región de grandes vinos®, Vinicola 3 castillos®, Bodega Tres Castillos®, VICTORIO®, ARMINE®, Boneless flamingo dinamita®, DELPHY®, B.CASH®, B.SEGUROS, Tres Castillos Vinícola®, NATURE'S BEST®, Grupo Bafar®, En adición a todas estas marcas ciertos slogans o frases también tienen la protección del Instituto Mexicano de la Propiedad Intelectual.

Slogans

Además, existen algunos "slogans" registrados por Grupo Bafar, bajo la Ley de la Propiedad Industrial, tales como: El mejor corte en carnes frías® (Slogan Bafar®), La carne se compra en BIF®, el sabor de la buena carne®, BIF, el mmm...de cada día®, Coma con confianza® (Slogan de CarneMart®), Calidad que no se discute®, No ponga a su familia en oferta® (Slogan Parma®), Tiene más carne (Slogan Bafar®), Para expertos en carnes y el buen comer® (Slogan BIF®), Alimentando el progreso de México® (Slogan GRUPO BAFAR), El único que te cuida® (Slogan Sabor®), Pos que comerán? ® (Slogan Bafar®), Casero todos los días® A todo lo que hagas Ponde Ponderosa®, (Slogan de Guisy®), Fibra Nova Promoting México in the world® (slogan FIBRA NOVA).

Grupo Bafar no tiene contratos relevantes distintos a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

Principales clientes:

Clientes Segmento de Alimentos

Nuestros productos llegan a los usuarios finales a través de Tiendas Propias o de terceros. Las tiendas de terceros que comercializan sus productos en México incluyen el canal moderno, tradicional y Foodservice. Los productos son comprados por cada minorista dependiendo del segmento objetivo de cada uno en el mercado. Para mantener relaciones de trabajo sanas con sus clientes Retail y permanecer competitivos, ofrecemos crédito comercial a varios de ellos. Para reducir el riesgo de cobro, analizamos el perfil de riesgo de cada cliente antes de otorgar el crédito comercial. La compañía ha proporcionado crédito comercial a renombrados minoristas nacionales e internacionales, tales como Wal-Mex, Soriana, Chedraui y Smart.

En sus operaciones día a día, Grupo Bafar tiene celebrado acuerdos comerciales con sus clientes para la venta de sus productos de marca a plazos o periodos indefinidos, donde ambas partes podrán proponer cambios a dichas condiciones en cualquier momento. Los clientes realizan pedidos de compra, utilizando sistemas de reemplazo de inventario o compran los productos en el mercado de acuerdo a la lista de precios pactada.

Los clientes finales de productos que los adquirieron directamente en alguna de las tiendas o a través de algún minorista, tienen características y necesidades diferentes. La segmentación de formatos de tiendas permite al Grupo enfocarse en diferentes tipos de cliente según demografía, el género, el entorno socioeconómico, la geografía y las preferencias del consumidor. Las tiendas BIF® sirven a los clientes en el segmento premium como carnes asadas de fin de semana. CarneMart® y Casa Hernández® atienden a pequeños negocios de servicio de alimentos. La Pastora®, está dirigido a familias de ingresos medios a altos que buscan un formato de mostrador de deli-counter. Valley Supermarket® está orientado a consumo básico con pequeña área de restaurante para comer amplia variedad a quienes buscan platillos típicos mexicanos en los Estados Unidos de América.

Nuestros productos se venden en dos principales canales: propios y de terceros. La primera categoría agrupa las Tiendas Propias distribuidas alrededor de la república, como lo son CarneMart®, BIF®, La Pastora®, Casa Hernández y Valley Supermarket. Los clientes principales de los canales propios de la empresa son los pequeños Foodservice (taquerías,

puestos de hot dogs, hamburguesas, entre otros). Adicionalmente los productos se venden en canales de terceros que agrupan dos grandes segmentos: canal moderno y canal tradicional. Dentro del canal moderno se encuentran minoristas nacionales como lo son Wal-Mex, Soriana, Chedraui, City Market, Superama, clubes de precio como Sam's Club y Costco, así como algunos minoristas regionales de gran presencia como HEB, Casa Ley, Alsuper o Merco. El canal tradicional (según la clasificación Grupo Bafar) engloba tiendas de menor tamaño pero que al sumar todos los puntos de venta, representa una gran masa de tiendas llegando a un gran número de tiendas en toda la República Mexicana. Estas tiendas toman en cuenta a tiendas de conveniencia como Oxxo, Seven Eleven y Circle K, tiendas de descuentos como BBB y Super Neto, entre otras clasificaciones.

Clientes Segmento Inmobiliario

Los arrendatarios de la División Inmobiliaria son empresas que arriendan los inmuebles destinados al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo. Dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran la industria de Productos de Consumo, Retail, universidades privadas, industria manufacturera, electrónica, automotriz, logística, entre otras. Grupo Bafar no se limita solamente a estos sectores, no se descarta la posibilidad de diversificar aún más nuestro portafolio de clientes.

A continuación, se presenta una breve reseña del perfil corporativo de algunos arrendatarios:

UVM: Giro o industria: Universidad. La empresa matriz cuenta con más de 1 millón de estudiantes en 70 campus universitarios localizados en 25 países y en México tiene presencia con la Universidad del Valle de México y Universidad Tecnológica de México. Sus oficinas corporativas se encuentran en Baltimore, MD, Estados Unidos de América.

RR Donelley: Giro o industria: Fabricación y ensamble de CPUs para Hewlett Packard como su principal cliente. La matriz es una empresa privada de origen holandés con oficinas corporativas en Ámsterdam, Holanda.

Beckers: Giro o industria: Fabricación de revestimientos (pinturas). La matriz es una empresa privada fundada en 1865 de origen sueco con oficinas corporativas ubicadas en Marsta, Suecia y 24 plantas productivas en 19 países. Su operación se concentra en tres segmentos de negocio principales: revestimiento de cableado, revestimientos industriales y acabados de diseño para electrónicos y accesorios, cuenta con 1,800 empleados. Su producto es utilizado en estructuras metálicas y fachadas de acero, maquinaria industrial y agrícola, automóviles, transporte público, electrónicos como tabletas y celulares.

ERAE: Giro o industria: Fabricación de componentes para la industria automotriz (partes para aires acondicionados, sistemas de frenos y dirección) y componentes electrónicos. La matriz es una empresa privada fundada en 1884 de origen coreano con oficinas corporativas ubicadas en Yongin, Corea del Sur. La distribución de sus productos es a 24 diferentes países, sus principales clientes son GM, Audi, Toyota, Honda, Nissan, Suzuki y KIA.

Hakkai: Giro o industria: Fabricación de partes plástico de alta precisión para la industria automotriz y electrónica. La matriz es una empresa privada fundada en 1967 de origen japonés con oficinas corporativas ubicadas en Minamiuonuma, Japón. Principales clientes: Honda y Alcom.

Visteon: Giro o industria: Diseño y fabricación de componentes para la industria automotriz como sistemas de audio y multimedia, sistemas de entretenimiento, paneles de instrumentos, soluciones de navegación, sistemas de seguridad y software. Es una empresa pública (NYSE: VC) reconocida como uno de los principales proveedores en la industria automotriz de origen Sus oficinas corporativas están ubicadas en Van Buren Township, Michigan, U.S y sus principales clientes son Ford, Honda, Mazda, Nissan y Toyota.

Truper: Giro o industria: Fabricación y comercialización de productos para la industria ferretera. La matriz es una empresa privada fundada en 1962 que exporta a más de 60 países el 50% de su producción anual, estas exportaciones equivalen al 90% de las herramientas que exporta México. Sus oficinas corporativas ubicadas en la Ciudad de México.

CEMEX: Giro o industria: Fabricación de materiales para la construcción. Fundada en 1906 con presencia en más de 50 países. Es una empresa pública (BMV: CEMEXCPO y NYSE: CX).

UNITEC: Giro o industria: Universidad. La empresa matriz cuenta con más de 1 millón de estudiantes en 70 campus universitarios localizados en 25 países y en México tiene presencia con la UVM y Universidad Tecnológica de México. Sus oficinas corporativas se encuentran en Baltimore, MD, Estados Unidos de América.

Weiss-Aug: Giro o industria: Inyección de plástico y estampados metálicos de alta precisión para diferentes industrias: médica, automotriz, aeroespacial y electrónica. La matriz es una empresa privada fundada en 1972 de origen estadounidense con oficinas corporativas ubicadas en East Hanover, NJ, Estados Unidos de América.

Teleperformance México (Merkafon): Empresa prestadora de servicios de marketing externalizado y contact center bilingüe. Cuenta con operaciones en Monterrey, Distrito Federal, Durango, Hermosillo y Chihuahua.

International Paper: Es una empresa productora de empaques a base de fibra, celulosa y papel. Tiene presencia en 24 países y cuenta con 52,000 empleados. Su cede corporativa está ubicada en Memphis, Tennessee.

Alt Technologies: Es una empresa del ramo automotriz con oficinas corporativas en Holanda con una amplia variedad de productos como etiquetas de identificación para diferentes superficies, etiquetas para paneles de instrumentos, cubiertas para bolsas de aire, componentes protectores de diferentes materiales como fieltros, plásticos y metales en combinación con diferentes adhesivos, entre otros.

Legget & Platt Inc: es una compañía listada en la Bolsa de Valores de New York (LEG) fundada en 1883 con 14 unidades de negocio, 22,000 empleados y 120 operaciones en 18 diferentes países. Entre sus principales productos están componentes y maquinaria para camas, soportes para asientos de automóviles, componentes para mobiliario de casa y oficina, alambre de acero con alto contenido de carbono, entre otros.

BRP: Es una compañía canadiense fundada en 1937 dedicada a la producción de partes para vehículos de recreación. Cuenta con operaciones en Canadá, Estados Unidos de América, México, Finlandia y Austria. Su cede corporativa está ubicada en Valcourt, Quebec y cuenta con más de 13,000 empleados.

Veritiv: Es una empresa estadounidense listada en el NYSE (VRTV) distribuidora de empaques, soluciones para instalaciones, logística y cadena de suministro. Sus oficinas corporativas se encuentran en Atlanta, Georgia.

BWI: Es una compañía multinacional del sector automotriz especializada en la fabricación de chasis, suspensión y frenos para el mercado global, tiene una trayectoria de más de 80 años y cuenta con instalaciones de fabricación y centros técnicos en Europa, Asia y América del Norte.

Electrolux: Es una compañía multinacional de fabricación de electrodomésticos para uso doméstico y profesional, vendiendo más de 60 millones de productos al año a clientes de 150 países. Su oficina central está ubicada en Estocolmo, Suecia, y cotiza en el mercado de acciones Nasdaq OMX.

Stanley Black & Decker: Es una compañía multinacional que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en New Britain, Connecticut y es uno de los mayores fabricantes de herramientas manuales e industriales y sistemas de sujeción diseñados con presencia en 60 países de todo el mundo con más de 53.000 empleados.

Fortune Brands: es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL y es una empresa líder en productos para el hogar con presencia en América del Norte, Europa y Asia con más de 27,000 empleados.

TECMA: Es una de las empresas de servicios de apoyo más importante del norte de México y atiende a diversas compañías de la industria de exportación de la región.

Essilor: Es un fabricante multinacional de lentes correctivos, gafas de sol y anteojos preensamblados, así como de instrumentos ópticos y componentes de equipos con operaciones en América del Norte, Europa y Asia a través de 32 plantas y más de 69 000 empleados.

ZF Electronic Systems: Es una empresa de tecnología global y suministra componentes para automóviles de pasajeros, vehículos comerciales y tecnología industrial con sede en Friedrichshafen, Alemania; la compañía europea atiende mercados en todo el mundo.

Regal Rexnord: Es un fabricante líder de motores eléctricos, controles de movimiento eléctricos, generación de energía y productos de transmisión de energía mecánica que atienden mercados en todo el mundo. La compañía cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York con sede en Beloit, Wisconsin, con instalaciones de fabricación, ventas y servicios en todo el mundo.

Emerson: Empresa multinacional con presencia global, especializada en la automatización industrial, la optimización energética y las soluciones para el control de procesos. Cuenta con operaciones en más de 150 países y en México tiene una importante presencia, ofreciendo soluciones para sectores como el petróleo y gas, manufactura, alimentos y bebidas, y generación de energía. Sus oficinas corporativas se encuentran en St. Louis, Missouri, Estados Unidos de América.

Brake Parts: Empresa global especializada en el diseño, fabricación y distribución de sistemas y componentes de frenos de alta calidad para vehículos. Con operaciones en diversos países, atiende tanto al mercado de repuestos como a los fabricantes de equipo original (OEM). En México, tiene presencia con instalaciones de manufactura y distribución, ofreciendo productos reconocidos por su innovación y confiabilidad. Sus oficinas corporativas se encuentran en McHenry, Illinois, Estados Unidos de América.

ATI: Desarrolla y fabrica materiales y componentes especializados, incluyendo aleaciones avanzadas y productos de metalurgia de polvos, dirigidos a las industrias aeroespacial, de defensa, energía y médica, entre otras. Con operaciones globales, la empresa está comprometida con la innovación en materiales y tecnologías. Sus oficinas corporativas se encuentran en Cudahy, Wisconsin.

Cimpress: Líder en servicios de diseño y marketing en línea, la empresa ofrece soluciones de productos personalizados (incluyendo impresión, señalización y vestimenta) para pequeñas empresas y consumidores individuales a nivel internacional.

Clientes Segmento Financiero

Dentro de la División Financiera, es prioritario atender las necesidades de crédito de nuestros colaboradores, empresas y externos particulares. Los principales clientes de la División Financiera se encuentran en la Ciudad de Chihuahua y Ciudad Cuauhtémoc, pero también se atiende clientes a nivel nacional. Estos están compuestos por empresas, de las cuales muchas de ellas se dedican a la industria alimenticia y la agroindustria. Asimismo, gran porción de los clientes son colaboradores del Grupo y particulares externos.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La Compañía está sujeta a varias leyes y reglamentaciones locales, estatales y federales, que incluyen leyes y regulaciones relacionadas con el medio ambiente, salud y seguridad, divulgación de ingredientes, alimentos y aditivos, transporte, aduanas, control de exportaciones y sanciones comerciales, empleo y trabajo, contratos gubernamentales y propiedad intelectual, así como a varias NOM. El incumplimiento de estos requisitos legales puede dar lugar a multas, sanciones, sanciones penales y responsabilidad por daños y perjuicios. Las leyes y regulaciones presentadas a continuación, son aplicables principalmente a la División Retail y de Productos de Consumo.

Las principales leyes y regulaciones aplicables a nuestra industria incluyen: la Ley General de Salud, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley Federal de Metrología y sus reglas y regulaciones relevantes, así como varias NOM relacionadas, entre otras, con la inocuidad de los alimentos, el etiquetado y el envasado. Además, nosotros y nuestras instalaciones y operaciones en México, estamos sujetos al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley Federal del Trabajo, la Ley de la Propiedad Industrial y la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares.

Además, como compañía con valores registrados en el RNV que se listarán en la BIVA, la Compañía estará sujeta a leyes y regulaciones adicionales, tales como la LMV.

La Compañía considera que actualmente está cumpliendo con todas las leyes y regulaciones gubernamentales que afectan a su negocio, incluidas las leyes y normativas medioambientales de salud y seguridad, y mantenemos todos los registros, permisos y licencias de materiales relacionados con nuestras operaciones.

Tarifas a exportaciones

Como empresa exportadora, estamos sujetos a los diferentes ordenamientos legales que les aplican a las exportaciones, tales como la Ley de Comercio Exterior y su reglamento, la Ley Aduanera y su reglamento, la Ley de los Impuestos Generales de Importación y Exportación, reglas fiscales de carácter general relacionadas con el comercio exterior, y el Decreto para el Fomento de la Industria Manufacturera, Maquiladora y de Servicios de Exportación. Adicionalmente, debemos cumplir con medidas regulatorias y no arancelarias tales como permisos de las diferentes autoridades sanitarias de los países a donde se exporta. Las exportaciones se encuentran afectas a tasa del 0% en el pago de Impuesto al Valor Agregado y, sólo se cubren los derechos de trámite aduanero y otras contribuciones inherentes a las operaciones de exportación.

Seguridad y control de calidad

La Compañía implementa continuamente sistemas de control de calidad adaptados a las necesidades individuales de cada línea de producto y ha adoptado altos estándares de calidad, impulsados por su compromiso de garantizar la satisfacción de sus clientes y consumidores. A dicho sistema se le da el nombre de Bafar Quality System ("BQS"), mismo que busca asegurar

la inocuidad de los alimentos a través de un proceso de evaluación comparativa a lo largo de toda la cadena de suministro. Dada la importancia de la calidad y seguridad de los alimentos, una parte del sistema de control de calidad de la Compañía está dirigido a controlar y mejorar continuamente la calidad de la materia prima, procesos y productos terminados.

La principal regulación en cuestión de salud en México es la Ley General de Salud al amparo de la cual se han promulgado varias reglamentaciones relacionadas con la obtención, fabricación, preparación, conservación, mezcla, acondicionamiento, embotellado / envasado, manipulación, transporte, distribución, almacenamiento, venta o suministro y publicidad para el público varios productos, incluida la comida. Asimismo, existen muchas otras disposiciones que incluyen especificaciones técnicas para dichos productos en relación con los procesos de fabricación, aditivos, etiquetado, envasado y control microbiológico, entre otros.

Las principales agencias gubernamentales a cargo de supervisar el cumplimiento de las leyes y reglamentos federales de salud son la Secretaría de Salud, la COFEPRIS y el SENASICA.

Como parte de las facultades de la COFEPRIS, esta última puede iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra empresas y personas que violen las regulaciones sanitarias y tiene la facultad de imponer medidas de seguridad o sanciones administrativas. Las medidas de seguridad incluyen la suspensión de trabajo o servicios y la incautación de productos o sustancias. Asimismo, pueden aplicar otras sanciones administrativas que incluyen multas, cierres temporales o definitivos, parciales o totales.

La Compañía considera que cumple, en todos los aspectos materiales, con las leyes y normas de seguridad alimentaria de los países en los que operamos. No existen multas u otras sanciones económicas pendientes que, individualmente o en conjunto, afecten negativamente materialmente su negocio o condición financiera.

Certificaciones

A continuación, se mencionan los certificados (nacionales y extranjeros) que validan los procedimientos de seguridad y control de calidad implementados por la Emisora;

Certificación TIF

La certificación Tipo Inspección Federal, TIF por sus siglas, es un reconocimiento que otorga la SAGARPA, a través del SENASICA, mediante un procedimiento meticuloso de inspección y supervisión de los rastros y establecimientos industriales, dedicados a producir, almacenar, sacrificar, procesar y distribuir todo tipo de carnes y sus derivados.

La certificación TIF tiene como objetivo aumentar los estándares de calidad de todos los tipos de carne, así como promover la reducción de riesgos de contaminación de sus productos, a través de la aplicación de Sistemas de inspección por parte del personal capacitado oficial o autorizado. Esta certificación beneficia a la industria cárnica, pues permite la movilización dentro del país de una manera más fácil. Del mismo modo, abre la posibilidad del comercio internacional, ya que los establecimientos TIF son los únicos elegibles para exportar, siendo un esquema voluntario, sin embargo, al convertirse en un establecimiento TIF se debe dar cumplimiento obligatorio a las Normas Oficiales Mexicanas que lo rigen.

Las dos plantas de la Compañía ubicadas en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua y La Piedad, Michoacán, operadas por la Sociedad, cuentan con certificación TIF vigente; la planta de Chihuahua cuenta con el número TIF 90 y la planta de La Piedad con el número TIF 126. Esta certificación cuenta con una vigencia de 5 años, ambas plantas fueron recertificadas en el 2018. De la misma manera, la planta adquirida en el 2021 a Intergran Foods cuenta con certificación TIF vigente

Certificaciones para Exportar

Las tres plantas cuentan con certificaciones para exportar a diversos países, detallaremos las dos más importantes:

Certificación USDA para exportar a Estados Unidos de América: Esta certificación está avalada por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América (USDA) y por el Servicio de Inocuidad e Inspección de Alimentos (FSIS) quienes regulan el ingreso de determinados productos agrícolas y pecuarios extranjeros en EUA. Esta certificación no tiene vigencia establecida, por lo que, mientras el establecimiento cumpla con la normativa de EUA y la normativa TIF, la certificación seguirá vigente.

Actualmente sus plantas están acreditadas para exportar los siguientes productos a EUA:

- TIF 90 Chihuahua: embutidos (res, cerdo y ave), empanizados (ave), carne cruda (res y cerdo).
- TIF 126 PLP: embutidos (cerdo y ave).
- Certificación MAFF para exportar a Japón.

Esta certificación está avalada por el Ministry of Health, Labour and Welfare (MHLW) y por el Ministry of Agriculture Forestry and Fisheries (MAFF), quienes regulan el ingreso de determinados productos agrícolas y pecuarios extranjeros en Japón, basándose en el reconocimiento del Sistema TIF por parte del MAFF, por lo que, SENASICA realiza todos los tramites de certificación y notifica el cumplimiento al MAFF, para que anexe el establecimiento a la biblioteca de establecimientos habilitados para exportar.

Esta certificación no tiene vigencia establecida, por lo que, mientras el establecimiento cumpla con la normativa de Japón y la normativa TIF, la certificación seguirá vigente. Actualmente nuestras plantas están acreditadas para exportar los siguientes productos a Japón e incluyen estampado en empaque de Japan.

Approved:

- TIF 90 Chihuahua: Embutidos (res, cerdo y ave) y Carne cruda (res y cerdo)
- TIF 126 PLP: Carne cruda (res y cerdo)

Grupo Bafar cuenta con certificaciones y permisos para exportar a Corea del Sur. Esta certificación está avalada por el Ministerio de Seguridad en Alimentos y Fármacos (MFDS) conocido como el Korea Food and Drug Administration (KFDA) quien regula el ingreso de determinados productos agrícolas y pecuarios extranjeros en Corea del Sur.

Asimismo, Grupo Bafar cuenta con certificaciones y permisos para exportar a Cuba. En 2016 Instituto de Medicina Veterinaria (IMV) en Cuba reconoció y avaló los sistemas de inspección en México avalados por el Servicio Nacional de Sanidad, Inocuidad y Calidad Agroalimentarios (SENASICA), por lo anterior se habilitó la exportación de carne, vísceras, Productos Cárnicos de bovino, porcino, ovino y caprino, así como productos lácteos, ovoproductos y subproductos avícolas a Cuba. Grupo Bafar cuenta con todas las inspecciones y certificaciones necesarias para exportar a Cuba a través de este acuerdo.

Grupo Bafar cuenta también con acreditación para exportar a los siguientes países: Canadá, China, Hong Kong, Ghana, Guinea, Mauritania, Gambia, Bielorrusia, Kazajstán, Congo y Vietnam.

Certificaciones para importar

Se cuenta con la certificación Usuario Confiable (UCON), otorgada por SENASICA, esta certificación avala a Grupo Bafar para agilizar el trámite de importación de carnes, canales, vísceras y despojos. Esto permite importar productos y que se realice la inspección e importación directamente en sus instalaciones.

Impuestos

Impuesto al Valor Agregado

El principal giro de negocio de la Compañía es el de la fabricación y comercialización de alimentos, donde de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 2-A inciso b) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente, dichos alimentos se encuentran sujetos a la tasa del 0%. La Compañía adquiere una gran cantidad de insumos, materias primas o gastos con motivo de su proceso operativo y comercial, donde un gran porcentaje de estas adquisiciones se encuentran gravados principalmente a la tasa del 16%, motivo por el cual, mes con mes, se generan saldos a favor de IVA, para los cuales se tramita la solicitud de devoluciones.

Es de gran importancia para la Compañía contar con una pronta recuperación de los impuestos a favor, ya que cualquier atraso, obligaría a la Compañía a solicitar financiamientos para hacer frente a sus obligaciones. Lo anterior podría generar un gasto financiero adicional en caso que las autoridades fiscales retrasen el procedimiento para la resolución de cada uno de los posibles trámites de devolución de saldos a favor de IVA.

Otros impuestos

La Compañía es contribuyente del impuesto sobre la renta y del impuesto al valor agregado, entre otros, conforme a los términos de las leyes respectivas y demás disposiciones aplicables.

Las utilidades, determinadas conforme a la legislación fiscal, están sujetas a un gravamen del 30% sobre la base gravable.

En México, las personas físicas y morales que realicen pagos de intereses a residentes en el extranjero o extranjeros con establecimiento en el país están obligados a cumplir con lo establecido en la ley del Impuesto Sobre la Renta en materia de retención y entero del impuesto a cargo de terceros. Asimismo, podrán aplicar los tratados entre los países participantes para evitar la doble tributación.

La Compañía cuenta con el estímulo fiscal por gastos e inversiones en investigación o desarrollo tecnológico y proyectos de fondos mixtos y sectoriales con el CONACYT.

La Compañía considera que actualmente está cumpliendo con todas las leyes y regulaciones gubernamentales que afectan a su negocio, incluidas las leyes y normativas medioambientales de salud y seguridad, y mantenemos todos los registros, permisos y licencias de materiales relacionados con nuestras operaciones.

Recursos humanos:

Colaboradores

A diciembre de 2025, la Compañía contaba con 13,915 colaboradores de tiempo completo de los cuales el 16% corresponde a empleados de confianza. La Compañía considera que tiene relaciones de trabajo satisfactorias con sus empleados y que no ha tenido conflictos laborales significativos o paros laborales. Además, cree que cumple con las leyes laborales en las jurisdicciones donde opera. Aproximadamente 15% de nuestros empleados están cubiertos por acuerdos laborales colectivos o son miembros de los principales sindicatos de México que incluyen al Sindicato Nacional de la Industria de la Carne CTM (La Piedad) y al Sindicato Único de Trabajadores Bafar, CTM (Chihuahua). En general, los acuerdos de negociación colectiva con estos sindicatos se negocian cada dos años, aunque los aumentos salariales se aplican anualmente.

La Compañía tiene el compromiso de velar por los intereses de sus empleados, al igual que buscar resolver cualquier conflicto que se pueda suscitar de forma respetuosa y cordial, siempre buscando llegar a resoluciones que sean benéficas para ambas partes involucradas. En caso de que no se pueda llegar a una solución por este medio, la Compañía se apegará a las disposiciones legales que establecen la legislación vigente y las autoridades en la materia, buscando darle resolución a estas mismas con celeridad y de forma respetuosa, cuidando evitar que tengan un efecto adverso en la producción o en la muy respetable imagen corporativa.

Grupo Bafar mantiene relación con diversos sindicatos en las zonas donde tiene presencia, siendo los más relevantes los que se tienen para el personal de manufactura complejo agroindustrial Chihuahua con el Sindicato Único de Trabajadores Bafar CTM; así como con el Sindicato Nacional de la Industria de la Carne CTM en La Piedad, Michoacán. Con dichas organizaciones se celebró un contrato colectivo, dicho contrato le permite regular todos los aspectos de gran interés para las partes relacionadas como lo son salarios, días de descanso, condiciones de trabajo, horarios laborales, vacaciones y definir quiénes son los líderes sindicales con quien la empresa llevara a cabo negociaciones cuando sea necesario. Los derechos y obligaciones de las partes involucradas deben estar plasmados en dicho contrato de forma clara y concisa para tener una comunicación efectiva entre ambas partes y establecer una relación sana, que es justamente lo que la Compañía ha hecho por muchos años.

Como parte de los esfuerzos y compromiso de la Compañía con su capital humano, mantiene una metodología denominada modelo de gestión, la cual tiene el objetivo de definir y dar seguimiento a las metas de los empleados para que puedan desempeñarse de forma exitosa en sus actividades diarias, de esta forma la empresa está en constante búsqueda para ser más eficientes alineando los objetivos de la organización con todo su personal. El modelo de gestión tiene el siguiente proceso:

- **Definición de Misión y Visión:** El Consejo de Administración definen la visión y misión de la compañía, así como las estrategias de negocio.
- **Definición de Objetivos estratégicos:** La dirección general define los objetivos estratégicos necesarios para alcanzar lo establecido por el Consejo de Administración.
- **Definición de objetivos y metas de trabajo:** El jefe directo del colaborador, es quien define los objetivos y las metas del puesto, adicionalmente establece proyectos relacionados con las metas del área.
- **Scorecard:** De acuerdo con las metas y tareas establecidas, se da seguimiento a través del tablero de control los indicadores.

Para asegurar el correcto funcionamiento del modelo de gestión, se lleva a cabo un estricto proceso de gerenciamiento el cual permite:

- Una correcta definición de los indicadores y metas, las cuales están alineadas a los objetivos de la organización.
- Un entrenamiento efectivo a través de la Universidad Bafar.
- Seguimiento a los proyectos e indicadores del área.
- Retroalimentación sobre los resultados obtenidos acompañados de un coaching del jefe del área.
- Una medición eficaz a través del scorecard.
- Un reconocimiento por medio del programa de meritocracia.

La Compañía cumple con todas las normas establecidas en la legislación laboral mexicana, dándole certeza a sus trabajadores que la relación patrón laboral es segura y se lleva a cabo el cumplimiento tal y como lo dicta la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la Ley del Impuesto Sobre La Renta.

Bienestar Familia Bafar

Conscientes de la importancia del bienestar de sus colaboradores, en Grupo Bafar afianzamos el sólido compromiso con su gente a través de proyectos que promueven un estilo de vida seguro y saludable para todos los que forman parte de esta organización. Ante la misión de ofrecer un entorno seguro y saludable para sus colaboradores, así como fortalecer la relación con cada uno de ellos y sus familias, Fundación Grupo Bafar durante el año realiza numerosos eventos y campañas con la finalidad de asegurar el bienestar de los miembros de la familia Bafar.

Anualmente se realizan convenios estratégicos para darle mejores beneficios y descuentos que mejoren la calidad de vida de nuestros colaboradores, por eso, Fundación Grupo Bafar y Grupo Christus Muguerza realizaron un convenio, que beneficiará a miles de trabajadores y sus familiares. Esto con motivo de otorgar un servicio médico de calidad a los empleados de la planta de embutidos. Los cuáles son beneficiados con descuentos para obtener atención médica de primer nivel.

La familia es la sociedad más importante que formamos en nuestra vida, y con esa premisa se celebra cada año la Famiolimpiada, un evento que refuerza la unión familiar y reconoce el esfuerzo de nuestros colaboradores. En 2024, por primera vez, se llevó a cabo en el Complejo La Piedad, reuniendo a más de 2,300 asistentes, y simultáneamente en el Complejo Industrial Chihuahua de Grupo Bafar, con la participación de 5,000 personas. Este evento refleja nuestro compromiso con los valores familiares y celebra la dedicación de nuestra gente, quienes con su amor y esfuerzo diario son la base del éxito de Grupo Bafar.

Grupo Bafar por medio de Fundación Grupo Bafar, se preocupa por la salud de sus colaboradoras, organizando año con año eventos relacionados con el bienestar y salud, se han organizado:

La Semana de Salud y Seguridad de Grupo Bafar, asistieron nuestros colaboradores, quienes hoy están más informados y gozan de una salud más estable. Estas diversas actividades fueron posibles gracias al apoyo de instituciones como el DIF Municipal, la Facultad de Odontología de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Fundación CIMA y Christus Muguerza quienes además obsequiaron cortesías para mamografías gratuitas.

Con la firme creencia que los buenos principios, valores y amor por el deporte, germinan cuando son inculcados desde edades tempranas. En los meses de verano, se lleva a cabo la “Veraneada Bafar”, en donde se organizan actividades deportivas y culturales tales como básquetbol, fútbol soccer y artes para los hijos de nuestros colaboradores. En Grupo Bafar estamos convencidos que formar a nuestros niños en ambientes que promuevan la práctica de valores a través del ejercicio físico, es brindarles la oportunidad de desarrollarse como personas capaces de alcanzar éxito y con ello cumplir nuestra misión de formar mejores mexicanos.

En relación a programas enfocados a la salud física y emocional se encuentran, la Asociación Nacional Pro Superación Personal (ANSPAC) de apoyo a mujeres en situación de vulnerabilidad, así como el programa de apoyo a proveer de lentes a todos los grupos que atendemos en conjunto con Fundación Devlyn. Las jornadas medicas han beneficiado a más de 16,500 personas gracias a diversas campañas de salud.

El Centro de Acopio de Fundación Grupo Bafar se ha consolidado como un referente en el apoyo a comunidades vulnerables, distribuyendo paquetes de despensa que priorizan la proteína, esencial para una alimentación balanceada. Gracias a este programa, hemos entregado 14 millones de comidas completas y beneficiado a 3.2 millones de familias a nivel nacional.

Las escuelas socio-deportivas han impactado positivamente a más de 30,000 niños, niñas y adolescentes, operando en Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México, Michoacán y Yucatán, con un total de 76 centros. Comprometidos con la

mejora continua, buscamos expandir nuestra influencia y abrir nuevas ubicaciones en la Sierra Tarahumara, Coahuila, Jalisco y Ciudad de México.

La inauguración de la primera escuela de fútbol del Real Madrid en México, "Bafar Academy", marca un hito en el deporte nacional. Esta academia se destaca por su enfoque integral, integrando el desarrollo deportivo con valores fundamentales. Las instalaciones de Grupo Bafar ofrecen un ambiente propicio para el crecimiento deportivo, equipadas con tecnología de última generación y equipamiento de Adidas. En su primer año, ha acogido a más de 140 jóvenes talentosos, promoviendo su desarrollo tanto en el campo como en lo personal, representando el futuro del fútbol en México.

La gran labor de Fundación Grupo Bafar se logra gracias al apoyo de nuestra amplia red de voluntariado. Hasta el 2025 contamos con más de 4000 voluntarios y en conjunto hemos logrado más de 43,800 horas de trabajo comunitario.

Se llevó a cabo la 14va edición del torneo "UNE-T por mejores mexicanos". El Torneo UNE-T, es el evento de recaudación de fondos más importante para la Fundación Grupo Bafar y es dedicado para todos los proveedores, clientes y amigos de Grupo Bafar.

Por último, nuestra Fundación Grupo Bafar ofrece la posibilidad de atender casos de especial necesidad de colaboradores de Grupo Bafar, quienes puedan llegar a requerir apoyo debido a una situación socio económica complicada, algún siniestro, desastre natural o problema médico, entre otros contextos. La solicitud de apoyo por parte del colaborador es evaluada por Fundación Grupo Bafar quien analiza diversos criterios y toma una decisión acerca de la ayuda que se proporcionará en casos aplicables.

Desempeño ambiental:

1. Desempeño ambiental 2025: consolidación operativa y preparación regulatoria

Durante 2025, Grupo BAFAR consolidó avances relevantes en su gestión ambiental, fortaleciendo la eficiencia operativa de sus procesos productivos, ampliando la medición de impactos ambientales y preparando a la organización para el cumplimiento de los estándares internacionales IFRS S1 (Sostenibilidad) e IFRS S2 (Clima).

El enfoque ambiental del Grupo se caracteriza por una integración transversal en todas sus divisiones —alimentos, inmobiliaria, agroindustrial y financiera— priorizando el uso eficiente de recursos, el cumplimiento normativo, la reducción de emisiones y la mejora continua de los procesos productivos, con una visión de largo plazo orientada a la resiliencia del negocio.

2. Avances ambientales relevantes durante 2025

2.1 Gestión de emisiones y preparación climática (IFRS S2)

Como parte del proceso de alineación con IFRS S2, durante 2025 Grupo BAFAR avanzó de manera significativa en la medición, documentación y gestión de emisiones de gases de efecto invernadero. Este esfuerzo se construye sobre el inventario de emisiones iniciado en 2021, el cual ha sido fortalecido año con año.

Durante el periodo:

- Se amplió el alcance del inventario, avanzando en la identificación de emisiones de alcance 3.
- Se robustecieron los procesos internos de recopilación y validación de información ambiental.
- Se fortalecieron las capacidades internas para la identificación de riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático.

Estos avances permitirán que, a partir de 2026, Grupo BAFAR cuente con información más precisa, comparable y alineada con los requerimientos de divulgación climática exigidos por los mercados financieros.

2.2 Eficiencia operativa y uso responsable de recursos

La eficiencia en el uso de recursos es un pilar fundamental de la estrategia ambiental de Grupo BAFAR. Durante 2025, se reforzaron los sistemas y prácticas orientadas a optimizar el consumo de:

- Electricidad y combustibles.
- Agua en procesos productivos y agroindustriales.
- Manejo y disposición adecuada de residuos.

La automatización de plantas productivas y centros de distribución (CEDIS) ha sido un elemento clave para reducir consumos por unidad producida, minimizar mermas y reprocesos, y fortalecer el desempeño ambiental de las operaciones.

3. Desempeño ambiental por división

3.1 División Alimentos – BAFAR Alimentos

La División Alimentos concentra algunos de los procesos industriales con mayor intensidad operativa del Grupo, por lo que la gestión ambiental es prioritaria.

Cumplimiento ambiental y reducción de riesgos
Todas las plantas productivas del Grupo están clasificadas como empresas de bajo riesgo ambiental y cumplen con la normatividad aplicable. En años recientes, se realizó la sustitución de diésel por gas como combustible, reduciendo emisiones y mejorando la eficiencia energética de las operaciones.

Gestión y reutilización del agua
Las principales instalaciones productivas en Chihuahua y La Piedad, Michoacán, cuentan con Plantas Tratadoras de Aguas Residuales (PTAR) que permiten:

- Reutilizar agua en torres de enfriamiento.
- Abastecer sistemas de riego y servicios internos.

En particular, la planta de La Piedad, Michoacán, constituye un referente en la gestión eficiente del recurso hídrico dentro del Grupo. Sus sistemas de tratamiento y reutilización de agua permiten reducir la extracción de fuentes primarias y fortalecer la continuidad operativa en una región con crecientes presiones hídricas, alineando la operación con principios de eficiencia, resiliencia y cumplimiento regulatorio.

Esto contribuye a una gestión más eficiente del recurso hídrico en contextos de creciente estrés hídrico.

Eficiencia energética y energía limpia
Durante 2025 se mantuvo la inversión en:

- Equipos de alta eficiencia operativa en plantas y tiendas propias.
- Instalación progresiva de paneles solares en inmuebles que cumplen con condiciones técnicas adecuadas.
- Implementación de tiendas inteligentes, con sensores en equipos de refrigeración que optimizan el consumo energético.

Economía circular y empaques sostenibles
En 2025 se puso en marcha la nueva planta de inyección de plástico, que permite fabricar rejillas propias a partir de:

- Reciclaje de piezas deterioradas.
- Uso de plástico reciclado como materia prima.

Este proyecto representa un avance relevante hacia modelos de economía circular dentro de la cadena de valor.

3.2 División Inmobiliaria – Fibra Nova

La División Inmobiliaria opera bajo una estrategia ASG propia, basada en estudios de materialidad y en la implementación de estándares de construcción y operación sostenible.

Durante 2025:

- Se continuó con la certificación de naves industriales, priorizando eficiencia energética y desempeño ambiental.
- Se fortaleció la medición de consumos y emisiones del portafolio.
- Se avanzó en la preparación para IFRS S2, particularmente en la documentación de emisiones y riesgos climáticos.

3.3 División Agroindustrial

En la División Agroindustrial, la prioridad ambiental se centra en el uso eficiente del agua. Durante 2025 se continuó con la tecnificación de sistemas de riego, mejorando la productividad hídrica y reduciendo pérdidas, en línea con las mejores prácticas del sector agroalimentario.

3.4 División Financiera

A través de Fly Capital, Grupo BAFAR impulsa el financiamiento de PYMES, promoviendo su crecimiento y fortaleciendo el tejido empresarial. Si bien su impacto ambiental es indirecto, esta división contribuye al desarrollo económico sostenible y al fortalecimiento de modelos de negocio resilientes.

4. Gobernanza ambiental y cumplimiento normativo

Grupo BAFAR opera bajo un estricto marco de cumplimiento ambiental alineado con la legislación mexicana, incluyendo la LGEEPA, la LGPGR y la Ley de Aguas Nacionales, así como regulaciones estatales y municipales aplicables.

La supervisión ambiental corresponde a SEMARNAT y PROFEPA, autoridades con facultades de inspección, sanción y clausura. El Grupo considera que:

- Todas sus operaciones cuentan con los permisos necesarios.
- No representan riesgos ambientales significativos.
- Cumplen plenamente con la normatividad vigente.

Si bien se reconoce que la regulación ambiental continuará evolucionando y endureciéndose, Grupo BAFAR mantiene una postura preventiva y proactiva, integrando el cumplimiento regulatorio dentro de su estrategia de negocio.

5. Preparación para IFRS S1 y S2: visión a futuro

Los avances de 2025 sientan las bases para una divulgación ambiental y climática robusta, comparable y alineada con estándares internacionales. Grupo BAFAR continuará fortaleciendo:

- La identificación de riesgos y oportunidades ambientales y climáticas.
- La medición de emisiones y uso de recursos.
- La integración de la sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas.

Con ello, el Grupo reafirma su compromiso con la creación de valor sostenible de largo plazo para inversionistas, colaboradores, clientes y comunidades.

La ley más importante en materia ambiental en México es la LGEEPA, conforme a la cual se han promulgado las normas sobre impacto ambiental, contaminación del agua, aire y ruido y sustancias peligrosas. Otras leyes con las que alineamos nuestras operaciones son las estipuladas en la LGPGR que regula la generación, manejo, transporte, almacenamiento y disposición final de residuos peligrosos, así como las importaciones y exportaciones de materiales peligrosos y residuos peligrosos y asigna la participación de los estados y municipios para regular la generación, manejo, transporte y disposición final del desperdicio de la gestión especial y los residuos urbanos, respectivamente, y la LAN que establece las reglamentaciones a su amparo, que rigen la prevención y el control de la contaminación del agua. Además, las leyes estatales y locales pueden ser aplicables a nuestro negocio en relación con la generación, manejo y eliminación de desechos no peligrosos.

La entidad federal que regula y supervisa las actividades que pueden afectar el medio ambiente es la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales ("SEMARNAT"). La Procuraduría Federal del Medio Ambiente ("PROFEPA"), es una entidad que depende de la SEMARNAT, y tiene la autoridad de hacer cumplir las leyes mexicanas en torno al medio ambiente. Como parte de su autoridad, la PROFEPA puede iniciar juicios civiles, administrativos y criminales en contra de compañías o individuos que violen cualquier regla o ley ambiental; esta dependencia tiene la capacidad de poder cerrar cualquier complejo que no cumplan con las leyes que la SEMARNAT protege. La PROFEPA puede emitir sanciones que incluyen multas monetarias, revocaciones de autorizaciones de operación, limitar concesiones, licencias, permisos o registros, hacer arrestos administrativos, e incluso cerrar parcial o totalmente. Además, en situaciones especiales o en ciertas áreas donde la jurisdicción federal no es aplicable o apropiada, o en algunos casos concurrentemente, las autoridades estatales y

municipales pueden regular y hacer cumplir ciertas reglamentaciones ambientales, siempre que sean consistentes con la ley federal.

Consideramos que todas nuestras operaciones cumplen completamente con las regulaciones ambientales aplicables, poseen los permisos necesarios para llevar a cabo todas nuestras operaciones y que no representan un riesgo ambiental significativo. La complejidad y el cumplimiento de las reglamentaciones ambientales han aumentado en los últimos años. Se espera que esta tendencia continúe e intensifique como resultado de los acuerdos internacionales suscritos por el gobierno mexicano. A medida que se emitan nuevas normas y reglamentos ambientales, es posible que se nos solicite realizar inversiones adicionales para cumplir con todas las normas y reglamentaciones. No tenemos conocimiento de ningún cambio regulatorio en el futuro cercano que pueda requerir una inversión sustancial adicional.

Información de mercado:

México es uno de los líderes mundiales en términos de consumo de carne, el sector de la proteína animal y los productos lácteos han sido beneficiados por una creciente demanda doméstica principalmente apoyada por el crecimiento poblacional, así como el salarial. La producción de proteína animal ha crecido en paralelo con el consumo. El consumo per cápita del mexicano en el sector cárnico va en aumento y, según datos de Euromonitor®, se estima que en los próximos años se va a seguir viendo la misma tendencia, lo cual confirma que el consumo en México sigue teniendo un potencial muy alto de crecimiento.

Grupo Bafar es una de las compañías líderes del mercado de Productos Cárnicos en México y cuenta con una importante participación en el mercado de carnes frías a nivel nacional. Esto se ha logrado gracias a exitosas adquisiciones de marcas, eficiente y moderno sistema de logística, inversiones para incrementar la capacidad productiva, constante innovación de productos y rápida respuesta a las cambiantes tendencias del mercado.

Actualmente las principales líneas de negocio de Grupo Bafar son la comercialización de productos de la Compañía y cortes de carne a través de una red de Tiendas Propias operadas por la Compañía bajo las marcas CarneMart®, La Pastora®, Casa Hernandez, BIF® y Valley Supermarket. También una amplia gama de Productos de Consumo con marcas propias, vendidas en más de 55,000 puntos de venta y cubriendo todos los niveles socioeconómicos y demográficos. Los productos que se comercializan y producen son: carnes frías, carne empaquetada, comida precocida, y líneas de valor agregado (productos de pollo, cerdo, res y pescado con un proceso adicional tales como: empanizados, rellenos, marinados, porcionados y cubicados). En México Grupo Bafar es uno de los principales participantes en el mercado Retail de cárnicos, con tiendas a lo largo del territorio nacional. El objetivo de la Compañía es seguir posicionando nuestras marcas a nivel nacional y reafirmar el liderazgo en el mercado de cárnicos y lácteos en México, cuidando la calidad de nuestros productos para mantener la preferencia y lealtad de los clientes.

Competidores:

La Compañía enfrenta competencia en todos los aspectos de su negocio. Sus principales competidores en su segmento de productos alimenticios son (i) Sigma Alimentos, una subsidiaria de Grupo Alfa, S.A.B. de C.V., a través de sus principales marcas "Fud®", "San Rafael®" y "Chimex®", y (ii) Xignux, S.A de C.V. a través de Qualtia Alimentos, S.A. de C.V., con sus marcas "Kir®" y "Zwan®". Sus competidores en el espacio comercial son las tiendas SuKarne de Grupo Viz, S.A. de C.V. y tiendas RYC para BIF®, Gran Bodega para tiendas La Pastora®, tiendas MaxiCarne para CarneMart®, Súper González para Casa Hernández®. Además de competir con marcas de renombre, la Compañía compite con marcas menores, productores locales y otras compañías.

La Compañía compite principalmente sobre la base de la calidad del producto, la innovación, el reconocimiento de la marca y la lealtad, la efectividad del marketing, la publicidad y la actividad promocional, la capacidad de identificar y satisfacer las preferencias del consumidor y ofrecer precios competitivos.

La industria y los participantes en el mercado de proteína animal han ido evolucionando y acoplándose a las nuevas demandas de sus consumidores. El crecimiento orgánico y las diversas adquisiciones en la industria son prácticas recurrentes de los competidores encaminados hacia el desarrollo de nuevos y mejores productos que a su vez cuenten con un diferenciador frente a su competencia. En los últimos años el Peso de los Productos Cárnicos de valor agregado ha aumentado en el mercado. Como resultado, Grupo Bafar ha llevado a cabo adquisiciones de marcas de productos de valor

agregado, así como el desarrollo de nuevos y mejores productos para mantenerse competitivo y posicionarse como uno de los líderes en el sector.

El sector de tiendas Retail en México aparece muy fragmentado. La participación de jugadores en la industria asciende a números significativos, siendo SuKarne y Kekén los competidores más grandes. En respuesta a esto, la Compañía se conecta con un importante nicho desatendido que son todos aquellos jugadores institucionales (restaurantes y pequeños negocios de comida). Grupo Bafar se posiciona como líder en este segmento, enfocando esfuerzos para atender a la mayor parte del nicho de Foodservice, desatendido por otros jugadores en el mercado. Este diferenciador, le da a la división Retail una ventaja competitiva sobre los principales jugadores del mercado. Continuar con esta estrategia es fundamental para el crecimiento de la división Retail y su posicionamiento en todo el territorio nacional.

En los últimos años el sector de bienes raíces ha tenido un crecimiento significativo en México, creciendo a un ritmo más acelerado que países líderes en este sector como los Estados Unidos de América. Derivado de este crecimiento, se han presentado escenarios muy favorables para realizar inversiones estratégicas. Nuestro equipo de la División Inmobiliaria ha sabido aprovechar estas oportunidades, logrando un importante crecimiento de esta unidad de negocio desde su introducción a la Bolsa Mexicana de Valores. A pesar del gran crecimiento de nuestra División Inmobiliaria, el sector de bienes raíces es muy competitivo, nuestra competencia son Fibras con activos en territorio nacional, que se dedican principalmente al sector industrial, educativo y comercial. Ejemplos de Fibras con un fuerte posicionamiento en estos sectores son Fibra MTY, Fibra Prologis, Macquarie, Fibra UNO, entre otras. Ser constantes con nuestras estrategias de crecimiento y adquisición de bienes inmuebles, buenas relaciones con los arrendados y distribuciones más atractivas para inversionistas, es fundamental para continuar con el crecimiento de esta división de Grupo Bafar.

La División Financiera del Grupo, opera en un sector competitivo a nivel regional en el Estado de Chihuahua, siendo la principal competencia SOFOMES establecidas en la Ciudad de Chihuahua y Ciudad Cuauhtémoc; zonas en donde se ubican nuestros principales clientes. Destacando Factor GFC Global y Maxicredito en la Ciudad de Chihuahua, se compete principalmente en créditos dirigidos a empresas y créditos de consumo. En Ciudad Cuauhtémoc los principales competidores son Dispensora de Crédito Cuauhtémoc y Edifica, principalmente en créditos empresariales del sector agroindustrial. En respuesta a la competencia, nuestra División Financiera constantemente está buscando formas innovadoras de tener mejor contacto y atención con clientes, evaluar riesgos, ofrecer tasas competitivas y fortaleciendo nuestro equipo de trabajo para incrementar nuestra cartera de crédito.

Estructura corporativa:

Las empresas subsidiarias de Grupo Bafar en las cuales se tiene inversión en acciones por el 100% en forma directa o indirecta y por consecuencia ostentan el control sobre las mismas, son las siguientes:

Intercarnes, S.A. de C.V. Se constituyó en agosto de 1999, iniciando sus operaciones hasta el 31 de diciembre de 2003. Su objeto social era la fabricación y venta de Productos Cárnicos y alimentos, compra, engorda y venta de ganado en pie. A partir de mayo de 2007 su objeto social es la comercialización de Productos Cárnicos y alimentos. Esta empresa fusionó en 2009 a Lectus, S.A. de C.V., empresa que le otorgaba servicios de personal calificado para su operación, por lo que al cierre de 2011 Intercarnes, S.A. de C.V. Su domicilio fiscal reside en Chihuahua, Chihuahua.

Intercarnes Texas, Co. Se constituyó en abril de 2007 con domicilio en el Estado de Texas con la finalidad de comercializar nuestros productos en el sur de los Estados Unidos de América.

Longhorn Warehouses, Inc. Empresa adquirida por Grupo Bafar en Julio de 2007 para la prestación de servicios de almacenaje y distribución en el sur de los Estados Unidos de América; su ubicación se encuentra en el Estado de Texas.

Onus Comercial, S.A. de C.V. Empresa que inició operaciones en enero de 2002 y estaba dedicada principalmente a prestar el servicio de fletes a Intercarnes, S.A. de C.V. en todas sus oficinas fuera de la ciudad de Chihuahua. A partir de mayo de 2007 su objeto es la comercialización de Productos Cárnicos y alimentos, en su modalidad de Retail. Su domicilio fiscal reside en Chihuahua, Chihuahua.

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. Empresa que inició operaciones en junio de 2006 y su giro de negocio es la construcción y administración de inmuebles.

Vextor Activo, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Constituida en junio de 2008 con el objeto de realizar operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financiero y en general todo tipo de actividades auxiliares de crédito; y, en su caso, como intermediario financiero rural.

Servicios Aéreos Especializados Destinia, S.A. de C.V. Empresa constituida en noviembre de 2007 bajo el nombre de Destinia Agencia de Viajes S.A. de C.V. con la finalidad de prestar servicios de agencia de viajes a las empresas del Grupo. En 2012 cambió de razón social con el objetivo de prestar adicionalmente servicios de Taxi Aéreo.

Aiax, S.A. de C.V. Empresa constituida en diciembre de 2003 la cual se dedica a la administración y tenencia de propiedad industrial e intelectual.

Fundación Grupo Bafar, A.C. Entidad que inició actividades en 2011 como donataria, ya que su objeto social es apoyar a instituciones de beneficencia sin fines de lucro, con lo que se pretende fortalecer nuestras actividades de responsabilidad social.

Bafar Holdings, Inc. Empresa que inicio actividades en 2010 como tenedora de empresas en los Estados Unidos de América.

Agroindustrial Mercantil San Antonio, S.A. de C.V. Entidad que inicia operaciones en 2011 y su actividad principal es la producción de diversos cultivos, como maíz, alfalfa, nuez y vid, entre otros.

Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V. Inicia operaciones en 2011 su actividad principal es producción y venta de cárnicos.

Bafar Alimentos, S. A. de C.V. Inicia operaciones en 2011 y es tenedora de empresas de la división de Alimentos de Grupo Bafar.

Ganadería y tecnologías Santa Anita, S. de R.L. de C.V. Inicia operaciones en 2011 y su actividad principal es la cría y engorda de ganado.

B-Energy Industries S.A. de C.V. Inicia operaciones en 2014 y su actividad principal es la venta de generación y transmisión de energía eléctrica.

Cibale Administrativo, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la prestación de servicios técnicos, administrativos y de producción.

Santa Anita Big Game Hunting, A.C. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la prestación de servicios administrativos.

Lion Productivities Holding, LLC. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la comercialización de nuestros productos en los Estados Unidos de América.

Lion Productivities Enterprises, Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la importación y distribución de nuestros productos en los Estados Unidos de América.

Efectolon SAPI de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar, promotora de crecimiento de empresas mediante la inyección de capital.

B-Insured Agente de Seguros Empresa subsidiaria de Grupo Bafar, promotora de seguros y fianzas.

Centro Impulsor de Estudios Agroalimentarios, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la prestación de servicios de logística.

Bafar Group Holding. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar tenedora de empresas en los Estados Unidos de América.

Stimrecht, S. A. de C. V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la prestación de servicios administrativos.

Administradora Fibra Norte, S.C. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la prestación de servicios administrativos.

Fideicomiso 2870 Fibra Nova. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a la construcción, administración y arrendamiento de propiedades de inversión.

Impulso y Desarrollo Tecnológico La Piedad, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a Prestación de servicios de seguridad.

SinDelantal, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a prestación de servicios de plataforma tecnológica.

Productividad y Desarrollos VUE, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios inmobiliarios distintos a Fibra Nova.

Servicios Urbanísticos Centrales, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios inmobiliarios distintos a Fibra Nova.

Desarrolladora Catastral, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios inmobiliarios distintos a Fibra Nova.

Sofivex, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios financieros.

Sierra Blanca Trading, S.A. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar tenedora de empresas dedicadas a servicios financieros.

Lion Market Financial Solutions, LLC. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios financieros.

Sahara Properties, S. de R.L. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios inmobiliarios distintos a Fibra Nova.

Kahedin, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios técnicos.

LAR Business, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a servicios inmobiliarios distintos a Fibra Nova.

Furbana, S.A. de C.V. Empresa subsidiaria de Grupo Bafar dedicada a a servicios de logística.

Descripción de los principales activos:

Principales Activos Adquiridos en 2025

En nuestras plantas de producción, dentro de lo más relevante incrementamos nuestra capacidad en nuestra línea de pepperoni, salchichas, empanizados, rebanados y empaque. En cuanto a tiendas, llevamos a cabo importantes aperturas y remodelaciones. Estas remodelaciones forman parte de una estrategia orientada a fortalecer la presencia de la compañía en el mercado y, mejorar la eficiencia operativa dentro del mercado, lo que nos permitirá incrementar la capacidad de atención y adecuar los espacios a los estándares actuales de nuestra marca. Se registró una aceleración sin precedentes en la expansión de tiendas propias, destacando particularmente los formatos CarneMart y La Pastora, como eje central de la estrategia de inversión de capital del ejercicio.

Entre estos proyectos destaca la inauguración a inicios del 2024 de una nueva planta de producción de pepperoni en el Complejo Agroindustrial ubicado en La Piedad, Michoacán. Esta planta tendrá una capacidad de 1,000 toneladas mensuales y requirió de una inversión entre el inmueble y maquinaria de poco más de \$550 millones de pesos y se encuentra totalmente automatizada. Esta planta nos permite ampliar nuestras capacidades de producción para atender los mercados del centro y sur del país.

Planta ubicada en la Cd. de Chihuahua y oficinas administrativas

Las oficinas principales y la planta productiva de Grupo Bafar están localizadas en la dirección correspondiente a su domicilio fiscal, con una superficie de 108,303 metros cuadrados, donde se encuentran las oficinas corporativas, planta de producción, centro de investigación tecnológica, centro de distribución, Universidad Bafar, archivo central, áreas de patio para carga y descarga de tracto camiones, áreas verdes y estacionamientos; sumando un total de 36,107 metros de construcción. La capacidad instalada de producción de cárnicos y la capacidad de almacenaje son de 15,000 y 24,000 Toneladas mensuales, respectivamente.

Complejo productivo en La Piedad, Michoacán

En abril del 2002 se adquirió la planta industrial ubicada en La Piedad, Michoacán, la cual comprende 223,925 metros cuadrados de superficie. Al 31 de diciembre comprendía un área construida de 47,152 metros cuadrados. La capacidad instalada de producción de cárnicos y la capacidad de almacenaje son de 3,500 y 900 Toneladas mensuales. En 2024, se amplió para crear la línea de pepperoni con una capacidad de producir 1000 Toneladas mensuales.

Planta de Quesos en Toluca, Estado de México

La convertidora de quesos AMP fue adquirida en 2020 y está ubicada en el municipio de Toluca. Esta planta de 2,520 metros cuadrados produce y maquila quesos rebanados, rallados y cubicados (gouda, cheddar, mozzarella, parmesano y Monterrey Jack). Esta adquisición permitió a la Compañía incrementar las capacidades de producción para marcas propias, acceder a un nuevo cliente, penetrar marcas en mercados de la región centro-sur del país y retener personal clave.

Complejo productivo en Gómez Palacio, Durango

Se tienen en arrendamiento líneas de producción en Gómez Palacio, Durango, derivado del proyecto de asociación y coinversión con Intergan Foods, empresa dedicada al sacrificio, procesamiento y empaque de carne de res de exportación. Esta adquisición nos permite consolidar el mercado nacional y expandir el de exportaciones de carne de res con un amplio portafolio de productos.

Ubicación	Área construida (m²)	Plantas productivas	Antigüedad (años)	Propiedad
Chihuahua, Chihuahua	36,107	14	40	Propio
La Piedad, Michoacán	47,152	11	23	Propio
Toluca, Estado de México	2,520	1	5	Propio
Gómez Palacio, Durango	16,259	1	4	Rentado

Corrales de engorda

Predios ubicados en el Estado de Chihuahua con una capacidad de engorda de ganado de 2,500 a 5,500 cabezas, lo cual permitirá dar abastecimiento a las necesidades del Grupo. Por otra parte, se tiene capacidad para repastar 5,000 cabezas de ganado en 3 ranchos propios.

Propiedades Agroindustriales

Rancho San Antonio

Terreno con superficie de 1,071 hectáreas ubicado en el km 197 de la Carretera Federal 45, una de las principales carreteras del Estado que forma parte del tramo de la Carretera Panamericana que cuenta con conectividad logística.

El terreno cuenta con 15 pozos de agua, 2 estaciones de bombeo de agua, con capacidad real de 792 LPS y concesiones de agua que expiran hasta 2034.

El sistema de riego cuenta con un tablero digital en tiempo real (recolecta información de sensores), una plataforma automatizada (opera, monitorea y mide indicadores de rendimiento clave), e irrigación de precisión que maximiza la eficiencia.

Rancho Agua Caliente

Terreno con superficie de 1048 hectáreas ubicado en el km 66 de la Carretera Federal 45, una de las principales carreteras del Estado que forma parte del tramo de la Carretera Panamericana que cuenta con conectividad logística.

El terreno cuenta con 12 pozos de agua, 1 estación de bombeo de agua, con capacidad real de 829,732 litros por segundo y concesiones de agua que expiran hasta 2034.

Cuenta con las mismas características de riego que el Rancho San Antonio, por lo que el nivel de automatización que tenemos en los sistemas de riego nos permite considerar ambos ranchos pecaneros dentro de los más automatizados de Norteamérica.

Durante los siguientes 5 años se espera que la producción de nuez pecanera de ambos ranchos 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.

División Productos de Consumo

Actualmente se cuenta con 24 Centros de Distribución y 1 Centro de Distribución Automatizado, los cuales tienen en promedio 3,000 metros cuadrados de superficie y 2,000 metros cuadrados de construcción. Cada una de estos centros está equipado con oficinas administrativas, almacenes refrigerados con capacidad de almacenaje promedio de 250 Toneladas, rampas de

carga / descarga, estacionamiento y áreas verdes. Esta división posee 9 terrenos y 15 inmuebles arrendados a terceros, en los cuales se han realizado mejoras a sus instalaciones para adaptarlas a las necesidades de la Compañía.

División Retail

Cada tienda CarneMart® mide en promedio 300 metros cuadrados. Los edificios en su totalidad son propiedad de Fibra Nova y están distribuidas a lo largo de toda la República Mexicana.

En el caso de las tiendas BIF®, el promedio de construcción y terreno es alrededor de 600 metros cuadrados cada establecimiento, siendo la misma proporción en terreno y construcción; las tiendas han sido remodeladas bajo el nuevo concepto. Los edificios en su totalidad son propiedad de Fibra Nova.

Las tiendas La Pastora® miden en promedio 200 metros cuadrados. Las propiedades están distribuidas en Puebla, Tlaxcala y Ciudad de México. Se destacan por ser tiendas de mostrador dedicadas a la venta de productos lácteos y carnes frías.

Las tiendas Casa Hernandez miden en promedio 300 metros cuadrados. Las propiedades están distribuidas en Chihuahua. Se destacan por ser tiendas Retail con una gran variedad de Productos Cárnicos y lácteos. Concepto único debido a que los productos son distribuidos directamente del centro de producción.

En 2018 la división adquirió los activos de las cadenas Valley Market y Frontier Foods en los Estados Unidos de América, conformadas por 7 tiendas, con superficies promedio de 600 y 300 metros cuadrados respectivamente. Se destacan por ser tiendas Deli store/restaurante orientado a consumo básico que ofrece bebidas, abarrotes, panadería, carnes y embutidos, comida para llevar y pequeña área de restaurante para comer una amplia variedad de platillos típicos mexicanos. En 2022 se incorporaron 3 nuevas tiendas, con el objetivo de seguir creciendo e incrementando nuestro mercado extranjero, ofreciendo productos con la excelente calidad y frescura.

Actualmente, durante el ejercicio fiscal 2025, Grupo Bafar continúa fortaleciendo su presencia en el sector retail especializado mediante la operación de un total de cinco establecimientos bajo formatos estratégicos diferenciados. En particular, se cuenta con cuatro unidades comerciales bajo el concepto Valley Market, orientadas a ofrecer una experiencia de compra premium con productos de alto valor agregado, así como una tienda bajo el formato Frontier Foods, enfocada en atender segmentos específicos del mercado con una propuesta especializada.

Estas unidades forman parte de la estrategia de expansión y diversificación de canales de venta de la compañía, contribuyendo al posicionamiento de sus marcas y al acercamiento directo con el consumidor final. Asimismo, representan un componente clave dentro del portafolio comercial de Grupo Bafar, al permitir una mayor cobertura geográfica, así como la consolidación de modelos de negocio innovadores en el sector alimenticio.

División Financiera

Actualmente la SOFOM del grupo, Vextor cuenta con un edificio de 544 metros cuadrados ubicado dentro de las instalaciones del Complejo Industrial de Grupo Bafar en la ciudad de Chihuahua.

División Energía

Planta de generación de energía a base de gas natural ubicada en la ciudad de Chihuahua con superficie de 4,285 metros cuadrados y 1,160 metros cuadrados de construcción.

División Inmobiliaria (Reporte fibra)

La división inmobiliaria a través de las sociedades que la conforman es propietaria de los activos descritos anteriormente con excepción los corrales de engorda, los cuales están arrendados a sus respectivas divisiones. Igualmente, esta división ha desarrollado, construido y/o adquirido otros inmuebles, los cuales se encuentran arrendados a entidades ajenas al grupo, de las cuales destacan los siguientes:

Parque Industrial Millenium ubicado en el municipio de Apodaca Nuevo León con una superficie de 4.5 hectáreas que comprende las siguientes propiedades:

- Un edificio de manufactura de la industria química de tipo Built to Suit (BTS) con superficie total de 5,000 metros cuadrados de ABR que fue construido en agosto de 2015. El plazo del arrendamiento remanente es de 1.4 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Aktiebolaget Wilh. Becker, una sociedad con base en Suecia, en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

- Un edificio de manufactura del sector automotriz de tipo BTS con superficie total de 5,088 metros cuadrados de ABR que fue construido en agosto de 2015. El plazo del arrendamiento remanente es de 2.5 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Hakka Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.
- Un edificio de manufactura del sector automotriz de tipo BTS con superficie total de 2,638 metros cuadrados de ABR que fue construido en junio de 2017. El plazo del arrendamiento remanente es de 3.5 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Weiss-Aug México en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.
- Un edificio de manufactura del sector automotriz de tipo BTS con superficie total de 12,119 metros cuadrados de ABR que fue construido en noviembre de 2016. El plazo del arrendamiento remanente es de 4.8 años, el cual se encuentra arrendado a la empresa sur coreana Estra Automotive Systems en su división México.

Parque Tecnológico Bafar ubicado en el Km 7.5 carretera Cuauhtémoc, en la ciudad de Chihuahua con una superficie de 20 hectáreas.

- Dos edificios de manufactura del sector automotriz con superficie total de 28,601 metros cuadrados, BTS construido en junio de 2016 y febrero de 2017.
- Un Centro de Distribución con superficie de 4,309 metros cuadrados de construcción y arrendada a la empresa norteamericana Truper por un plazo de 5 años.

Nave industrial del sector electrónico y fabricación de unidades de procesamiento para Hewlett Packard con superficie de construcción de 15,055 metros cuadrados ubicada en Ciudad Juárez, Chihuahua y que fue construido bajo esquema BTS en marzo de 2012. El plazo del arrendamiento remanente es de 3.2 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Banta Europe B.V., una sociedad con base en Holanda, en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Centro de Distribución ubicada en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco con superficie de 18,497 metros cuadrados de terreno y construcciones por 7,490 metros cuadrados, la cual esta arrendada a la empresa Truper con plazo de arrendamiento remanente de 3.1 años.

Centro de distribución adquirido recientemente y que se encuentra arrendado a International Paper. Este inmueble cuenta con 5,806 metros cuadrados de ABR y un contrato por 5.2 años denominado en Dólares estadounidense.

Un call center ubicado en la ciudad de Chihuahua y que fuera adquirido en octubre. Actualmente se encuentra arrendado a Merkafon de México mediante contrato triple neto denominado en Dólares.

Contamos con 3 campus universitarios con un total de 43,082 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%. con las siguientes características:

El primero se encuentra en Chihuahua, cuenta con 11,032 metros cuadrados, fue construido en mayo de 2012, y el plazo inicial del arrendamiento vigente es de 14 años. Este inmueble se utiliza para el formato UVM;

El segundo se encuentra en Guadalajara, cuenta con 18,919 metros cuadrados, fue construido en julio de 2016, el plazo inicial del arrendamiento vigente es de 12 años y se utiliza para el formato UNITEC.

El tercero se encuentra en Querétaro, cuenta con 13,131 metros cuadrados, aún está en construcción y el plazo inicial del arrendamiento respectivo es de 11 años y se utiliza para el formato UNITEC.

Contamos con una nave industrial hecha a la medida para ALT Technologies en el Parque Tecnológico Bafar en la Ciudad de Chihuahua, con una superficie de construcción de 62 mil pies cuadrados.

Un edificio de 115,000 pies cuadrados en la Ciudad de Reynosa Tamaulipas a la compañía Visteon Corporation, líderes en diseño, ingeniería y manufactura de componentes eléctricos para vehículos.

Se adquirió una reserva de terreno para el desarrollo de su nuevo Parque Industrial en Ciudad Juárez, que estará ubicado en el Blvd. Independencia, identificada como la zona con mayor actividad industrial.

En 2018 adquirimos un edificio de manufactura de 257,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez, Chihuahua, el cual se encuentra arrendado a la empresa Leggett & Platt Inc.

Construimos un edificio de 22,500 metros cuadrados que incluye 6,000 metros cuadrados de oficinas destinado al diseño de software en Querétaro, Querétaro. El proyecto incluye 450 cajones de estacionamiento.

En 2019, adquirimos un nuevo edificio de fabricación de 127,000 pies cuadrados para arrendamiento en Reynosa, Tamaulipas. La inversión total fue de US \$ 7.5 millones y el arrendatario es una empresa privada estadounidense de la industria electrónica con presencia en todo el continente americano.

En 2020, firmamos un nuevo contrato de arrendamiento de cinco años, iniciando el 1 de marzo de 2020, para el arrendamiento de un edificio de 165,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez. El arrendatario es una compañía pública estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York con ventas anuales de US \$8,700 millones.

Anunciamos la ejecución de un nuevo contrato de arrendamiento por diez años a partir de mayo de 2021 para un edificio de oficinas corporativas BTS de 19,000 pies cuadrados en la ciudad de Chihuahua. El Arrendatario es una empresa automotriz estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Firmamos un contrato de arrendamiento por cinco años de 60 mil pies cuadrados con una compañía multinacional de fabricación de automóviles, especializada en productos de chasis, suspensión y frenos para el mercado global. El arrendatario tiene instalaciones de fabricación y centros técnicos en Europa, Asia y América del Norte.

En 2021, adquirimos 3 naves industriales a nuestro portafolio inmobiliario. Se incorporo un edificio de manufactura de 22,584 metros cuadrados arrendado a Lear Corporation en Ciudad Juárez, un edificio de manufactura de 17,826 metros cuadrados arrendado a Electrolux en Ciudad Juárez y un edificio de manufactura de 5,746 metros cuadrados arrendado a BWI en Chihuahua.

En 2022, se incorporaron 3 naves industriales a nuestro portafolio inmobiliario. Comprendido por los siguientes edificios, de manufactura con superficie arrendable total de 11,668 metros cuadrados arrendado por Regal Rexnord Corporation, un edificio con superficie arrendable total de 24,048 metros cuadrados arrendado por Essilor y un edificio con superficie arrendable total de 14,092 metros cuadrados arrendado por ZF Electronic Systems.

En 2023, se adquirieron 50 hectáreas de tierra para el desarrollo de un nuevo parque industrial, el Parque Tecnológico Norte, en Chihuahua. Este desarrollo requerirá de una inversión aproximada de más de \$250 millones de Dólares para los próximos cinco años.

En 2024 se celebraron tres contratos de arrendamiento. El primero fue con Brake Parts Inc., para un edificio industrial de 29,035 metros cuadrados ubicado en el Parque Industrial Bafar en Ciudad Juárez. Además, se formalizó un contrato con ATI para una nave de 23,059 metros cuadrados y otro con Emerson para un inmueble de 27,870 metros cuadrados, ambos situados en el Complejo Industrial Bafar Norte, en la ciudad de Chihuahua.

En 2025 se firmaron dos contratos de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, el 35% de las propiedades de inversión del segmento inmobiliario se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo los límites de endeudamiento del 50% de Loan to Value (LTV). Por su parte, el segmento de alimentos no mantiene activos comprometidos en garantía.

La Compañía tiene seguros de coberturas de tres categorías principales: 1) activos e interrupción del negocio; 2) carga y 3) responsabilidad general.

La política de prevención de riesgos de la Compañía asegura los activos y protege contra las interrupciones del negocio causadas por desastres naturales, mal funcionamiento de la planta y otros eventos catastróficos. Sus políticas de carga brindan cobertura para toda la mercancía transportada, como materias primas, inventarios y productos. También mantiene políticas de responsabilidad general que brindan cobertura por daños a terceros y aseguran propiedades, productos e individuos, incluidos sus directores y funcionarios.

Grupo BAFAR tiene asegurados sus activos fijos con cobertura amplia, siendo las compañías aseguradoras Qualitas Compañía de Seguros, S.A. de C.V., Axxa Seguros, S.A. de C.V., Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V., Chubb de México Compañía de Seguros, S.A de C.V., MAPFRE México, S.A.

Bienes asegurados:

Edificios, maquinaria y equipo, mobiliario de oficina, equipo electrónico y de cómputo, equipo de transporte (flotillas y aviones), inventarios en general y transporte de mercancía.

Bajo los siguientes riesgos:

Por incendio, rayo, explosiones, desastres hidro meteorológicos y terrorismo: daños materiales edificio, daños materiales contenidos, pérdida consecuencial, responsabilidad civil, robo de mercancías, rotura de cristales, rotura de maquinaria, robo y daños materiales (flotillas), robo y ROT (Embarques).

La Compañía considera que sus coberturas de seguros son razonables en cantidad y consistente con los estándares de la industria, y no anticipa tener dificultades para renovar cualquiera de las pólizas de seguro.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran en proceso varios juicios laborales, con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Instituto Mexicano del Seguro Social, y el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en los cuales la Compañía actúa como demandada.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado de años anteriores, los cuales se encuentran en litigio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha registrado una provisión por estos conceptos, debido a que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con los elementos suficientes para demostrar que los cálculos efectuados y pagos de impuestos fueron correctos en sus años correspondientes.

Las resoluciones emitidas a las compañías de la Compañía se resumen a continuación:

Onus Comercial, S.A. de C.V. - Diferencias en el impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, actualización recargos y multas por el ejercicio 2012 por un monto total de \$140,890.

Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. – Créditos fiscales por multas impuestas por los ejercicios 2011, 2012 y 2013, 2014, 2015 por un monto total de \$199,295, \$566,430, \$539,208, \$410,277 y \$292,562, respectivamente.

Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. - Crédito fiscal determinado por el ejercicio fiscal 2017: número de oficio 900-04-03-00- 00-2024-573. Monto: \$1,404,253.

Cibalis, S.A. de C.V (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.). - Diferencias en el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, actualización, recargos, y multas por los ejercicios 2013 y 2014 por un monto total de \$99,315 y \$12,510, respectivamente.

Intercarnes, S.A. de C.V. Juicio de nulidad contra determinación de crédito fiscal en cantidad total de \$123,013 por concepto de impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio fiscal de 2012.

Intercarnes, S.A. de C.V. - Resolución en la que se consideran operaciones simuladas y/o inconsistentes en términos del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación 69-B respecto a las cuales la contingencia podría ascender a el monto de \$1,194, \$24,899 por los ejercicios 2012, 2013 y 2014. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, se encuentran en proceso una demanda de nulidad contra procedimiento del quinto párrafo del 69-B del Código Fiscal de la Federación (CFF) (proveedores inconsistentes). La Compañía ha registrado una provisión porque en opinión de la Administración y de sus asesores legales, cuenta con cierta contingencia.

Cibalis S.A. de C.V. (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.) – Resolución en la que se consideran operaciones simuladas y/o inconsistentes en términos del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación 69-B respecto a las cuales la contingencia podría ascender a el monto de \$65,792 por el ejercicio 2014.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos y consideran inexistentes las operaciones celebradas con el proveedor conforme al artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación, que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con elementos para demostrar que los cálculos efectuados fueron correctos que si existe materialidad de las operaciones realizadas con los proveedores.

La Compañía al igual que sus activos, no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

Acciones representativas del capital social:

El capital de la sociedad es variable, estando constituido por un capital social mínimo fijo sin derecho a retiro por 20 millones de Pesos. Las acciones de Grupo Bafar pueden ser adquiridas por mexicanos (personas físicas o morales), unidades económicas extranjeras y por empresas o entidades que estén comprendidas como Inversionista Extranjero en la Ley de Inversión Extranjera. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2025 se muestra en el cuadro que a continuación se presenta.

Estructura de capital Al 31 de diciembre de 2025

2025

	Número de Acciones	Valor Nominal
Capital fijo		
Serie A	120,000,000	\$20,000
Capital variable		
Serie B	194,229,820	\$33,880
Total	314,229,820	\$53,880

El capital social está suscrito por acciones comunes nominativas con valor nominal. Las acciones son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado. Todas las acciones se encuentran totalmente suscritas, emitidas y pagadas.

- a) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 15 de mayo de 2025. El cual será distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón número 22.
- b) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 19 de abril de 2024, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 16 de mayo de 2024 el cual fue distribuido de la siguiente manera: \$200,000 pagados en especie mediante la entrega de acciones en contra entrega del cupón 21 y \$100,000 pagado en efectivo en contra entrega del cupón 20.
- c) Durante el ejercicio 2023, la Compañía adquirió 15,220 acciones de su capital social por \$1,459,698.
- d) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 15 de junio de 2023. El cual será distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón número 19 (diecinueve).
- e) Durante el ejercicio 2023, la Compañía también realizó una venta de acciones por la cantidad de 34 acciones por la cantidad de \$3,332.
- f) Durante el ejercicio 2022, la Entidad adquirió 791,626 acciones de su capital social por \$46,466,307.
- g) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 22 de abril de 2022, se aprobó el pago de un dividendo en acciones por la cantidad de \$200,000,000.00 M.N. con fecha de pago el 19 de mayo de 2022, el cual fue pagado en acciones provenientes del fondo de recompra de la sociedad, por la cantidad total de 3,448,276 acciones pagadero en una sola exhibición; distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón número 18.
- h) Durante el ejercicio 2022, la Entidad también realizó una venta de acciones por la cantidad de 648,214 acciones por la cantidad de \$ 25,243,363.
- i) La Compañía reconoce una reserva para reconocer el valor de los pagos basados en acciones liquidados con instrumentos de capital que se otorgan a los empleados como parte de su remuneración, incluyendo también el personal clave de la alta administración, dicha reserva al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$49,597.
- j) A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso del sector inmobiliario decidió hacer la modificación de su moneda funcional, lo cual originó un reconocimiento de \$543,038 en otros resultados integrales consolidados al reconocer el efecto de conversión de las partidas no monetarias de los estados financieros del Fideicomiso.

El fondo de recompra de acciones fue creado mediante acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas en abril de 1997 por la cantidad de 15 millones de Pesos, siendo incrementado a 45 millones de Pesos en agosto de 1999, a 120 millones de Pesos en abril de 2007, 150 millones en abril de 2010, manteniéndose en esta cifra para los años posteriores hasta 2021 en asamblea anual ordinaria se propone un monto de \$600 millones de Pesos para la adquisición de acciones propias.

En 2016, se aprobó en la Asamblea de Accionistas la constitución de un Plan de Compensaciones con base en acciones con el objetivo de incentivar el sentido de pertenecía e incrementar la lealtad y retención de los funcionarios de Grupo Bafar. Para el funcionamiento del plan de compensaciones se transfirieron 200,000 acciones del fondo de recompra a favor del contrato de Fideicomiso número 2086 celebrado con Grupo Financiero Actinver.

Cabe aclarar que, a la fecha de este reporte anual, Grupo Bafar no ha realizado ninguna emisión de acciones o de algún otro instrumento, posteriores a la oferta pública inicial efectuada el 12 y 13 de septiembre de 1996.

Dividendos:

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 15 de junio de 2023. El cual será distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón numero 19 (diecinueve).

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 19 de abril de 2024, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 16 de mayo de 2024 el cual fue distribuido de la siguiente manera: \$200,000 pagados en especie mediante la entrega de acciones en contra entrega del cupón 21 y \$100,000 pagado en efectivo en contra entrega del cupón 20.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 15 de mayo de 2025. El cual será distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón número 22.

Año	Utilidad por Acción
2022	5.26
2023	10.20
2024	4.29
2025	16.38

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Periodo Anual Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2023-01-01 - 2023- 12-31
Ingresos	32,698,516,000.0	28,490,864,000.0	25,598,793,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	9,967,874,000.0	8,919,608,000.0	7,707,131,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	5,051,531,000.0	4,354,311,000.0	3,722,384,000.0
Utilidad (pérdida) neta	5,112,727,000.0	1,871,975,000.0	3,806,246,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	14.74	4.29	10.2
Adquisición de propiedades y equipo	7,267,622,000.0	4,971,008,000.0	4,620,252,000.0
Depreciación y amortización operativa	1,058,247,000.0	852,944,000.0	678,860,000.0
Total de activos	47,120,720,000.0	41,642,929,000.0	31,496,124,000.0
Total de pasivos de largo plazo	15,257,008,000.0	16,682,049,000.0	11,322,126,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	15.71	14.81	14.28
Rotación de cuentas por pagar	12.73	10.66	13.11
Rotación de inventarios	7.19	8.22	9.85
Total de Capital contable	20,412,959,000.0	17,960,839,000.0	13,686,778,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0.0	0.0	0.97

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

Nota



GRUPO BAFAR

Balance General	2025	%	2024	%	2023	%	Variación 25-24
ACTIVO TOTAL	47,120,720	100%	41,642,929	100%	31,496,124	100%	13%
ACTIVO CIRCULANTE	9,297,655	20%	7,463,355	18%	6,847,721	22%	25%
Efectivo e Inversiones Temporales	1,454,280	3%	915,010	2%	1,286,428	4%	59%
Clientes y Documentos por Cobrar (Neto)	3,630,988	8%	2,447,109	6%	2,114,413	7%	48%
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar (Neto)	801,733	2%	1,485,558	4%	1,527,195	5%	-46%
Inventarios	3,160,584	7%	2,381,902	6%	1,815,792	6%	33%
Otros Activos Circulantes	250,070	1%	233,776	1%	103,893	0%	7%
LARGO PLAZO	37,823,065	80%	34,179,574	82%	24,648,403	78%	11%
Cuentas y Documentos por Cobrar (Neto)	1,248,058	3%	1,217,310	3%	706,163	2%	3%
Inversiones en Acciones de Subsidiarias y Asociadas	74,575	0%	67,146	0%	68,273	0%	11%
Otras Inversiones	0	0%	0	0%	0	0%	0%
INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	17,127,886	36%	14,280,169	34%	11,536,348	37%	20%
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	20,720,388	44%	18,776,549	45%	15,503,518	49%	10%
Depreciación Acumulada	(3,592,502)	-8%	(4,496,380)	-11%	(3,967,170)	-13%	-20%
Activos Biológicos No Circulantes	0	0%	0	0%	0	0%	0%
Propiedad de Inversión	16,519,393	35%	16,337,369	39%	10,289,086	33%	1%
ACTIVO DIFERIDO (NETO)	2,038,136	4%	1,545,229	4%	1,558,730	5%	32%
Marcas	1,190,602	3%	1,190,602	3%	1,190,602	4%	0%
Diferido	847,534	2%	354,627	1%	368,128	1%	139%
OTROS ACTIVOS	815,017	2%	732,351	2%	489,803	2%	11%
PASIVO TOTAL	26,707,761	100%	23,682,090	100%	17,809,346	100%	13%
PASIVO CIRCULANTE	11,450,753	24%	7,000,041	39%	6,487,220	36%	64%
Proveedores	2,443,481	9%	2,511,578	14%	2,186,682	12%	-3%
Créditos Bancarios	8,131,474	30%	3,812,314	21%	3,487,202	20%	113%
Otros pasivos con costo	486,186	2%	341,405	2%	524,403	3%	42%
Impuestos por Pagar	203,709	1%	151,336	1%	122,228	1%	35%
Otros Pasivos Circulantes	185,903	1%	183,408	1%	166,705	1%	1%
PASIVO A LARGO PLAZO	15,257,008	57%	16,682,049	94%	11,322,126	64%	-9%
Créditos Bancarios	11,954,122	45%	13,814,697	78%	8,838,366	50%	-13%
Créditos Bursátiles	0	0%	0	0%	0	0%	0%
Otros Créditos	183,226	1%	162,107	1%	124,554	1%	13%
CREDITOS DIFERIDOS	2,342,626	9%	2,037,870	11%	1,953,265	11%	15%
Impuestos Diferidos	2,342,626	9%	2,037,870	11%	1,953,265	11%	15%
OTROS PASIVOS	777,034	3%	667,375	4%	405,941	2%	16%
CAPITAL CONTABLE	20,412,959	100%	17,960,839	100%	13,686,778	100%	14%
CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	619,835	3%	488,259	4%	318,024	2%	27%
Capital Social Pagado	83,067	0%	82,704	1%	82,205	1%	0%
Prima en Venta de Acciones	761,134	4%	570,883	4%	474,594	3%	33%
Reserva para Recompra de Acciones	(224,366)	-1%	(165,328)	-1%	(238,775)	-2%	36%
CAPITAL GANADO (PERDIDO)	19,793,124	97%	17,472,580	128%	13,368,754	98%	13%
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	12,805,130	63%	11,769,335	86%	8,906,255	65%	9%
Otras partidas de Resultado Integral	(1,247,382)	-6%	561,314	4%	(1,496,591)	-11%	-322%
PARTICIPACION MINORITARIA	3,634,473	18%	3,806,136	28%	2,796,009	20%	-5%
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	4,600,903	23%	1,335,795	10%	3,163,081	23%	244%



CIFRAS FINANCIERAS RELEVANTES

GRUPO BAFAR

	2025	%	2024	%	2023	%	Variación 25-24
Ventas netas	32,698,516	100%	28,490,864	100%	25,598,793	100%	14.8%
Costo de ventas	22,730,642	69.5%	19,571,256	68.7%	17,891,662	69.9%	16.1%
Utilidad bruta	9,967,874	30.5%	8,919,608	31.3%	7,707,131	30.1%	11.8%
Gastos de venta y administración	4,916,343	15.0%	4,565,297	16.0%	3,984,747	15.6%	7.7%
Utilidad (pérdida) de operación	5,051,531	15.4%	4,354,311	15.3%	3,722,384	14.5%	16.0%
Costo integral de financiamiento	167,080	0.5%	(2,379,936)	-8.4%	212,564	0.8%	-107.0%
Otras operaciones financieras	(17,666)	-0.1%	0	0.0%	0	0.0%	
ISR y PTU neto	(88,218)	-0.3%	(102,400)	-0.4%	(128,702)	-0.5%	-13.8%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	5,112,727	16%	1,871,975	6.6%	3,806,246	14.9%	173.1%
Utilidad (pérdida) neta minoritaria	511,824	2%	536,180	1.9%	643,165	2.5%	-4.5%
Utilidad (pérdida) neta mayoritaria	4,600,903	14%	1,335,795	5%	3,163,081	12%	244.4%
Utilidad (pérdida) neta mayoritaria por acción	14.74		4.29		10.20		243.2%
Retorno sobre capital invertido	12.78%		12.35%		14.62%		3.4%
Adquisición de activo fijo	-7,267,622		-4,971,008		-4,620,252		46.2%
Depreciación y amortización del ejercicio	1,058,247		852,944		678,859		24.1%
Propiedad de Inversión	16,519,393		16,337,369		10,289,086		1.1%
Total del Activo	47,120,720		41,642,929		31,496,124		13.2%
Total del Pasivo	26,707,761		23,682,090		17,809,346		12.8%
Pasivo a largo plazo	15,257,008		16,682,049		11,322,126		-8.5%
Total del Pasivo con costo	20,571,782		17,968,416		12,849,971		14.5%
Total del capital contable mayoritario	16,778,486		14,154,703		10,890,769		18.5%
Total del capital contable minoritario	3,634,473		3,806,136		2,796,009		-4.5%
Activo circulante a Pasivo circulante (veces)	0.81		1.07		1.06		-23.8%
Ventas netas a Activo total	0.69		0.68		0.81		1.4%
Días de cartera	28.10		32.25		26.03		-12.9%
Rotación de inventarios (veces)	7.19		8.22		9.85		-12.5%
Valor en libros por acción **	53.6		45.5		35.1		17.7%

Información financiera trimestral seleccionada:

Por la ciclicidad natural del negocio se considera más relevante el análisis comparativo anual de los resultados del Grupo, por lo tanto, en este Reporte Anual no se presenta información seleccionada trimestral. Para referirse a la información trimestral se recomienda consultar los estados financieros trimestrales que se envían a la BIVA y CNBV periódicamente.

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

No aplica

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

Grupo Bafar tiene presencia principalmente en la República Mexicana y es operada primordialmente a través de sus divisiones Cárnicos, Inmobiliaria y Financiera. A continuación, se presenta el desempeño de los segmentos para los ejercicios 2025 y 2024.

	Al 31 de diciembre de 2025			
	Alimentos	Financiero	Inmobiliario	Total
Ventas Netas	\$ 31,027,574	\$ 361,488	\$ 1,309,454	\$ 32,698,516
Utilidad neta del ejercicio	\$ 532,604	\$ 1,393,296	\$ 3,186,827	\$ 5,112,727
Activos				
Corriente	\$ 6,985,298	\$ 1,961,033	\$ 351,324	\$ 9,297,655
No Corriente	\$ 6,742,923	\$ 1,310,880	\$ 29,769,262	\$ 37,823,065
Pasivos				
Corriente	\$ 7,117,755	\$ 1,556,939	\$ 2,776,059	\$ 11,450,753
No Corriente	\$ 7,967,094	\$ 156,571	\$ 7,133,343	\$ 15,257,008

	Al 31 de diciembre de 2024			
	Alimentos	Financiero	Inmobiliario	Total
Ventas Netas	\$ 27,376,486	\$ 334,946	\$ 779,432	\$ 28,490,864
Utilidad neta del ejercicio	\$ 175,696	\$ 149,245	\$ 1,719,694	\$ 2,044,635
Activos				
Corriente	\$ 6,137,616	\$ 571,396	\$ 651,151	\$ 7,360,163
No Corriente	\$ 4,380,807	\$ 1,249,314	\$ 28,563,097	\$ 34,193,218
Pasivos				
Corriente	\$ 3,929,348	\$ 1,724,924	\$ 1,064,545	\$ 6,718,817
No Corriente	\$ 9,209,039	\$ 3,346	\$ 7,348,856	\$ 16,561,241

	Al 31 de diciembre de 2023			
	Alimentos	Financiero	Inmobiliario	Total
Ventas Netas	\$ 24,739,623	\$ 222,095	\$ 637,075	\$ 25,598,793
Utilidad neta del ejercicio	\$ 764,726	\$ 578,101	\$ 2,463,419	\$ 3,806,246
Activos				
Corriente	\$ 5,525,783	\$ 977,032	\$ 344,906	\$ 6,847,721
No Corriente	\$ 2,660,098	\$ 753,201	\$ 21,235,104	\$ 24,648,403
Pasivos				
Corriente	\$ 4,083,049	\$ 762,100	\$ 1,642,071	\$ 6,487,220
No Corriente	\$ 5,539,103	\$ 3,697	\$ 5,779,326	\$ 11,322,126

Informe de créditos relevantes:

Para satisfacer nuestros planes de expansión, la Compañía ha requerido solicitar recursos a instituciones financieras nacionales mediante créditos de corto y largo plazo, denominados en moneda nacional y Dólares estadounidenses y a tasas variables y fijas. Al 31 de diciembre de 2025, la deuda bancaria ascendía a \$20,085.5 millones de Pesos.

A la fecha del presente reporte anual, la Compañía se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los préstamos que tiene contratados y en sus obligaciones.

Grupo Bafar en su carácter de acreditada cuenta con diversos contratos de crédito bancario. Dichos contratos de acuerdo a las prácticas de mercado, contemplan ciertas obligaciones de hacer y no hacer. A continuación, se presenta un resumen de las obligaciones de hacer y no hacer más relevantes estipuladas en los contratos.

Obligaciones de Hacer:

- Destinar las disposiciones del crédito concedido para los fines autorizados en el contrato.
- Mantener su existencia social, el giro de su negocio y la continuidad del mismo.
- Cumplir con todas las disposiciones legales que le sean aplicables, así como cumplir con sus obligaciones derivadas de cualquier contrato, convenio o valor que hubieran suscrito en el presente o en el futuro.
- Presentar todas las declaraciones de impuestos de cualquier naturaleza que esté obligada a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable.
- Entregar la información financiera y consolidada que sea solicitada a la fecha del cierre del ejercicio o trimestre.
- Proporcionar información adicional cuando sea solicitada por escrito relativa a la condición u operaciones financieras.
- Permitir inspecciones en la información financiera y/o su unidad de negocio.
- Notificar en caso de la existencia de una causa de vencimiento anticipada, de cualquier litigio o procedimiento en su contra por un monto superior al 20% del crédito, cualquier aplazamiento a huelga o paro de labores, cualquier cambio en su estructura accionaria y de cualquier suceso o evento afectar las condiciones del negocio y/o la validez de los contratos de crédito.
- Entregar el certificado de cumplimiento
- La Compañía se obliga a causar que todas las empresas subsidiarias actuales o futuras que en cualquier momento representen el 85% del EBITDA Consolidado y/o el 85% de los activos consolidados se constituyan como obligados solidarios.
- Se obliga a considerar y cumplir con el ordenamiento ecológico y con las disposiciones previstas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente.
- Deberá mantener con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes.
- Realizar las inversiones necesarias en mantenimiento y reposición de activos fijos para conservar sus activos en óptima operación.

Obligaciones de No Hacer

- No vender, enajenar, transferir, arrendar, gravar o cualquier otra forma de disponer de los activos de la Compañía sin el consentimiento del banco.
- No fusionarse, escindir, transformarse o modificar su capital social, objeto social o el giro de su negocio.
- No otorgar avales, obligaciones solidarias, fianzas, hipotecas, prendas, o cualquier tipo de garantías a cargo de terceros.
- No permitir la existencia de hipotecas, prendas, fideicomisos, embargos o cualquier otro tipo de gravamen o garantía real sobre los bienes, derechos y activos, excepto que se trate de actos relacionados con el curso ordinario del negocio.
- No contratar deuda nueva o adicional cuando pudieran afectar las obligaciones estipuladas en los contratos, excepto cuando sean necesarias para la operación del negocio.
- Abstenerse de pagar o declarar dividendo mientras haya ocurrido o subsista alguna Causa de Vencimiento Anticipado.
- No permitir de cualquier manera la reducción de su capital social.
- No permitir de cualquier manera la reducción de su capital contable.
- No realizar emisión de deuda o capital en el mercado de valores nacional o extranjero sin previa notificación.
- No permitir que los actuales accionistas mayoritarios dejen de controlar la mayoría del capital social.
- No permitir que sus subsidiarias realicen operaciones con partes relacionadas en condiciones no razonables o desfavorables.

Algunos contratos de crédito a largo plazo contemplan que la compañía mantenga ciertos niveles en su estructura financiera los cuales son los siguientes:

La razón de apalancamiento (Deuda Financiera / EBITDA) de los últimos doce meses deberá ser menor o igual a 4.0 veces.

La razón cobertura de intereses (EBITDA / Intereses pagados) de los últimos doce meses deberá ser mayor o igual a 3.5 veces.

La razón cobertura de servicio de deuda (EBITDA / Servicio de Deuda LP) de los últimos doce meses deberá ser mayor o igual a 1.2 veces

La entidad deberá mantener un nivel mínimo de capital igual al 80% del capital contable reportado en los Estados Financieros anuales al 31 de diciembre de 2015.

La entidad se obliga que el EBITDA y los activos de las sociedades que constituyen la parte coobligada, en todo momento representen el 85% del EBITDA y los activos consolidados.

Para mayor detalle de los créditos referirse al Apartado "Situación financiera, liquidez y recursos de capital", donde se muestra el detalle de los créditos bancarios de la Compañía para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

A pesar de un entorno económico desafiante, Grupo Bafar ha cerrado el 2025 con importantes avances. Durante el ejercicio, los ingresos crecieron en más de un 15%, alcanzando los \$32,698 millones de pesos, impulsados por la expansión de la división de alimentos.

Por su parte, el costo de ventas ascendió a \$22,731 millones de pesos, derivado de un aumento generalizado en el precio de los insumos alimentarios, lo que representa un crecimiento del 16% respecto al año anterior. La proporción del costo de ventas respecto a los ingresos se mantuvo en parámetros similares, ubicándose en 70%.

En este contexto, la utilidad operativa aumentó un 16%, ubicándose en \$5,051 millones, y el EBITDA mostró un crecimiento del 17%, alcanzando los \$6,110 millones. Durante el ejercicio 2025, se registró una utilidad cambiaria de \$1,037 millones, derivada del fortalecimiento del peso. Como resultado, se logró sostener una rentabilidad neta de \$5,113 millones, equivalente a un margen sobre ventas del 16%.

La solidez de nuestra estructura financiera se evidencia en el incremento del activo total, que alcanzó los \$47,120.7 millones de pesos, un 13% más que en 2024, y en una inversión de \$5,672 millones destinada a proyectos clave para modernizar nuestras operaciones y desarrollar propiedades industriales. El aumento en los costos de materias primas, causado por condiciones climáticas adversas y la depreciación del peso, motivó a la Compañía a robustecer sus niveles de inventario. Como resultado, los inventarios al cierre del período se situaron en \$3,160 millones de pesos, reflejando un incremento del 33% respecto al año anterior y un promedio de 50 días de inventario.

En cuanto a los pasivos, la deuda bancaria se situó en \$20,085 millones de pesos, de los cuales el 80% se encuentra en dólares; sin embargo, los ingresos en moneda extranjera han permitido mitigar los riesgos cambiarios. Además, nuestro capital contable se incrementó a \$20,413 millones de pesos, un 14% superior al año anterior, reafirmando nuestra capacidad para generar valor a largo plazo.

Estos resultados reflejan el compromiso de nuestro equipo y la confianza de nuestros inversionistas, posicionando a Grupo Bafar para continuar con un crecimiento sostenido y enfrentar con éxito los desafíos futuros.

Resultados de la operación:

Resultados Operativos 2025 vs 2024

Las ventas netas del año ascendieron a \$32,698.5 millones de Pesos, lo que representa un incremento del 14.7% en comparación con los \$28,490.8 millones del 2024. Este crecimiento se debe principalmente al aumento de ventas en la división de alimentos. Este desempeño fue favorecido por una mayor actividad en el sector Retail, con un aumento en el número de clientes y Tiendas Propias, así como por una mayor participación de mercado de nuestros productos en el sector de autoconsumo, tanto en México como en los Estados Unidos de América.

El costo de ventas alcanzó los \$22,730.6 millones de Pesos. La optimización de costos durante el año reflejó en una mejora en la proporción de los costos respecto a las ventas, se mantuvo en niveles similares que el año anterior pasando de 68.7% a 69.52%. Como resultado, la utilidad bruta experimentó un aumento del 11.8% en comparación con 2024, alcanzando los \$9,967.8 millones de Pesos, lo que elevó el margen bruto a 30.5%, un punto porcentual superior al registrado en el 2024.

Los gastos acumulados alcanzaron los \$4,916.3 millones de Pesos, lo que representa un aumento del 7.69% en comparación con el mismo periodo de 2024. Al cierre del año, la revaluación de las propiedades acumuló \$1,312.3 millones de Pesos.

La utilidad de operación registró un incremento del 16%, alcanzando los \$5,051.5 millones de Pesos, con un margen operativo del 15.4%. Asimismo, el EBITDA experimentó un aumento del 17.3%, sumando \$6,109.7 millones de Pesos, frente a los \$5,207.2 millones de Pesos de 2024. El margen EBITDA se ubicó en 18.7% en 2024.

El gasto por interés neto ascendió a \$870.2 millones de Pesos, compuesto en su mayoría por los intereses devengados de los préstamos bancarios. Esta cifra refleja un aumento del 38.4% respecto al año anterior, debido al incremento en el financiamiento destinado a la estrategia de expansión de Grupo Bafar.

Se registró una utilidad cambiaria de \$1037.3 millones de Pesos, resultado del fortalecimiento del peso respecto al dólar.

Los impuestos a la utilidad sumaron \$88.2 millones de Pesos, lo que dio como resultado una utilidad neta acumulada de \$5,113 millones de Pesos y un margen neto de 15.6%.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 se ubicó en \$1,454.2 millones de Pesos aumentando un 58.9% en comparación con los \$915.01 millones de Pesos del 2024.

Capital de trabajo:

Las cuentas por cobrar a clientes en el año se ubicaron en \$2,081.4 millones de Pesos y los días cartera operativa alcanzaron 23 días promedio.

Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$801.7 millones de Pesos. Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,549.5 millones de Pesos de los cuales \$1,435.5 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$3,160.5 millones de Pesos los cuales presentan un aumento de 32.7% en relación con los \$2,381.9 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 50 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$2,443.5 millones de Pesos y 28 días de proveedores. De este modo, el ciclo de conversión de efectivo se ubicó en 45 días al cierre del trimestre. Este incremento se atribuye a un aumento del inventario del 32.7% en comparación con el 2024, resultado de compras estratégicas de materias primas realizadas durante el periodo.

Inversiones:

Al cierre anual acumulamos inversiones de capital por \$5,671.7 millones de Pesos, principalmente destinados por la división inmobiliaria a propiedades industriales en desarrollo en el Parque Industrial de Ciudad Juárez, en el Parque Industrial Bafar Norte Chihuahua y en el Parque Tecnológico Bafar 3.

La división de alimentos mantiene un crecimiento sostenido. Durante el trimestre, continuamos con inversiones dirigidas a la apertura de nuevas tiendas CarneMart® y La Pastora®, así como a la remodelación de Centros de Distribución. Además, se han implementado nuevas rutas de distribución para el canal tradicional y renovado la flotilla de transporte. Bafar Alimentos sigue avanzando en su proceso de digitalización, destinando recursos a la modernización de tiendas y plantas con el objetivo de optimizar y agilizar los procesos. Estas iniciativas están orientadas a fortalecer la capacidad de la división para explorar nuevos mercados y respaldar el crecimiento orgánico de la división Retail.

Deuda bancaria:

La deuda bancaria ascendió a \$20,085.5 millones de Pesos. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 80.3% 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.

La división de alimentos dispone de dos créditos vinculados a la sostenibilidad, los cuales están basados en KPI relacionados con el vertido y tratamiento del agua utilizada en los procesos productivos. Estos créditos ofrecen beneficios en las tasas de interés, sujetos al cumplimiento de dichos KPI. Asimismo, la división inmobiliaria cuenta con un crédito sostenible ligado a indicadores de eficiencia eco operacional de las naves industriales.

Resultados Operativos 2024 vs 2023

Las ventas netas del año ascendieron a \$28,490.9 millones de Pesos, lo que representa un incremento del 11.3% en comparación con los \$25,598.8 millones del 2023. Este crecimiento se debe principalmente al aumento de ventas en la división de alimentos. Este desempeño fue favorecido por una mayor actividad en el sector Retail, con un aumento en el número de clientes y Tiendas Propias, así como por una mayor participación de mercado de nuestros productos en el sector de autoconsumo, tanto en México como en los Estados Unidos de América.

El costo de ventas alcanzó los \$19,571.3 millones de Pesos. La optimización de costos durante el año reflejó en una mejora en la proporción de los costos respecto a las ventas, situándose en 68.7%, frente al 69.9% del año anterior. Como resultado,

la utilidad bruta experimentó un aumento del 15.7% en comparación con 2023, alcanzando los \$8,919.6 millones de Pesos, lo que elevó el margen bruto a 31.3%, un punto porcentual superior al registrado en el 2023.

Los gastos acumulados alcanzaron los \$4,565.3 millones de Pesos, lo que representa un aumento del 14.6% en comparación con el mismo periodo de 2023. Al cierre del año, la revaluación de las propiedades acumuló \$1,190.4 millones de Pesos.

La utilidad de operación registró un incremento del 17%, alcanzando los \$4,354.3 millones de Pesos, con un margen operativo del 15.3%. Asimismo, el EBITDA experimentó un aumento del 18.3%, sumando \$5,207.3 millones de Pesos, frente a los \$4,401.2 millones de Pesos de 2023. El margen EBITDA se ubicó en 18.3% en 2024.

El gasto por interés neto ascendió a \$669.1 millones de Pesos, compuesto en su mayoría por los intereses devengados de los préstamos bancarios. Esta cifra refleja un aumento del 38.5% respecto al año anterior, debido al incremento en el financiamiento destinado a la estrategia de expansión de Grupo Bafar.

Se registró una pérdida cambiaria de \$1,767.7 millones de Pesos, resultado del fortalecimiento del Dólar respecto al peso

Los impuestos a la utilidad sumaron \$102.4 millones de Pesos, lo que dio como resultado una utilidad neta acumulada de \$1,872.0 millones de Pesos y un margen neto de 6.6%.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 se ubicó en \$915.0 millones de Pesos disminuyendo 28.9% en comparación con los \$1,286.4 millones de Pesos del 2023.

Capital de trabajo:

Las cuentas por cobrar a clientes en el año se ubicaron en \$1,923.5 millones de Pesos y los días cartera operativa alcanzaron 24 días promedio.

Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$523.6 millones de Pesos. Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,485.6 millones de Pesos de los cuales \$1,433.8 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$2,381.9 millones de Pesos los cuales presentan un aumento de 31.2% en relación con los \$1,815.8 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 44 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,943.2 millones de Pesos y 34 días de proveedores. De este modo, el ciclo de conversión de efectivo se ubicó en 34 días al cierre del trimestre. Este incremento se atribuye a un aumento del inventario del 31.2% en comparación con el cuarto trimestre de 2023, resultado de compras estratégicas de materias primas realizadas durante el periodo.

Inversiones:

Al cierre anual acumulamos inversiones de capital por \$4,971.0 millones de Pesos, principalmente destinados por la división inmobiliaria a propiedades industriales en desarrollo en el Parque Industrial de Ciudad Juárez, en el Parque Industrial Bafar Norte Chihuahua y en el Parque Tecnológico Bafar 3.

La división de alimentos mantiene un crecimiento sostenido. Durante el trimestre, continuamos con inversiones dirigidas a la apertura de nuevas tiendas CarneMart® y La Pastora®, así como a la remodelación de Centros de Distribución. Además, se han implementado nuevas rutas de distribución para el canal tradicional y renovado la flotilla de transporte. Bafar Alimentos sigue avanzando en su proceso de digitalización, destinando recursos a la modernización de tiendas y plantas con el objetivo de optimizar y agilizar los procesos. Estas iniciativas están orientadas a fortalecer la capacidad de la división para explorar nuevos mercados y respaldar el crecimiento orgánico de la división Retail.

Deuda bancaria:

La deuda bancaria ascendió a \$17,627.0 millones de Pesos. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 89.1% del total. Cabe mencionar que contamos con una cobertura natural por nuestros ingresos en Dólares, principalmente por la exportación en la división de alimentos, las rentas cobradas por la división inmobiliaria, así como la venta de nuez en la división agroindustrial, lo que mitiga el riesgo cambiario y nos permite cubrir nuestro flujo de caja.

La división de alimentos dispone de dos créditos vinculados a la sostenibilidad, los cuales están basados en KPI relacionados con el vertido y tratamiento del agua utilizada en los procesos productivos. Estos créditos ofrecen beneficios en las tasas de

interés, sujetos al cumplimiento de dichos KPI. Asimismo, la división inmobiliaria cuenta con un crédito sostenible ligado a indicadores de eficiencia eco operacional de las naves industriales.

Resultados Operativos 2023 vs 2022

Las ventas netas acumuladas se colocaron en \$25,598.8 millones de Pesos con un incremento del 3.1% en comparación con los \$24,823.9 millones del mismo periodo del año anterior.

El costo de venta acumulado se colocó en \$17,891.7 millones de Pesos con una disminución del 3.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, generado principalmente por el incremento en ventas y la disminución de los costos de materias primas. De esta manera, la utilidad bruta presenta un incremento de 23.6% para llegar a \$7,707.1 millones de Pesos y un margen bruto de 30.1%.

Por su parte, los gastos operativos netos se colocaron en \$3,984.7 millones de Pesos mientras el año pasado esta cifra ascendía a \$3,536 millones de Pesos. Los gastos operativos como porcentaje de los ingresos representan el 15.6% para este periodo.

La utilidad de operación presenta un incremento de 37.9% alcanzando los \$3,722.4 millones de Pesos con un margen operativo del 14.5%. Igualmente, el EBITDA presenta un incremento del 28.6% para llegar a \$4,401.2 millones de Pesos, en comparación con los \$3,421.6 millones de Pesos de 2022. El margen EBITDA fue de 17.2% para este periodo.

El gasto por interés neto ascendió a \$483.3 millones de Pesos, los cuales representan una disminución del 0.6% respecto al año pasado esto debido a la ganancia en la diferencia cambiaria. Esta cifra se compone principalmente por los intereses devengados de los préstamos bancarios. El gasto financiero incluido por el costo financiero de los arrendamientos de IFRS 16 es de \$38.3 millones de Pesos.

Presentamos una utilidad cambiaria acumulada por \$654.8 millones de Pesos generados principalmente por el fortalecimiento del Peso durante el año.

Al cierre del ejercicio 2023 acumulamos impuestos a la utilidad por \$128.7 millones, los cuales se componen por impuestos diferidos que ascienden a \$55.4 millones de Pesos y \$73.3 millones de impuesto causado por pagar. De este modo presentamos una utilidad neta del ejercicio por \$3,806.2 millones de Pesos, lo que representa un incremento del 80.4% sobre el mismo periodo del año anterior y un margen neto de 14.9%.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 se ubicó en \$1,286.4 millones de Pesos en comparación con los \$689.7 millones de Pesos del año pasado.

Capital de trabajo:

Las cuentas por cobrar netas a clientes se ubicaron en \$1,792.2 millones de Pesos, y los días cartera operativa alcanzaron 26 días promedio. Las cuentas por cobrar relacionadas con operaciones de préstamos de la división financiera (cartera de crédito) ascendieron a \$1,028.4 millones de Pesos. Se presentó una mayor colocación de crédito en el 2023 en comparación con el año anterior, el saldo al cierre de la cartera de crédito refleja el aumento del 28.7%.

Las otras cuentas por cobrar se colocaron en \$1,527.2 millones de Pesos de los cuales \$1,513.5 millones corresponden a impuestos por recuperar principalmente IVA.

Por su parte los inventarios ascendieron a \$1,815.8 millones de Pesos los cuales presentan una disminución de \$247.6 millones de Pesos en relación con los \$2,063.4 millones del año anterior. Los días de inventario se colocaron en 37 días, una mejora en comparación a los 40 días que se presentaron el año anterior.

Las cuentas por pagar a proveedores se colocaron en \$1,441.2 millones de Pesos y 28 días de proveedores. De esta forma el ciclo de conversión de efectivo se posicionó en 35 días en el periodo actual en comparación con los 37 días del periodo anterior.

Inversiones:

Al cuarto trimestre llevamos a cabo inversiones de capital por \$4,620.3 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 y renovación de flotillas.

Deuda Bancaria:

La deuda bancaria ascendió a \$12,325,568 millones de Pesos. El incremento en los préstamos bancarios contra el mismo periodo del año anterior se debe principalmente a los créditos obtenidos por la división inmobiliaria para el desarrollo de nuevas propiedades y a los créditos obtenidos por la división de alimentos para su expansión. A esta fecha, los pasivos bancarios denominados en moneda extranjera representan el 81.6% del total de los pasivos bancarios.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Fuentes de liquidez

La Compañía adquiere financiamiento de instituciones financiera para llevar a cabo sus proyectos de expansión. A continuación, se muestra un resumen de la deuda adquirida por los últimos tres ejercicios.

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2025	2024
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	21-ene-26	\$ 520,631	\$ -
Crédito simple con Banamex, S.A.	MXN	TIIEF + 0.74	24-sep-26	500,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIEF+ 0.84	12-ene-26	450,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.60	26-ene-26	400,000	-
Crédito simple con Actinver, S.A.	MXN	TIIE + 1.50	05-ene-25	390,000	-
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	20-jun-26	359,056	-
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	25-jul-26	359,056	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	TIIE + 1.35	16-oct-26	269,292	65,000
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	19-jun-26	269,292	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIEF + 0.84	05-ene-26	240,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.10	12-feb-26	197,481	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIE + 1.45	07-jun-27	189,666	13,556

Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	22-ene-25	179,528	205,103
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.15	19-jun-26	179,528	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIEF + 0.84	15-ene-26	170,000	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	USD	SOFR + 1.25	29-sep-26	125,670	75,000
Crédito simple con Banco del Bajío, S.A.	MXN	TIIE + 1.80	08-ene-26	122,600	282,896
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	USD	SOFR + 1.25	14-ene-26	122,079	-
Crédito simple con HSBC USA	USD	SOFR + 1.80	19-dic-26	107,717	123,062
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	TIIE + 1.35	21-oct-26	89,764	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.15	12-feb-26	89,764	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.10	29-ene-26	75,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	17-dic-26	71,811	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.95	07-jun-27	45,068	37,362
Crédito simple con Actinver, S.A.	MXN	TIIEF + 1.75	05-ene-26	10,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	27-ene-25	-	450,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	07-ene-25	-	250,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	07-ene-25	-	225,613
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	07-ene-25	-	130,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	17-ene-25	-	82,041
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.36	15-ene-27	-	52,083

\$	
5,533,03	
3	\$ 1,991,716

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2025	2024
					\$
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.9	16-nov-27	\$ 1,795,280	0 2,051,03
Crédito simple con Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	SOFR + 1.40	06-ene-29	1,005,357	1 1,435,72
Crédito simple con Banco Nacional de México, S.A.	USD	Fija 5.20	31-oct-29	1,047,247	7 1,401,53
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	935,341	7 1,068,58
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.45	21-ene-28	897,640	5 1,025,51
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.29	30-sep-29	723,722	881,943
Crédito simple con Pruco Life Insurance Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	718,112	820,412
Crédito simple con Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	718,112	820,412
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.6	24-feb-27	477,458	570,221
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 2.85	20-mar-28	481,207	567,485
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.2	30-nov-27	269,292	461,482
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.59	26-jul-29	367,929	433,746
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.50	28-feb-28	331,057	390,568
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Libor + 1.80	20-sep-28	325,236	382,979
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.29	30-sep-29	302,954	369,185
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.45	28-mar-29	262,560	369,185
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.40	25-feb-28	194,489	324,746
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.35	31-dic-27	255,247	300,833
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 3.10	20-sep-28	223,515	263,294
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	231,591	264,583
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.5	26-dic-26	-	228,621
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 6.89	30-abr-26	62,500	187,500
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.45	29-sep-27	86,398	155,109
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.45	28-mar-29	102,107	143,572

Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	89,764	102,552
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 2.65	29-sep-27	56,551	101,526
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	Fija 2.84	26-sep-25	-	92,296
Crédito simple con MIFEL, S.A.	USD	Fija 5.60	14-mar-30	354,289	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 4.68	30-abr-28	538,584	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	USD	Fija 4.80	01-dic-30	359,056	-
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	23,333	79,333
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	20,714	70,428
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	18,869	64,155
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	30-sep-25	-	35,775
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	-	29,707
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	-	28,262
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.65	31-may-25	-	24,000
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	-	23,639
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	-	20,825
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.62	31-mar-25	-	17,500
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	-	14,531
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIEF + 1.27	01-dic-28	600,000	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.36	15-ene-27	27,083	-
Crédito simple con Banco Sabadell S.A.	MXN	TIIEF + 1.60	06-may-28	250,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.85	28-feb-25	-	12,500
					15,635,29
				14,522,52	5
				(	(
				2,598,471	1,820,59
				)	8)
					\$
					13,814,69
				\$11,954,122	7

Menos – Porción circulante

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras, incluyendo los préstamos de instituciones financieras a corto plazo y a largo plazo son:

Vencimiento	Préstamos
2026	5,423,683
2027	3,202,044
2028	6,934,648
2029	3,811,876
2030 en adelante	713,345
	20,085,596

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados, están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

Los préstamos de instituciones financieras a largo plazo de las subsidiarias son garantizados por Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. A la fecha, Grupo Bafar se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los préstamos que tiene contratados.

La Entidad tiene acceso a las líneas de crédito como se describe con posterioridad, de las cuales \$8,470 no fueron utilizadas. La Entidad espera cumplir sus otras obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciban del vencimiento de activos financieros.

Nivel de endeudamiento

Indicadores financieros	2025	2024	2023
Pasivo total / Capital contable consolidado	1.28	1.32	1.30
Deuda largo plazo / Deuda total (%)	60	78	72
Deuda con costo / Pasivo total (%)	79	76	72

Políticas de tesorería

La función de Tesorería Corporativa de la Compañía ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Compañía a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo

Política de manejo de flujos

Las políticas de tesorería en el manejo de los flujos ha sido invertir los sobrantes de tesorería en inversiones en Pesos y en papel bancario o gubernamental a la vista en las mejores condiciones que el mercado ofrece.

Política de cobertura por variación en el tipo de cambio:

Ante la expectativa de movimientos especulativos:

- 1) Contamos con líneas de crédito en Dólares para poder cubrir los pagos a proveedores extranjeros mientras los mercados se estabilizan;
- 2) Cubrirnos con Forwards de acuerdo al horizonte que consideremos conveniente (3 meses, 6 o hasta 1 año).

Ante devaluaciones programadas: asumimos los nuevos costos en las materias primas, al igual que nuestros competidores, incrementamos precios, modificamos mezclas de importaciones/compras domésticas, etc.

Control Interno:

La Compañía cuenta con políticas, tecnología (SAP-ERP) y procedimientos de control interno que están diseñadas(os) para promover (i) la eficiencia y eficacia de sus operaciones, (ii) la confiabilidad de su información financiera y (iii) el cumplimiento de la legislación, regulación, reglas y lineamientos aplicable(s). El establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la Compañía están encomendados a su Consejo de Administración. Esto le permite a la Compañía garantizar que sus controles internos funcionen de manera continua y sean independientes de sus actividades de administración en general y sus funciones de auditoría interna.

El Control Interno se apoya con la aplicación de políticas y procedimientos documentados por las áreas responsables de los procesos de negocio, las cuales están diseñadas para asegurar que sus operaciones y demás aspectos de la operación sean llevados a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por la administración y utilizando el modelo COSO, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de estas. También dentro del Control Interno se establece la matriz de riesgos, herramienta de control y de gestión utilizada para identificar las actividades más importantes de una empresa (procesos y productos), el tipo y el nivel de riesgos inherentes a estas actividades, los factores exógenos y endógenos relacionados con estos riesgos (factores de riesgo).

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras, relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

El área de auditoría interna busca establecer la metodología para planificar, ejecutar y documentar las auditorías internas de todas las unidades de negocio de Grupo Bafar. El área de auditoría interna realiza actividades independientes y objetivas de aseguramiento y consulta concebida para agregar valor y mejorar las operaciones de Grupo Bafar. Ayuda a la organización a cumplir sus objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos.

Dentro de las principales funciones del área de auditoría interna se encuentran la realización de:

- Plan de auditoría, que es un documento de trabajo detallado que se constituye de guía para la ejecución de los programas de auditoría interna a desarrollar, está a cargo del departamento de auditoría interna, quien desarrolla las funciones de elaboración, ejecución, evaluación y seguimiento significativos que se realicen durante el ejercicio deberán ser conocidas y aprobadas por el Comité de Auditoría.
- Funciones de control, son las medidas que toman la dirección, el consejo y otras partes, compuesto por el conjunto de elementos y actividades para gestionar los riesgos y aumentar la posibilidad de alcanzar el cumplimiento del objetivo o meta propuesto.

Igualmente, el auditor externo en los hallazgos de la auditoría informa a la administración sobre cualquier deficiencia significativa en el control interno implementado.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y juicios incluyen el valor en libros del mobiliario, equipo y activo intangible, las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar y pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y juicios.

Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración de la Compañía son los siguientes:

Clasificación de arrendamientos de propiedad: La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento que no ascienden a la totalidad sustancial del valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos inmuebles y contabiliza los contratos como arrendamiento operativo.

Determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opciones de renovación y terminación: La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del arrendamiento, junto con los períodos cubiertos por una opción de prórroga del arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción de rescisión del arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

La Compañía cuenta con varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de prórroga y rescisión.

La Compañía aplica su criterio al evaluar si tiene una certeza razonable de si debe o no ejercer la opción de renovar o rescindir el contrato de arrendamiento. Es decir, considera todos los factores relevantes que crean un incentivo económico para que ejerza la renovación o la terminación. Después de la fecha de inicio, la Compañía reevalúa el plazo del arrendamiento si se produce un evento significativo o un cambio en las circunstancias que está bajo su control y afecta a su capacidad para ejercer o no ejercer la opción para renovar o rescindir (por ejemplo, la construcción de mejoras significativas en el arrendamiento o la personalización significativa del activo arrendado).

La Compañía incluyó el período de renovación como parte del plazo de arrendamiento para arrendamientos de planta y maquinaria con un período no cancelable más corto (es decir, de tres a cinco años). Por lo general, la Compañía ejerce su opción de renovación de estos arrendamientos porque habrá un efecto negativo significativo en la producción si no se dispone de un activo de reemplazo. Los períodos de renovación para arrendamientos de instalaciones y maquinaria con períodos más largos no cancelables (es decir, de 10 a 15 años) no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento, ya que no son razonablemente seguros que se ejerza. Además, las opciones de renovación para arrendamientos de vehículos de motor no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento porque la Compañía normalmente arrienda vehículos de motor por no más de cinco años y, por lo tanto, no está ejerciendo ninguna opción de renovación. Además, los períodos cubiertos por las opciones de rescisión.

Deterioro: la Compañía revisa los importes en libros de su propiedad, maquinaria y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

Propiedades de inversión: la Compañía registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados integrales. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

Los auditores externos de la empresa, Mancera S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited, han dictaminado los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2025. Durante los últimos cinco ejercicios en los que se ha auditado a la Compañía, los auditores externos no han emitido opinión con salvedad, opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Compañía.

A partir del año 2004, la ratificación de contratación de los servicios de los auditores externos la emite el Consejo de Administración y a partir del año 2007 este órgano debe aprobar su contratación. El Comité de Auditoría propone la contratación de dichos auditores y evalúa los servicios de los mismos.

En el año del 2025, por el trabajo de auditoría a los estados financieros se pagaron \$10,339,109 Pesos sin incluir impuestos al valor agregado.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Los saldos y transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Compañía, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Cabe mencionar que las operaciones con partes relacionadas para los ejercicios 2023, 2024 y 2025 fueron realizadas a precios de mercado. Más adelante se detallan las transacciones entre la Compañía y otras partes relacionadas.

a. Transacciones comerciales(NOTA DE PARTES RELACIONADAS ELDIER)

Durante el año, las entidades de la Compañía realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	2025	2024	2023
Pago de servicios	\$23,410	\$ 23,316	\$ 25,463
Venta de mercancía	-	19,290	5,443
Pago de intereses	37,374	54,455	36,185

a. Prestamos de partes relacionadas

	2025	2024	2023
Documentos por pagar a accionistas	\$ 486,186	\$ 341,405	\$ 524,403

Administradores y accionistas

Actualmente, el Presidente del Consejo de Administración es Oscar Eugenio Baeza Fares, el Vicepresidente es Guillermo Baeza Fares y el Secretario es Raúl De la Paz Garza. El nombramiento del secretario se realiza por el Consejo de Administración y como órgano independiente de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración para el ejercicio correspondiente al año 2025 o hasta en tanto no sean designados y tomen posesión aquellos que los sustituyan, está integrado de la siguiente manera:

Consejeros designados por la asamblea ordinaria

Consejeros	Género*	Tipo de Consejero**
Oscar Eugenio Baeza Fares	Masculino	Presidente
Guillermo Baeza Fares	Masculino	Vicepresidente
Raúl De la Paz Parga	Masculino	Secretario
Eugenio Baeza Montes	Masculino	Propietario Relacionado
Jorge Alberto Baeza Fares	Masculino	Propietario Relacionado
Walter Eldo Burr Bareño	Masculino	Propietario Relacionado
Walter Eldo Burr Valenzuela	Masculino	Propietario Relacionado
Alfonso Rodríguez Arellano	Masculino	Independiente
Javier Leonardo Webb Moreno	Masculino	Independiente
Oscar Francisco Cazares Elías	Masculino	Independiente
Carlos Antonio Carbajal Lechuga	Masculino	Independiente
Salvador Álvarez Valdés	Masculino	Independiente
Ricardo Dávila Quiñones	Masculino	Independiente
Herminio Padruno Santos	Masculino	Independiente
Gabriela Eugenia Sepúlveda Elizondo	Femenino	Independiente
María Ariza García Migoya	Femenino	Independiente
Jesús Alonso Olivas Corral	Masculino	Independiente

*El 88% de los miembros del Consejo de Administración son hombres.

**El 63% de los miembros son independientes.

Durante 2025, la compañía destinó un monto total de \$8,802,931.49 MXN para el pago de honorarios a los miembros del Consejo de Administración. Este desembolso forma parte de la política de compensación aprobada por la asamblea, la cual tiene como objetivo reconocer la responsabilidad, experiencia y contribución estratégica de los consejeros en la toma de decisiones y supervisión de las operaciones de la empresa. Asimismo, dicho importe se encuentra alineado con las prácticas

de gobierno corporativo y los lineamientos establecidos en materia de transparencia y rendición de cuentas, asegurando una adecuada gestión de los recursos financieros en beneficio de los accionistas y demás partes interesadas.

En la Asamblea Ordinaria Anual del viernes 19 de abril de 2024 se aprobó la incorporación al Consejo de Administración a Jesús Alonso Olivas Corral.

Parentesco de consejeros

Algunos de los consejeros propietarios son tenedores de acciones del capital social de Grupo Bafar. A continuación, se hará mención del parentesco que existe entre los Consejeros Propietarios: Oscar Eugenio Baeza Fares, Guillermo Baeza Fares y Jorge Alberto Baeza Fares, son hermanos e hijos de Eugenio Baeza Montes. Walter Eldo Burr Bareño es padre de Walter Eldo Burr Valenzuela. Asimismo, Ana Eugenia Baeza Fares y Alejandra Baeza Fares son hijas de Oscar Eugenio Baeza Fares y se desempeñan como directoras dentro de la empresa.

Compensaciones

La compensación a la administración de la Compañía y otros miembros clave de la administración durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 23,410 y \$22,316 , respectivamente. Dicha compensación es determinada con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado y aprobada por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración desempeña un papel fundamental en la conducción estratégica del Grupo. Con el objetivo de incentivar la permanencia e incorporación de consejeros con alto perfil profesional, se ha establecido una compensación por participación en sesiones equivalente a tres centenarios (o su equivalente en moneda nacional). Esta política ha contribuido a mantener una participación constante y comprometida, con un promedio de antigüedad de más de 20 años entre los consejeros actuales. La compensación se encuentra alineada con prácticas de mercado, conforme a análisis de referencia (benchmark) realizados de forma periódica. Asimismo, se continúa implementando el Plan Accionario Ejecutivo, el cual establece los lineamientos para la asignación, adquisición, venta, liberación y transferencia de acciones destinadas a los funcionarios y participantes de la Compañía y sus subsidiarias.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría está constituido por 5 consejeros independientes y tiene como encomienda principal apoyar al Consejo de Administración del Grupo en la evaluación de la calidad e integridad de la contabilidad y los procesos de negocio; asimismo, identificar el nivel de cumplimiento de las estrategias, políticas establecidas y marco legal operativo, y su consistencia con los objetivos de negocios definidos por los propios accionistas.

Miembros:

Gabriela Sepúlveda Elizondo

Salvador Álvarez Valdés

Expertos en finanzas

Hermínio Padruno Santos

María Ariza García Migoya

Jesús Alonso Olivas Corral

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias está constituido por 7 consejeros independientes y tiene como encomienda principal apoyar al Consejo de Administración del Grupo en la elaboración de informes, realizar observaciones sobre el desempeño de los Directores Relevantes, evaluar las operaciones con partes relacionadas y la revisión de los paquetes de emolumentos entregados al Director General y Directivos Relevantes.

Miembros:

Herminio Padruno Santos

Salvador Álvarez Valdés

Ricardo Dávila Quiñones Expertos en finanzas

Gabriela Sepúlveda Elizondo

María Ariza García Migoya

Jesus Alonso Olivas Corral

Oscar Cazares Elias

Información adicional de los consejeros de la Compañía:

LIC. OSCAR EUGENIO BAEZA FARES - *Presidente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Las Cruces, Nuevo México | Posgrado por parte de Harvard Business School.

Experiencia: Director General y Socio Fundador de Grupo Bafar, adicionalmente se encuentra en los siguientes consejos: BBVA México, Banco Nacional de México (Banamex), Banco de México, Consejo Nacional Agropecuario (CNA), Consejo Mexicano de la Carne, Desarrollo Económico Chihuahua, Fibra Nova, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Nacional Financiera (NAFIN), Teléfonos de México (TELMEX).

Roles actuales: Director General y Socio Fundador de Grupo Bafar.

C.P. GUILLERMO ENRIQUE BAEZA FARES - *Vicepresidente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Contador Público del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey | Posgrado por parte de Harvard Business School.

Experiencia: Durante más de 30 años dentro de Grupo Bafar ha ocupado diversos puestos directivos, siendo pionero en el desarrollo de productos, mercados y marcas de carnes frías y quesos en el mercado mexicano. Ha sido líder y pieza clave en la adquisición de varias compañías como Grupo Burr en el Pacífico, Parma, Sabori y Campestre, marcas de la multinacional Nestlé, carnes frías Ponderosa en el noreste y las tiendas Zagora en Puebla.

Rol actual: Director de Fusiones, Adquisiciones y Alianzas de Grupo Bafar.

LIC. RAÚL DE LA PAZ PARGA - *Secretario del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Licenciado en Derecho por la Facultad Libre de Derecho de Monterrey | Maestría en Derecho de la Northwestern Pritzker School of Law | Certificado en Administración de Empresas por Northwestern University Kellogg School of Management.

Experiencia: Es Secretario del Consejo de Administración y Director Jurídico de Grupo Bafar, S. A. B. de C. V. Adicionalmente se encuentra en los siguientes consejos: Consejo de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa, Sección Chihuahua (ANADE), Consejero Vicepresidente de la Cámara Nacional de Comercio Servicios y Turismo de Chihuahua (CANACO), y Consejero Suplente de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles (CAPRIN).

Rol actual: Director Jurídico de Grupo Bafar.

SR. EUGENIO BAEZA MONTES - *Consejero Propietario del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Técnico Ganadero por San Angelo College, Texas, EE. UU.

Experiencia: Más de 55 años en la crianza y engorda de ganado bovino. Ha sido miembro de los Consejos de Administración de Banca Serfín, la Unión Ganadera Regional de Chihuahua, la Asociación Brangus y diversas empresas.

Rol actual: Ganadero propietario de varios predios en el Estado de Chihuahua.

LIC. JORGE ALBERTO BAEZA FARES - *Consejero Propietario del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Egresado de la Universidad de Las Cruces, Nuevo México | Posgrado por parte de Harvard Business School.

Experiencia: Inició su carrera en Grupo Bafar en la división ganadera, desarrollando la engorda y exportación de ganado en pie a los Estados Unidos de América. También generó el Segmento Agropecuario con la siembra de avena, alfalfa, maíz y nuez, posicionando a Grupo Bafar como uno de los principales nogaleros del estado de Chihuahua. En la división Retail, impulsó la expansión de la marca Carnemart®, transformándola en una cadena de presencia nacional y miembro importante de la ANTAD.

Rol actual: Director General de la División de Alimentos en Grupo Bafar.

SR. WALTER ELDO BURR BAREÑO - *Consejero Propietario del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Experiencia: Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Burr durante más de 21 años.

LIC. WALTER BURR VALENZUELA - *Consejero Propietario del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey | Posgrado en Calidad Total y Productividad por la Universidad La Salle | Posgrado en Administración por Harvard Business School.

Experiencia: Durante 23 años, ha trabajado en distintas áreas de dirección dentro de Grupo Bafar y Grupo Burr.

Rol actual: Director General de la División de Productos de Consumo de Grupo Bafar.

SR. ALFONSO RODRÍGUEZ ARELLANO - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Experiencia: Tiene más de 45 años de experiencia en diversos puntos de alto rango en las áreas de planeación estratégica, organización y reestructuración empresarial, y en la optimización de la generación de utilidades sobre la inversión de capital. Fue director general de la cadena minorista Woolworth en México, donde trabajó por más de 30 años. Ocupó el cargo de

director general de diversas subsidiarias de empresas de consultoría norteamericanas y mexicanas tales como The Friedman Group, Miller Heiman, Novations y Esama.

Rol actual: Director General de Power Green de México.

LIC. JAVIER LEONARDO WEBB MORENO - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Licenciado en Administración de Empresas Agropecuarias por la Universidad de Las Cruces, Nuevo México | Cursos de Actualizaciones Financieras en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Experiencia: Cuenta con una experiencia de más de 26 años en el sector agropecuario y agroindustrial. Trabajó en el Grupo Webb, empresa empackadora ubicada en la ciudad de Monterrey, N.L., y en la engorda de ganado en la ciudad de Torreón. Adicionalmente, forma parte de los siguientes consejos: Consejo Directivo de la Asociación Ganadera Local de Chihuahua.

Rol actual: Propietario y administrador de negocios de ganadería, bienes raíces, entre otros.

ING. OSCAR F. CÁZARES ELÍAS - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Ingeniero Industrial | Maestría en Dirección de Empresas por la IPADE.

Experiencia: Desde 1999 fue designado Presidente y Director General de Pepsico de México, S.A., y Pepsi-Cola Mexicana, S.A. Adicionalmente, forma parte de los siguientes consejos: American Chamber of Commerce, Blue Water y Grupo Cajel.

Rol actual: Presidente del consejo de Grupo Cajel, S.A. de C.V., y Blue Water Automotive, S. de R.L. de C.V.

ING. HERMINIO PADRUNO SANTOS - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana.

Experiencia: Tiene experiencia laboral de 40 años en el medio financiero. Actualmente se desempeña como consultor financiero independiente y participa como consejero independiente en varias empresas públicas en México. Hasta el año 2002 fue socio de Capital Access, banqueros de inversión. Previamente colaboró como director en GBM Grupo Bursátil Mexicano, Casa de Bolsa; asimismo, ha desempeñado cargos ejecutivos en las áreas de promoción y operación de empresas, tales como: Casa de Bolsa Banamex y Multivalores Casa de Bolsa, de la cual fue Socio y Director General.

Rol actual: Actualmente se desempeña como consultor financiero independiente y participa como consejero independiente en varias empresas públicas en México.

ARQ. CARLOS ANTONIO CARBAJAL LECHUGA - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Arquitecto por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey | Estudios en el IPADE.

Experiencia: Tiene una amplia experiencia laboral, la cual inició desde 1974. Actualmente es Director General y Administrador Único de Crocsa, teniendo a su cargo grandes proyectos como: hoteles, gimnasios, hospitales, maquiladoras, autoservicios, etc.

Rol actual: Director General y Administrador Único de Crocsa Corporativo.

SR. SALVADOR ÁLVAREZ VALDÉS - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Español

Educación: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid | IPADE – AD2.

Experiencia: Ha sido Presidente y Director General de Conagra Foods México (grupo compuesto por Productos del Monte, Act II, Verde Valle, Sigma Alimentos, Pam, Healthy Choice, etc.). Cuenta con amplia experiencia como líder de negocios en países como los Estados Unidos de América, Puerto Rico, Panamá, España y Rusia, además de formar parte del consejo de Corporativo Corvi.

Rol actual: Director General de Organización Sahuayo.

ING. RICARDO DÁVILA QUIÑONES - *Consejero Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicano

Educación: Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico de Monterrey | Maestría en Finanzas y Negocios Internacionales por la Universidad de Nueva York.

Experiencia: Tiene más de 20 años de experiencia como asesor financiero especialista en fusiones y adquisiciones, reestructuras, financiamientos, operaciones en mercados de capitales e inversión en México y el extranjero. Es socio fundador de Alfaro Dávila y Scherer, S.C., y ha ocupado posiciones directivas en Credit Suisse y en el Banco de Inversión Donaldson, Lufkin and Jenrette en Nueva York y México.

Rol actual: Asesor financiero especialista en fusiones y adquisiciones.

C.P. GABRIELA EUGENIA SEPÚLVEDA ELIZONDO – *Consejera Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicana

Educación: Contador Público por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey | Estudios de Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas y Harvard Business School.

Rol actual: Actualmente es Directora General de Autotransportes del Real S.A. de C.V. También es consejera de Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua A.C.

MTR. MARÍA ARIZA GARCÍA MIGOYA - *Consejera Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicana

Educación: Ingeniera Industrial por la Universidad Iberoamericana | Maestra en Administración por la Universidad de Harvard.

Experiencia: Directora General de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) y trabajó en el equipo de inversión del NAFTA Fund de México, LP, fondo de capital privado enfocado en invertir en empresas medianas mexicanas.

Rol actual: Directora General de la Bolsa Institucional de Valores (BIVA), ocupando el cargo desde su creación en 2018.

JESÚS ALONSO OLIVAS CORRAL - *Consejera Independiente del Consejo de Administración*

Nacionalidad: Mexicana

Experiencia: Ejecutivo experimentado con más de 30 años de trayectoria en Interceramic, una empresa pública e internacional. Es un líder visionario con una sólida comprensión de los aspectos financieros y operativos del mundo de los negocios. Hasta principios de 2024, se desempeñó como Chief Executive Officer (CEO) de Interceramic, demostrando su capacidad para impulsar el crecimiento y la innovación en entornos empresariales dinámicos.

Educación: Graduado de Instituto Tecnológico de Monterrey.

Principales Ejecutivos de la Empresa:

C.P. Luis Eduardo Ramírez Herrera

Director de Finanzas y Administración

Tiene 49 años de edad, es Contador Público y licenciado en Administración Financiera, egresado de ambos títulos del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, con maestría en Administración en la Universidad de Thunderbird (The Garvin School of International Management) en Phoenix, Arizona, Estados Unidos de América. Cuenta con casi 20 años de experiencia profesional ocupando diferentes puestos tales como: gerente de planeación estratégica en Grupo Bafar, gerente de administración y finanzas división internacional (Roanoke, Virginia, Estados Unidos de América), gerente de administración división camiones, así como gerente de planeación financiera de la empresa Metalsa, S. de R.L. También desempeñó el puesto de contralor sector salud de Grupo Pulsar. Es reconocido como uno de los mejores directores financieros (CFOs) de México en diversas publicaciones como Expansión, Forbes y Mundo Ejecutivo.

Lic. Ernesto Hermosillo Seyffert

Director de Planeación Estratégica

Tiene 59 años y es Licenciado en Administración de empresas. Cuenta con un diplomado en Finanzas y Alta dirección empresarial, egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Competitive Strategy egresado de Harvard Business School, con 30 años de experiencia laboral siendo sus puestos y lugares de trabajo los siguientes: Consultor en Planeación de Sistemas y Reingeniería de Negocios dentro del despacho Grupo Administración e Informática SA con sede en Monterrey, N.L. participando en empresas como : Inverlat, Seguros Monterrey, Fianzas Monterrey, Xerox Mexicana, Grupo Industrial Saltillo, Almacenadora S.A., Sidermex y Prosa, Socio Director de la empresas de Globale S.C. dedicada a ofrecer acceso a Internet en sociedad con INFOSEL y que después fuera vendida a la española Terra Networks, Director de Modernización y Sistemas en el Municipio de Chihuahua en la Administración del Presidente Municipal C.P. Alejandro Cano Ricaud, Subsecretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua en la administración del Gobernador Lic. José Reyes Baeza Terrazas. Posteriormente toma posesión como Secretario de Economía, Director General de Grupo Jidosha Internacional S.A. de C.V., empresa administradora de 9 agencias automotrices de la marca Nissan en los estados de Chihuahua, Campeche y Yucatán.

Lic. Juan Francisco Corral Orozco

Director de la División Financiera

Es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). 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 Nexxus Capital, el gestor de activos alternativos independiente más grande de México por sus activos bajo administración. Participa en los Consejos de Administración de Grugar Industrial, Surexs Agente de Seguros y Fianzas, National Soft y Techno Control.

Luis Enrique Palos

Director de Agroindustria

Es Ingeniero en Desarrollo Computacional y Licenciado en Comunicación y Publicidad, con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, comercial y académico. Ha liderado estrategias de expansión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo la incorporación de marcas como Grupo Inditex, Liverpool y Grupo Axo en desarrollos comerciales. Se ha desempeñado como Director General de campus en la Universidad de Tijuana (CUT) y como socio fundador de Grupo Retos. Desde agosto de 2025, es Director Jr. Inmobiliario en Grupo Bafar, donde lidera proyectos de expansión inmobiliaria. C.P. Guillermo

Medrano Artale

Director Inmobiliario

Es Contador Público con Maestría en Administración de Empresas por parte del ITESM y estudios en Alta Dirección por el IPADE. Con más de 17 años de experiencia en el Sector Inmobiliario y más de 10 años de experiencia en el sector Industrial, ha sido director general de Intermex Parques Industriales y desempeñó importantes posiciones en Grupo Chihuahua. Fue director de la división inmobiliaria de Grupo Bafar logrando ubicar esta unidad de negocios como una de las de más rápido crecimiento y contribución a los resultados del grupo, posicionó la marca Bafar dentro del Segmento Inmobiliario en el norte

del país y conformó un portafolio en tan sólo 4 años que sirve de base para Fibra Nova. Ha participado en el Consejo de la Asociación de Maquiladoras de la Ciudad de Chihuahua generando una amplia red de negocios en el sector maquilador.

C.P. Germán Sandoval Ortiz

Director de Auditoría Interna y Seguridad Corporativa en Grupo Bafar

Con 50 años de edad, es Contador Público egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Ciudad de México, y especialista en Auditoría Interna basada en riesgo, con 22 años de experiencia tanto en México como en el extranjero. Se ha enfocado en mitigar riesgos, optimizar procesos y proponer acciones que incrementen la contribución del negocio y reduzcan los gastos operativos. Ha desarrollado su carrera en empresas privadas de diversos sectores, tales como el financiero, retail, telecomunicaciones, construcción y agroalimentario, liderando áreas de Auditoría Interna Corporativa y Operativa, así como de Seguridad Patrimonial e Industrial. Durante casi 13 años, desempeñó funciones directivas en Grupo Salinas, ocupando diversos cargos como Auditor; posteriormente, ejerció como Director de Auditoría Interna y Prevención de Pérdidas en Grupo Vizion (Waldo's). Desde 2019, se desempeña como Director de Auditoría Interna y Seguridad Corporativa en Grupo Bafar.

Lic. Eugenia Baeza

Directora de Planeación Estratégica

Con 29 años de edad, es Licenciada en Administración de Empresas egresada del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Ciudad de México. Ha complementado su sólida formación académica con certificaciones especializadas en Creación de Estrategia y Ventaja Competitiva por la Universidad de Harvard y en Análisis Financiero por la Universidad de Columbia. Su experiencia en consultoría estratégica se ha desarrollado a través de diversos cargos en la firma global EY-Parthenon en Ciudad de México, donde lideró múltiples proyectos enfocados en la optimización operativa, el crecimiento empresarial y el análisis profundo de mercados. Entre sus logros se destacan la evaluación estratégica del mercado logístico mexicano para una de las mayores cerveceras, la identificación de iniciativas clave para impulsar la eficiencia en una importante empresa colombiana de snacks y la formulación del plan estratégico para una destacada empresa farmacéutica mexicana. Posteriormente, ocupó el cargo de Strategy Sr. Project Manager en Grupo Bafar, antes de asumir la dirección de Planeación Estratégica.

Alejandra Baeza

Directora Fundación Bafar

Alejandra Baeza es Licenciada en Negocios Internacionales y Creación de Negocios por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con un posgrado en Alta Dirección por Harvard Business School. Actualmente se desempeña como Directora General de Fundación Grupo Bafar, desde donde impulsa iniciativas de impacto social enfocadas en alimentación y deporte, beneficiando a más de 10,000 niños y niñas en México. Previamente ocupó posiciones como Directora de Compras Estratégicas en Grupo Bafar, Gerente de Mercadotecnia en CarneMart y Gerente de Marca en Sabori; inició su carrera profesional como Analista de Planeación Estratégica en Grupo Bafar.

Los directivos que cuentan con acciones de la Compañía son los siguientes:

- a) Oscar Eugenio Baeza Fares – Director General
- b) Guillermo Enrique Baeza Fares. - Director del Área de Nuevos Negocios
- c) Jorge Alberto Baeza Fares. - Director del Área de Alimentos
- d) Eugenio Baeza Montes – Director del Área de Ganadería
- e) Luis Eduardo Ramírez Herrera- Director de Administración y Finanzas
- f) Eugenia Baeza Garcia - Directora de Planeación Estratégica
- g) Alejandra Baeza- Directora Fundación Bafar

Somos conscientes de la falta de diversidad de género dentro de la alta dirección. En Grupo Bafar reconocemos que el éxito que hemos logrado en la industria se ha forjado en el impulso de un esfuerzo colectivo de mujeres y hombres. Nos comprometemos en futuras rotaciones de niveles directivos, que se tomaran las decisiones siendo conscientes de la diversidad de género con la que la empresa cuente en su momento, y siempre buscando el mejor camino a seguir para continuar con nuestra historia de éxito.

De la misma manera, estamos en proceso de designar formalmente una estructura de gobernanza a cargo de los temas ASG, sin embargo, estamos conscientes de lo relevante que es la gestión de estos temas para nuestras operaciones y de las obligaciones legales que se tienen en la materia, por lo que se han designado responsabilidades en la materia a los actuales directivos.

Los ejecutivos del Grupo se encargan tanto de identificar el marco regulatorio ambiental aplicable como de monitorear el cumplimiento e implementar estrategias a favor del medio ambiente.

Asimismo, contamos con la Dirección de Fundación, quien se encarga de administrar la operación y transparencia de la Fundación Grupo Bafar, gestionando los recursos disponibles para donación a causas sociales. De la misma manera, las direcciones de Seguridad Corporativa, Modelo de Gestión y Desarrollo Humano llevan dentro de sus responsabilidades su compromiso y prioridad de cumplir con las necesidades y expectativas de nuestros colaboradores, generando un ambiente de trabajo saludable, seguro que fomente el bienestar.

En lo que se refiere a las compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben de la Compañía, el Consejo de Administración y sus principales funcionarios, se informa lo siguiente:

En cuanto al Consejo de Administración, anualmente la Asamblea General Ordinaria de Accionistas determina los emolumentos de cada uno de ellos.

Accionistas Beneficiarios de más del 10%:(INDEVAL)

Accionistas

Principal Accionista Beneficiario

GBM Grupo Bursátil Mexicano en representación de diversos accionistas Oscar Eugenio Baeza Fares

Fideicomiso BBVA México Oscar Eugenio Baeza Fares

Los consejeros y directivos relevantes del Grupo cuya participación accionaria individual es mayor del 1% y menor del 10% son los siguientes:

Nombre	Dirección	Participación Accionaria
Jorge Alberto Baeza Fares	Director del Área de Alimentos	8.44%
Eugenio Baeza Montes	Director del Área de Ganadería	0.94%

Por otra parte, cabe mencionar que los inversionistas que ostentan más del 5% de acciones de la Compañía con derecho a voto son:

- a) Fideicomiso BBVA México
- b) GBM Grupo Bursátil Mexicano en representación de diversos accionistas.

Los principales accionistas del Grupo se integran por:

- a) Fideicomiso BBVA México
- b) GBM Grupo Bursátil Mexicano
- c) BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA México

- d) Banco Nacional de México, Integrante de Grupo Financiero Banamex
- e) Banco Credit Suisse (México) S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple
- f) Banorte Casa de Bolsa
- g) Vector, Casa de Bolsa
- h) Banco Inbursa, Institución de Banca Múltiple
- i) Scotiabank Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank
- j) Scotiabank Inverlat S.A. Institución de Banca Múltiple
- k) Inversora Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa
- l) Monex Casa De Bolsa, S.A. De C.V., Monex Grupo Financiero

En relación al Fideicomiso BBVA México, el principal accionista beneficiario es el Lic. Oscar Eugenio Baeza Fares.

2.- Personas que por su tenencia accionaria puedan ejercer influencia significativa, control o poder de mando sobre la Compañía: Lic. Oscar Eugenio Baeza Fares y C.P. Guillermo Enrique Baeza Fares.

3.- Administradores clave: Ninguno.

4.- Otras empresas en las que participen las personas descritas en los numerales 2 y 3: Ninguno

Código de conducta

Grupo Bafar cuenta con un código de conducta con el cual deberán cumplir los directivos y empleados de este. Los principales lineamientos son los siguientes:

Introducción

La conducta y el comportamiento de los directivos y ejecutivos de Grupo Bafar, tienen un profundo efecto en la percepción de los empleados sobre la organización y en su actitud a modo de cumplir sus responsabilidades.

Los aspectos que en mayor medida determinan la percepción de los empleados hacia la organización son:

- a) El comportamiento de sus ejecutivos y directivos
- b) Las reglas existentes
- c) El castigo a las infracciones

La finalidad de una política de personal enfocada a la transparencia debe de ser desmotivar o eliminar las oportunidades que los empleados tienen para aprovecharse indebidamente de su posición en la empresa o buscar un beneficio personal a expensas del interés de la organización. Esto se logra por medio del ejemplo y ajustando el comportamiento de los empleados al código de conducta, así mismo teniendo cero tolerancias a las transgresiones de este mismo.

Principios Básicos

Los principios básicos del código de ética y conducta son:

- a) Objetivos de la empresa
- b) Integridad Absoluta
- c) Respeto constante

Nuestros objetivos definen quienes somos y son nuestra carta de presentación ante nuestros inversionistas, proveedores, competidores y nuestra comunidad. Integridad absoluta significa ser fiel a lo que creemos, y siempre buscar hacer lo correcto. Respeto constante por la gente, significa que tratamos a otros con dignidad, como quisiéramos que nos trataran a nosotros.

Propósito de Código de Conducta

Este código sintetiza muchas de las políticas por las cuales la empresa y sus colaboradores deberán regirse. Sin embargo, el código va más allá de los mínimos legales, describiendo los valores éticos que compartimos como miembro de Grupo Bafar.

Responsabilidad y rendimiento de cuentas

El Grupo Directivo deberá liderar este proyecto, tanto en palabra como en acción, siendo responsables de fomentar comunicaciones abiertas y bidireccionales, de ser proactivos y modelos positivos, mostrando respeto y consideración por cada uno de los miembros de la organización.

Prácticas Contables

La integridad y claridad de los registros contables no es solo política de Grupo Bafar, sino que también es mandato legal. Grupo Bafar requiere llevar registros en libros y cuentas y de mantener un sistema efectivo de sus controles internos.

Los Auditores internos tienen la responsabilidad de conducir revisiones objetivas e independientes, tomando en cuenta las normas de ética en los negocios. Todos los empleados deberán cooperar totalmente con los Auditores; declaraciones falsas o engañosas hechas a los auditores, ya sean internos o externos, son consideradas una falsificación de registros.

Nuestra Responsabilidad

Respetamos la dignidad de cada miembro de Grupo Bafar

Respeto Constante

Nos trataremos unos a otros con respeto y justicia en todo momento, tal como deseamos que se nos trate.

Salud y Seguridad

Todos los miembros de Grupo Bafar somos responsables de mantener un lugar de trabajo seguro y limpio siguiendo las reglas y prácticas establecidas. Debemos reportar a nuestro jefe inmediato, cualquier accidente, así como la existencia de equipos, prácticas o condiciones inseguras o insalubres.

Discriminación y Hostigamiento

Es política de Grupo Bafar, asegurar que ningún empleado o solicitante de empleo sea discriminado durante el reclutamiento, contratación, entrenamiento o promoción debido a su edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil. Se espera que todo el personal se conduzca en un ambiente de respeto, justicia, equidad y dignidad.

Es también política de Grupo Bafar, proveer un ambiente de trabajo libre de cualquier tipo de hostigamiento, ya sea verbal, escrito, físico y/o sexual.

Políticas sobre Uso de Drogas y Alcohol

Grupo Bafar está firmemente comprometido a eliminar los problemas asociados con el abuso de drogas y alcohol por parte del personal. Se requiere que todos los empleados estén en buenas condiciones para el desempeño de su trabajo de una manera eficiente y segura, libre de cualquier error causado por haber usado drogas o alcohol, por lo que es política de Grupo Bafar prohibir a sus empleados el uso de drogas dentro y fuera de sus labores, a excepción de aquellas prescritas por médicos por medio de recetas.

Libertad de Creencias Políticas y Religiosas

Grupo Bafar promueve la libertad de elección política entre sus empleados, por lo que nadie puede ejercer coerción o presión sobre cualquier empleado con el propósito de influirlo a que contribuya o se incline por cierto partido, candidato o precandidato político.

Así mismo Grupo Bafar promueve y respeta la libertad de creencia religiosa entre sus empleados. La coerción o discriminación sobre cualquier empleado por causas religiosas no será tolerada.

Inversionistas

Nuestra razón de ser... "la satisfacción de nuestros inversionistas"

Ventas y mercadotecnia

Desarrollaremos relaciones de largo plazo con nuestros inversionistas demostrando honestidad e integridad. Toda nuestra publicidad y promoción será precisa y verdadera, nunca será aceptable transmitir mensajes deliberadamente engañosos, omitir hechos importantes o hacer falsas reclamaciones sobre las ofertas de nuestros competidores.

Información del inversionista

Protegeremos la información del inversionista que sea delicada, privada, confidencial, haciéndolo tan cuidadosamente, como si fuera nuestra. Solo aquellos con necesidad y facultad para ello, tendrán acceso a dicha información.

Socios de negocio

El desarrollo de relaciones de calidad con otras Empresas da una ventaja competitiva a Grupo Bafar

Haciendo negocios con otros

Todo arreglo con terceras partes, deberá cumplir con las políticas de Grupo Bafar y con la Ley. No usaremos a terceras personas para desempeñar actos prohibidos por la Ley o por este código de conducta.

Asesores y consultores

Tarifas de comisión u honorarios pagados a mayoristas, distribuidores, agentes promotoras, asesores o consultores, deberán ser razonables en relación al valor del producto o del trabajo efectuado. No pagaremos comisiones u honorarios donde tengamos razones para creer que se convertirán en sobornos.

Contratistas y subcontratistas

Los contratistas y subcontratistas juegan un rol vital en cumplimiento de muchos de nuestros contratos. En algunos casos, son altamente visibles ante nuestros clientes, por lo tanto, es muy importante, asegurar que se conserve y fortalezca la reputación de Grupo Bafar, actuando consistente y congruentemente con nuestro código de conducta.

Joint ventures y alianzas

Tratándose de coinversiones, Grupo Bafar se esforzará en asociarse con Empresas que compartan nuestro compromiso con la ética. También trabajaremos para lograr que las normas y estándares de nuestros asociados, sean compatibles con las nuestras.

Práctica de compra

Las decisiones de compra deberán tomarse basadas solamente en el interés de Grupo Bafar. Los proveedores obtendrán los contratos con nuestra empresa, con base en la calidad de su producto, precio, términos de entrega y condiciones de pago. Los acuerdos de compra deberán ser documentados y deberán identificar claramente el servicio o producto a proveer, la base sobre la cual se realizará el pago y la tarifa u honorario aplicable.

Tenedores

Tratemos la inversión de nuestros tenedores como si fuera propia

Protegiendo los activos de Grupo Bafar

Tenemos la responsabilidad de proteger los activos que la organización nos encomendó, liberándolos de cualquier pérdida, daño, mal uso o robo. Dichos activos solamente podrán ser utilizados para los fines del negocio y nunca para propósitos personales o ilegales.

Información privilegiada y propiedad

Debe considerarse una regla la salvaguarda de la información propietaria y privilegiada, manteniéndola segura y limitando su acceso, sólo a quienes tengan necesidad de conocerla para realizar su trabajo. Esto incluye cualquier información que no se ha dado a conocer al público en general.

Información interna

Los empleados de Grupo Bafar no podrán hacer intercambio de valores o cualquier otro tipo de propiedad o bienes con base en el conocimiento que adquieren en su trabajo, si esa información no ha sido públicamente reportada. Queda prohibido aconsejar a otros que pudieran tomar una decisión sobre alguna inversión con base en la información interna del trabajo.

Exactitud y transparencia de los registros de la organización

Para tomar decisiones razonablemente correctas, requerimos registros y reportes de información honestos y precisos. Esto incluye datos comerciales, financieros, de producción, seguridad y de personal. Todos los libros, registros y cuentas financieras mediante las cuales se controlen activos y procesos del negocio, deberán reflejar las transacciones y eventos con precisión y cumplir con los principios de contabilidad y sistemas de control interno de Grupo Bafar.

Comunicaciones internas y retención de documentos

Toda comunicación deberá ser clara, veraz, oportuna y precisa. Se debe evitar la exageración, el lenguaje soez, la especulación, las conclusiones legales o las caracterizaciones despectivas sobre otras personas o compañías. Los registros y documentos siempre deberán retenerse o destruirse de acuerdo con las políticas internas, asegurando el cumplimiento de las leyes aplicables respecto de la conservación de los mismos.

Comunicaciones electrónicas

Las comunicaciones enviadas a través de los sistemas electrónicos del Fideicomiso, no deberán contener mensajes que razonablemente pudieran considerarse como difamatorios, ofensivos, amenazantes, violentos o destructivos.

Competidores

Competimos agresivamente y con integridad al mismo tiempo

Información competitiva

Nunca usaremos métodos ilegales o no éticos, para obtener información sobre la competencia. Está prohibido apropiarse de información propietaria y privilegiada, poseer información secreta sobre intercambio de valores obtenidos sin el consentimiento del consejo, así como a provocar tales divulgaciones por parte de empleados actuales o pasados de otras compañías.

Competencia justa

Grupo Bafar y todos sus empleados, deberán cumplir con las leyes que regulan la existencia de monopolios y competencia desleal en los países donde hacemos negocio. Seremos cuidadosos al tratar con los competidores y evitaremos cualquier situación riesgosa que pueda surgir en relación con las actividades comerciales.

Comunidades

Servicio a la comunidad

Queda prohibido a los empleados tramitar, comprometer o convenir donativos o financiamientos a nombre y por cuenta de la empresa. Este proceso requiere ser aplicado racionalmente, motivo por el cual se limita esta facultad a la Dirección General.

Actividades comunitarias personales

Todos nuestros empleados son libres de apoyar a las organizaciones comunitarias y/o causas políticas, religiosas o caritativas de su elección, siempre y cuando, pongan en claro, que sus puntos de vista y acciones no son los de Grupo Bafar.

Medio ambiente

Respetamos la ecología cumpliendo con las leyes ambientales aplicables en las comunidades donde llevamos a cabo nuestras operaciones. Estamos comprometidos con la protección del medio ambiente, minimizando el impacto ambiental de nuestros procesos productivos y haciendo negocios, de tal manera que fomenten un uso racional y sostenible de los recursos naturales.

Comunicación con los medios y las autoridades

Para asegurar el manejo profesional y consecuente, las peticiones por parte de los medios de comunicación masivos deberán ser dirigidas a la Dirección General, quien la canalizará y designará un vocero oficial. Toda información provista, deberá ser verdadera, precisa y clara. No alteraremos o destruiremos documentos o registros en respuesta a una investigación o petición legal.

Gobierno

Como empresa responsable, es nuestra obligación cumplir con la ley

Cumplimiento con la ley

Los miembros de Grupo Bafar debemos cumplir con las leyes y regulaciones aplicables dondequiera que operemos y hagamos negocios. Las presiones y exigencias para el cumplimiento de nuestras metas y resultados no son excusa para violar la ley.

Actividades políticas de Grupo Bafar

Ningún miembro del Fideicomiso podrá hacer contribuciones políticas o hacer uso del nombre, fondos, propiedades, equipos o servicios de Grupo Bafar para el apoyo de partidos políticos, iniciativas o candidatos, excepto con aprobación y por instrucción del Director General.

Leyes anticorrupción

Grupo Bafar cumplirá con las leyes anticorrupción de las entidades donde operan sus negocios y las leyes aplicables en el extranjero. Los empleados de Grupo Bafar no ofrecerán o harán pagos directa o indirectamente a funcionarios y empleados del gobierno y empresas paraestatales.

Al cruzar las fronteras nacionales

Grupo Bafar cumplirá con las leyes de los países en los que desarrolla operaciones, cumpliendo con las regulaciones y restricciones al producir, importar o exportar, bienes, servicios, información o tecnología. Por su parte, todos los empleados que viajan a esos países estarán sujetos a sus leyes. Cualquier acto ilícito o comportamiento no deseado, será responsabilidad única y exclusiva del viajero.

Conflicto de intereses

Siempre tomaremos decisiones en base a los intereses de Grupo Bafar

Guías generales

Las decisiones y acciones de operación de los negocios, actividades comerciales y asuntos de interés laboral deberán basarse y realizarse cuidando los intereses de Grupo Bafar y bajo ninguna circunstancia, deberán ser motivadas por consideraciones personales o ajenas a la institución.

Empleo externo

Los empleados no podrán trabajar para, recibir regalos de los competidores, clientes, distribuidores, proveedores y líderes representantes de los trabajadores, sin la aprobación de la Dirección General. Cualquier actividad externa, deberá ser estrictamente separada del trabajo y no deberá afectar el desempeño de sus responsabilidades dentro de la organización.

Miembros de la familia y relaciones personales cercanas

Ningún empleado podrá usar su influencia personal o su nivel jerárquico, para hacer que Grupo Bafar haga negocios con una compañía en la cual algún familiar o amigo, tenga interés. Tampoco estará permitido utilizar la coacción y el peso de un puesto, para contratar candidatos sin cubrir las políticas y filtros de selección correspondientes.

Inversiones

Los empleados de Grupo Bafar no podrán involucrarse en un negocio externo, ni efectuar inversiones con un competidor, cliente, proveedor y distribuidor o ejecutar actividades que tengan impacto comercial sobre nuestra organización.

Regalos a los empleados de Grupo Bafar

Se prohíbe a los empleados, aceptar remuneraciones, dádivas o propinas. Tratándose de obsequios provenientes de un tercero, se pueden aceptar artículos de valor marginal, siempre que no sean en efectivo, que sean legales y que la naturaleza del obsequio no sea negociable.

Regalos por parte de los empleados de Grupo Bafar

Algunas situaciones comerciales y laborales requieren el otorgamiento de regalos. Los regalos que Grupo Bafar entregue por conducto de sus empleados deberán ser plenamente autorizados, legales, razonables y apropiados.

Viajes**Aceptación de gastos de viaje**

Los empleados de Grupo Bafar podrán aceptar transportación y alojamiento por parte de algún proveedor o tercero, si el propósito del viaje es de negocios y es aprobado anticipadamente por el director responsable del empleado.

Pago de viajes a externos

Siempre y cuando no lo prohíba la ley o la política de la organización del receptor, Grupo Bafar podrá pagar los gastos de transportación y alojamiento incurridos por clientes, distribuidores, proveedores y líderes sindicales, en relación con una visita a las instalaciones de cualquier unidad de negocio de la empresa. La visita deberá ser para propósitos comerciales.

Así mismo, Grupo Bafar cuenta con políticas internas relacionadas con operaciones con valores propios, conflictos de interés y uso de información privilegiada las cuales están alineadas a lo dispuesto por la Ley de Mercado de Valores.

Igualmente, tanto el Consejo de Administración se apegue a los lineamientos previstos en el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]**Independientes [Miembro]**

Rodríguez Arellano Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-25		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración de Grupo Bafar. Es Director general de Power Green de México, subsidiaria de la empresa Technowise Group dedicada a grandes proyectos de ahorro energético. Tiene más de 45 años de experiencia en diversos puntos de alto rango en las áreas de planeación estratégica, organización y reestructuración empresarial, y en la optimización de la generación de utilidades sobre la inversión de capital. Fue director general de la cadena minorista Woolworth en México donde trabajo por más de 30 años. Ocupó el cargo de director general de diversas subsidiarias de empresa de consultoría norteamericanas mexicanas tales como The Friedman Group, Miller Heiman, Novations y Esama.			

Alvarez Valdes Salvador			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	

No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Es de nacionalidad española, es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Complutense de Madrid, IPADE - AD2. Radica en México desde hace más de 16 años. Ha sido Presidente y Director General de Conagra Foods México (Grupo compuesto por Productos del Monte, Act II, Verde Valle, Sigma Alimentos, Pam, Healthy Choice, etc.). Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Corporativo Corvi y Director General de Organización Sahuayo, S.A. de C.V. desde hace 9 años. Cuenta con amplia experiencia como líder de negocios en países como Estados Unidos, Puerto Rico, Panamá, España y Rusia.			

Padruno Santos Herminio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Estudió la carrera de Ingeniero Industrial en la Universidad Iberoamericana. Tiene experiencia laboral de 35 años en el medio financiero. Actualmente se desempeña como consultor financiero independiente. Hasta el año 2002 fue socio de Capital Access, banqueros de inversión. Previamente colaboró como Director en GBM Grupo Bursátil Mexicano, Casa de Bolsa; asimismo, ha desempeñado cargos ejecutivos en las áreas de promoción y operación de empresas, tales como: Casa de Bolsa Banamex y Multivalores Casa de Bolsa, de la cual fue Socio y Director General.			

Webb Moreno Javier Leonardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	

Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
NO		NO		NO	
Otros					
NA					
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2026-04-24			Asamblea Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
2026	Consejero Independiente	NA		NA	
Información adicional					
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Propietario y administrador de negocios de ganadería, bienes raíces, entre otros. Es Licenciado en Administración de Empresas Agropecuarias, estudió en Las Cruces, Nuevo México, graduado en 1980. Cuenta con una experiencia de más de 26 años en el sector agropecuario y agroindustrial. Trabajó en el Grupo Webb, empresa empacadora ubicado en la ciudad de Monterrey, N.L. y en la engorda de ganado en la ciudad de Torreón. Miembro del Consejo Directivo de la Asociación Ganadera Local de Chihuahua y fue Consejero de Engordas en Dodge City Kansas. Ha tomado cursos de actualizaciones financieras en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, así como en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Ha desarrollado sus propios negocios de repasto, engorda y exportación básicamente de ganado bovino.					

Cazares Elías Oscar Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Presidente y Director General de Grupo Cazal, S de R.L. de C.V. y Blue Wáter Auto motive, S. de R.L. de C.V. Estudió la carrera de Ingeniero Industrial y realizó estudios de Maestría en Dirección de Empresas en el IPADE. Hasta 2008 se desempeñó como Presidente y Director General de Pepsico de México, S.A. En 2017 fue nombrado Presidente del Consejo de la Industria Nacional de Autopartes (INA) y participa activamente en consejos de administración de empresas públicas y privadas tanto en México como en el extranjero así como en organizaciones y patronatos enfocados a causas sociales.			

García Migoya María Ariza		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación

SI		SI		NO	
Otros					
NA					
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2026-04-24			Asamblea Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)
2026		Consejero Independiente	NA		NA
Información adicional					
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Es maestra en Administración por la Universidad de Harvard e Ingeniera Industrial por la Universidad Iberoamericana. Actualmente es Director General de la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) ocupando el cargo desde su creación en 2018. Además, fue Director General de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) y trabajó en el equipo de inversión del NAFTA Fund de México, LP, fondo de capital privado enfocado en invertir en empresas medianas mexicanas.					

Carbajal Lechuga Carlos Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Estudió la carrera de Arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Campus Monterrey) y con estudios en el IPADE. Tiene una amplia experiencia laboral la cual inició desde 1974. Actualmente es Director General y Administrador Único de Crocsa Corporativo, S.A. de C.V.; teniendo a su cargo grandes proyectos como: hoteles, gimnasios, hospitales, maquiladoras, autoservicios, etc.			

Dávila Quiñones Ricardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	SI	NO
Otros		
NA		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero independiente del Consejo de Administración. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico de Monterrey y cuenta con Maestría en Finanzas y Negocios Internacionales por parte de la Universidad de Nueva York. Tiene más de 20 años de experiencia como asesor financiero especialista en fusiones y adquisiciones, reestructuras, financiamientos, operaciones en mercados de capitales e inversión en México y el extranjero. Es socio fundador de Alfaro Davila y Scherer, S.C., ocupó posiciones directivas en Credit Suisse y en el Banco de Inversión Donaldson, Lufkin and Jenrette en Nueva York y México. Es también miembro del Comité Técnico de Fibra Nova.			

Sepúlveda Elizondo Gabriela Eugenia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Otros			
NA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios de alta dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas y Harvard Business School. Actualmente es Director General de Autotransportes del Real S.A. de C.V y es consejera de Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua A.C.			

Olivas Corral Jesus Alonso		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI	SI	NO
Otros		
NA		
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Consejero Independiente del Consejo de Administración. Graduado del Instituto Tecnológico de Monterrey, es un ejecutivo experimentado con más de 30 años de trayectoria en Interceramic, una empresa pública e internacional. Es un líder visionario con una sólida comprensión de los aspectos financieros y operativos del mundo de los negocios. Hasta principios de 2024, se desempeñó como Chief Executive Officer (CEO) de Interceramic, demostrando su capacidad para impulsar el crecimiento y la innovación en entornos empresariales dinámicos.			

Patrimoniales [Miembro]

Burr Bareño Walter Eldo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Patrimonial	NA	0.0002
Información adicional			
Consejero Propietario del Consejo de Administración de Grupo Bafar. Fue Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Burr durante más de 21 años.			

Baeza Montes Eugenio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Patrimonial	Socio Fundador	0.0094
Información adicional			

Consejero Propietario del Consejo de Administración, así como ganadero propietario de varios predios en el Estado de Chihuahua. Es Técnico Ganadero egresado del San Angelo College en el Estado de Texas, USA. Durante más de 55 años se ha dedicado a la crianza y engorda de ganado bovino y ha formado parte en varias ocasiones de los Consejos de Administración de Banca Serfin, la Unión Ganadera Regional de Chihuahua, de la Asociación Brangus, así como de diversas empresas.

Baeza Fares Oscar Eugenio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Presidente del Consejo	Socio Fundador	0.5713
Información adicional			
Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Bafar. Es licenciado en Administración de Empresas, graduado de la Universidad de Las Cruces, Nuevo México y cuenta con un posgrado por parte de Harvard Business School. Es presidente del consejo de administración, director general y socio fundador de Grupo Bafar. Está al frente de la empresa desde su inicio en el año de 1983 y participa en diversos comités como el Consejo Mexicano de la Carne, CANACINTRA Delegación Chihuahua, integrante de la Asociación Nacional de Empacadores TIF y el Consejo Nacional Agropecuario. También es Consejero de "Food Group" y del Consejo Mexicano de la Industria de Productos de Consumo, denominado "Connmexico" así como consejero del Consejo Coordinador Empresarial. De igual forma, tiene participación en el consejo de diversas organizaciones como NAFIN, ITESM, Banamex, Telmex y BBVA Bancomer. Fungió como presidente municipal de la ciudad de Chihuahua. Es reconocido como uno de los 100 empresarios más importantes de México y uno de los líderes más influyentes en México según diversas publicaciones.			

Baeza Fares Jorge Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Patrimonial	Socio Fundador	0.0844
Información adicional			
Es egresado de la Universidad de Las Cruces, Nuevo México además cuenta con un posgrado por parte de Harvard Business School, es consejero propietario del consejo de administración y director de la división de Retail en Grupo Bafar. Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el ramo agropecuario y sector comercial, el Lic. Baeza inició su carrera dentro de Grupo Bafar en la división ganadera del grupo, desarrollando de manera importante la engorda y exportación de ganado en pie a los			

Estados Unidos; así mismo fue el generador de la división agropecuaria con la siembra de avena, alfalfa, maíz y siendo lo más relevante el cultivo de nuez, encaminando a Grupo Bafar a convertirse en uno de los principales nogaleros del estado de Chihuahua. Durante su trayectoria en la división retail, ha logrado posicionar la marca Carnemart como una de las tiendas de carnes y conveniencia de mayor crecimiento del país, alcanzando un modelo único de solución para el cliente institucional. La cobertura de las tiendas Carnemart ha logrado posicionarse de una marca regional a una cadena de presencia nacional siendo un miembro importante de la ANTAD.

Baeza Fares Guillermo Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Vicepresidente del Consejo	Socio Fundador	0.2074
Información adicional			
Es Contador Público del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (campus Monterrey) y cuenta con un postgrado por parte de Harvard Business School. Es vicepresidente del consejo de administración y actualmente director de fusiones, adquisiciones y alianzas de Grupo Bafar. Durante más de 30 años dentro de Grupo Bafar ha ocupado diversos puestos directivos siendo pionero en el desarrollo de productos, mercados y marcas carnes frías y quesos en el mercado mexicano. Ha sido líder y pieza clave en la adquisición de varias compañías como Grupo Burr en el pacífico, Parma, Sabori y Campestre marcas de la multinacional Nestlé, carnes frías Ponderosa en el noreste y las tiendas Zagora en Puebla.			

Burr Valenzuela Walter Eldo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-24		Asamblea Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026	Consejero Patrimonial	NA	0.0026
Información adicional			
Consejero Propietario del Consejo de Administración y Director General de la División de Productos de Consumo de Grupo Bafar, es Licenciado en Mercadotecnia egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Campus Monterrey). Tiene estudios de Postgrado de Calidad Total y Productividad en la Universidad La Salle y cuenta con un Postgrado en GMP por Harvard Business School. Ha trabajado durante 22 años en distintas direcciones dentro de Grupo Bafar y Grupo Burr.			

Directivos relevantes [Miembro]

Medrano Artalejo Guillermo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-11-14		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Director Inmobiliario Fibra	13	0
Información adicional			
Es contador público con Maestría en Administración de Empresas por parte del ITESM y estudios en Alta Dirección por el IPADE. Con más de 17 años de experiencia en el Sector Inmobiliario y más de 10 años de experiencia en el sector Industrial, ha sido director general de Intermex Parques Industriales, y desempeñó importantes posiciones en Grupo Chihuahua. Fue director de la división inmobiliaria de Grupo Bafar logrando ubicar esta unidad de negocios como una de las de más rápido crecimiento y contribución a los resultados del grupo, posicionó la marca Bafar dentro del segmento inmobiliario en el norte del país y conformo un portafolio en tan sólo 4 años que sirve de base para Fibra Nova. Consolidó una alianza estratégica con Copachisa, una de las empresas de construcción más importante del norte del país logrando concretar importantes proyectos inmobiliarios. Ha participado en el consejo de la Asociación de Maquiladoras de la Ciudad de Chihuahua generando una amplia red de negocios en el sector maquilador.			

Baeza Garcia Alejandra			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-01-05		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Directora Fundación	8	0
Información adicional			
Alejandra Baeza es Licenciada en Negocios Internacionales y Creación de Negocios por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con un posgrado en Alta Dirección por Harvard Business School. Actualmente se desempeña como Directora General de Fundación Grupo Bafar, desde donde impulsa iniciativas de impacto social enfocadas en alimentación y deporte, beneficiando a más de 10,000 niños y niñas en México. Previamente ocupó posiciones como Directora de Compras Estratégicas en Grupo Bafar, Gerente de Mercadotecnia en CarneMart y Gerente de Marca en Sabori; inició su carrera profesional como Analista de Planeación Estratégica en Grupo Bafar.			

Palos Vazquez Luis Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-08		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Director Inmobiliario	13	0
Información adicional			
Es Ingeniero en Desarrollo Computacional y Licenciado en Comunicación y Publicidad, con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, comercial y académico. Ha liderado estrategias de expansión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo la incorporación de marcas como Grupo Inditex, Liverpool y Grupo Axo en desarrollos comerciales. Se ha desempeñado como Director General de campus en la Universidad de Tijuana (CUT) y como socio fundador de Grupo Retos. Desde agosto de 2025, es Director Jr. Inmobiliario en Grupo Bafar, donde lidera proyectos de expansión inmobiliaria.			

Baeza García Eugenia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-03-16		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Directora de Planeación Estratégica	2	0
Información adicional			
Es Licenciada en Administración de Empresas egresada del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Ciudad de México. Ha complementado su sólida formación académica con certificaciones especializadas en Creación de Estrategia y Ventaja Competitiva por la Universidad de Harvard y en Análisis Financiero por la Universidad de Columbia. Su experiencia en consultoría estratégica se ha desarrollado a través de diversos cargos en la firma global EY-Parthenon en Ciudad de México, donde lideró múltiples proyectos enfocados en la optimización operativa, el crecimiento empresarial y el análisis profundo de mercados. Entre sus logros se destacan la evaluación estratégica del mercado logístico mexicano para una de las mayores cerveceras, la identificación de iniciativas clave para impulsar la eficiencia en una importante empresa colombiana de snacks y la formulación del plan estratégico para una destacada empresa farmacéutica mexicana. Posteriormente, ocupó el cargo de Strategy Sr. Project Manager en Grupo Bafar, antes de asumir la dirección de Planeación Estratégica.			

Ramírez Herrera Luis Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2007-08-10		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Director de Finanzas y Administracion	18	0.0023
Información adicional			
Es contador público y licenciado en Administración Financiera, egresado de ambos títulos del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, con maestría en Administración en la Universidad de Thunderbird (The Garvin School of International Management) en Phoenix, AZ, Estados Unidos. Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional ocupando diferentes puestos tales como: gerente de planeación estratégica en Grupo Bafar, gerente de administración y finanzas división internacional (Roanoke, VA, Estados Unidos), gerente de administración división camiones, así como gerente de planeación financiera de la empresa Metalsa, S. de R.L. También desempeñó el puesto de contralor sector salud de Grupo Pulsar. Es reconocido como uno de los mejores directores financieros (CFOs) de México en diversas publicaciones como Expansión, Forbes y Mundo Ejecutivo.			

Sandoval Ortiz Germán			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-01-14		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Director de Auditoría Interna y Seguridad Corporativa	6	0
Información adicional			
Es Contador Público egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Ciudad de México, y especialista en Auditoría Interna basada en riesgo, con 22 años de experiencia tanto en México como en el extranjero. Se ha enfocado en mitigar riesgos, optimizar procesos y proponer acciones que incrementen la contribución del negocio y reduzcan los gastos operativos. Ha desarrollado su carrera en empresas privadas de diversos sectores, tales como el financiero, retail, telecomunicaciones, construcción y agroalimentario, liderando áreas de Auditoría Interna Corporativa y Operativa, así como de Seguridad Patrimonial e Industrial. Durante casi 13 años, desempeñó funciones directivas en Grupo Salinas, ocupando diversos cargos como Auditor; posteriormente, ejerció como Director de Auditoría Interna y Prevención de Pérdidas en Grupo Vizion (Waldo's). Desde 2019, se desempeña como Director de Auditoría Interna y Seguridad Corporativa en Grupo Bafar.			

Corral Orozco Juan Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2023-01-07		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Director Division Financiera	3	0
Información adicional			
Es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). 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 por sus activos bajo administración. Participa en los Consejos de Administración de Grugar Industrial, Surexs Agente de Seguros y Fianzas, National Soft y Techno Control.			

Hermosillo Seyffert Ernesto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-01-09		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Director Planeación Estrategica	15	0
Información adicional			
Es Licenciado en Administración de empresas, cuenta con diplomado en Finanzas y Alta dirección empresarial, egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Competitive Strategy egresado de Harvard Business School, con más de 30 años de experiencia laboral siendo los puestos y lugares de trabajo los siguientes: Consultor en Planeación de Sistemas y Reingeniería de Negocios dentro del despacho Grupo Administración e Informática SA con sede en Monterrey, N.L. participando en empresas como : Inverlat, Seguros Monterrey, Fianzas Monterrey, Xerox Mexicana, Grupo Industrial Saltillo, Almacenadora SA, Sidermex y Prosa, Socio Director de la empresas de Globale SC dedicada a ofrecer acceso a Internet en sociedad con INFOSEL y que después fuera vendida a la española Terra Networks, Director de Modernización y Sistemas en el Municipio de Chihuahua en la Administración del Presidente Municipal C.P. Alejandro Cano Ricaud, Subsecretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua en la administración del Gobernador Lic José Reyes Baeza Terrazas Posteriormente toma posesión como Secretario de Economía, Director General de Grupo Jidosha Internacional SA de CV, empresa administradora de 9 agencias automotrices de la marca Nissan en los estados de Chihuahua, Campeche y Yucatán.			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres como consejeros:	0
Porcentaje total de mujeres como consejeros:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	NO

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

Objetivo

Establecer los lineamientos que regirá el departamento de capital humano en conjunto con las áreas involucradas de cada unidad de negocio para ser una empresa que garantice a los hombres y mujeres las mismas oportunidades, condiciones laborales e igualdad de trato para nuestros colaboradores como para nuestros clientes y candidatos, sin dejar de lado las particularidades de cada uno que permitan y garanticen el acceso a los derechos que tienen como ciudadanos.

Alcance *Error! Hyperlink reference not valid.*

Aplica para todo el personal que tenga un contrato vigente que formalice la existencia de una relación laboral con empresas de Grupo Bafar, así como clientes y proveedores que mantengan una relación con el grupo.

Definiciones *Error! Hyperlink reference not valid.*

Acoso sexual: El acoso sexual puede definirse como insinuaciones sexuales, solicitud de favores sexuales u otros contactos verbales o físicos de naturaleza sexual no deseados ni queridos que crean un ambiente hostil u ofensivo

Equidad e Inclusión: permite brindar a las mujeres y a los hombres las mismas oportunidades, condiciones, y formas de trato sin importar edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil.

Scorecard: Mecanismo de evaluación del desempeño que se establece cada trimestre al colaborador, con la finalidad de medir su desempeño.

Violencia laboral: La NOM-035 define la violencia laboral como aquellos actos de hostigamiento, malos tratos contra las y los trabajadores y actos de acoso que puedan dañar su integridad o salud.

Violencia de género: La violencia de género se refiere a los actos dañinos dirigidos contra una persona o un grupo de personas en razón de su género. Tiene su origen en la desigualdad de género, el abuso de poder y la existencia de normas dañinas.

Lineamientos

Lineamientos Generales

- Grupo Bafar debe asegurar que ningún empleado o solicitante de empleo sea discriminado durante el reclutamiento, contratación, entrenamiento o promoción debido a su edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales,

impedimentos físicos y/o estado civil. Se espera que todo el personal se conduzca en un ambiente de respeto, justicia, equidad y dignidad.

- Grupo Bafar promueve un ambiente de trabajo libre de cualquier tipo de hostigamiento, ya sea verbal, escrito, físico y/o sexual.
- Los Directores de negocio, Directores de área y responsables de área deberán acatar todas las recomendaciones del área de Capital Humano que permitan mantener una equidad e inclusión en el grupo.
- Todos los Gerentes de Capital Humano en grupo Bafar deben vigilar que los procesos de reclutamiento, selección y contratación se mantengan neutrales y que estos sean inclusivos, evitando la discriminación por edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil.
- Capital Humano en conjunto con comunicación corporativa promueven una cultura organizacional que integre los valores de equidad e inclusión.
- Capital Humano en conjunto con servicio médico y Fundación Grupo Bafar implementan programas de salud integral para las personas de la organización, tomando en cuenta los riesgos de salud asociados a su sexo.

Sobre el reclutamiento y selección.

- En las descripciones de puesto base del reclutamiento, la clasificación del género es indistinto.
- El área de Compensaciones basa su valuación de puestos, considerando las habilidades y experiencia requeridas para cubrir el puesto dando como resultado una nota técnica imparcial y objetiva.
- Todos los CV's son recibidos con base al concepto de equidad e inclusión contenido en esta política.
- Aquellos candidatos que cubran con los requisitos establecidos en la nota técnica podrán obtener acceso a una evaluación de competencias sin importar su edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil.
- En caso de que se requiera utilizar para el reclutamiento a una entidad externa, se especifica que el reclutamiento debe ser ejecutado con base al concepto de equidad e inclusión del grupo, haciendo de su conocimiento las penalizaciones que pudieran existir en caso de incurrir en una falta de equidad en el reclutamiento.

Sobre la contratación.

- La propuesta económica deberá presentarse con la valuación del puesto la cual asegura una equidad e inclusión en cuanto al rango de sueldo y prestaciones.
- Está estrictamente prohibido que los rangos de sueldos y prestaciones se vean disminuidos por el género de la persona a contratar.
- Las contra ofertas para contratación deberán ser de manera objetiva e imparcial asegurando las mismas oportunidades de los contratados.
- Los Gerentes de Capital Humano deberán presentar mensualmente en su reporte de gestión, la proporción de género de los colaboradores y el rango de sueldos y prestaciones.
-

Sobre la retención.

- Todos los colaboradores en grupo Bafar tendrán los mismos derechos durante su estadía en el grupo y deberán recibir el mismo trato para el desarrollo de sus capacidades, promoción a otras posiciones, otorgamiento de meritocracia y demás mecanismos que existan para mantener y retener el talento en grupo Bafar.
- Capital Humano en conjunto con Universidad Bafar deberá asegurarse que la capacitación que reciben todos los colaboradores en grupo Bafar sea de manera equitativa e inclusiva, en los casos de la capacitación fuera de las instalaciones, esta sea ofrecidas de manera igualitaria a los miembros de los equipos sin importar la edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil.

Sobre las evaluaciones al Colaborador.

- A través de la evaluación trimestral de desempeño, 360 y Evaluación de competencias, el área de Capital Humano asegurará que la definición de los indicadores de scorecard se mantengan imparciales y equitativos.

Sobre el Plan de Sucesión.

- Capital Humano deberá promover los planes de sucesión independientemente de las características de trabajo.

Sobre la identificación de personal con alto potencial.

- Todos los Colaboradores son susceptibles de ser identificados como alto potencial, cumpliendo con los criterios y evaluaciones que grupo Bafar considere clave para darles esa clasificación.

- Tanto hombres como mujeres recibirán las mismas herramientas, capacitaciones y promociones sin importar su edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil.

Sobre el monitoreo de indicadores.

- Todos los Gerentes de Capital Humano deben diseñar, establecer y monitorear los indicadores que midan:
 - Proporción de género.
 - Prestaciones por género.
 - Planes de sucesión por género.
 - Renuncias por género y las causas de renuncia.

Sobre la prevención y detección de violencia laboral, acoso sexual y violencia de género:

- El área de Capital Humano reprueba cualquier conducta que atente contra la dignidad, calidad de vida, seguridad, desarrollo social y personal de nuestros colaboradores, clientes y proveedores para ello pone a su disposición los mecanismos establecidos en la sección 4.10.

Sistema de denuncia.

- En Grupo Bafar consideramos importante cualquier denuncia sobre discriminación relacionada con el origen, raza, estado civil, opiniones, género, credo, asociación a una tribu, clase económica, condición de salud, situación familiar, embarazo, identidad sexual, discapacidad, nacionalidad, estatus migratorio o su afiliación a un sindicato. Para facilitar la recepción de denuncias a través de los siguientes medios:
 - Intranet Corporativa: <http://intranet.grupobafar.com:81/bafarportal//>
 - Sitio Web: www.bafartransparente.bafar.mx
 - Correo Electrónico: bafartransparente@bafar.com.mx
 - Teléfono: México Lada sin costo 01 800 832 4794

Sanciones

El usuario que incumpla con lo establecido en la presente Política, considerando la naturaleza del impacto, será acreedor a las sanciones establecidas en la Política de Acciones Disciplinarias vigente (PO.CO.RHRH.006) y las leyes aplicables:

- Reporte de acción disciplinaria.
- Acta administrativa.
- Baja laboral inmediata.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Baeza Fares Oscar Eugenio	
Participación accionaria (en %)	0.5713
Información adicional	
Como Beneficiario del Fideicomiso BBVA Bancomer	

Baeza Fares Guillermo Enrique	
Participación accionaria (en %)	0.2074
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Baeza Fares Oscar Eugenio	
Participación accionaria (en %)	0.5713
Información adicional	
Como Beneficiario del Fideicomiso BBVA Bancomer	

Baeza Fares Guillermo Enrique	
Participación accionaria (en %)	0.2074
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Baeza Fares Guillermo Enrique	
Participación accionaria (en %)	0.2074
Información adicional	

Baeza Fares Oscar Eugenio	
Participación accionaria (en %)	0.5713
Información adicional	
Como Beneficiario del Fideicomiso BBVA Bancomer	

Estatutos sociales y otros convenios:***Nota BAFAR*****a) Consejo de Administración**

La administración de las operaciones de la Compañía está encomendada a su Consejo de Administración y a un Director General. Los estatutos sociales de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. establecen que el Consejo de Administración estará integrado por un máximo de 20 consejeros y de éstos por lo menos siete consejeros propietarios, nombrados por la Asamblea Ordinaria de Accionistas y de los cuales cuando menos el 25% deberán ser

Independientes. La Asamblea podría designar suplentes hasta por un número igual que el de los propietarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad está investido, principalmente, de las siguientes facultades:

- En el orden administrativo, las facultades necesarias para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la sociedad, e inclusive la de contratar préstamos y avalar operaciones financieras propias o de terceros.
- Ejercitar actos de dominio, de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad.
- Representación jurídica ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios para pleitos y cobranzas.
- Representar a la sociedad en actos de materia laboral.

- De manera indelegable aprobar las operaciones que se aparten del giro ordinario de negocios que pretendan celebrarse entre la sociedad y sus socios, administradores o con vínculos patrimoniales o parentesco por consanguinidad o afinidad hasta segundo grado, cónyuge, concubino; la compra o venta del 10% o más del activo u otorgar o constituir garantía por un monto igual o mayor al 30% del activo.
- Podrá otorgar, emitir, girar, librar, endosar, suscribir o avalar títulos de crédito con cualquiera de los caracteres que la Ley establece en nombre de la sociedad.
- Ejecutar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas.
- Nombrar al director general, a los directores relevantes, al gerente general y a los gerentes y subgerentes, así como a los apoderados generales y a los especiales. También podrá revocar los nombramientos y poderes otorgados por la sociedad en cualquier tiempo.
- Nombrar a los miembros de los comités de prácticas societarias y de auditoría.
- Actuar en el desahogo de sus atribuciones y deberes por medio de delegados nombrados entre sus miembros, y en su defecto por el presidente.
- Resolver acerca de la adquisición temporal de acciones de la sociedad con cargo a la “Reserva de compra de acciones”.
- Resolver acerca de la posterior recolocación entre el público inversionista entre dichas acciones de la Sociedad.
- Determinar el monto que se deberá aplicar a la reserva para compra de acciones proveniente de utilidades netas incluyendo las retenidas.

El Consejo de Administración podrá reunirse por lo menos cuatro veces al año y ser convocados por su Presidente, el Presidente del Comité de Auditoría, el Presidente del Comité de Prácticas Societarias o al menos el veinticinco por ciento de los consejeros.

La dirección de la sociedad está a cargo de un Director General, directores relevantes, gerentes y subgerentes, los cuales durarán en su puesto por tiempo indefinido y serán nombrados por el consejo de administración o por su presidente o por el director general, en su caso.

b) Accionistas

Los tenedores de las acciones Serie “B” tendrán acciones ordinarias, mientras que los tenedores de la serie “L” tendrán acciones de voto restringido, según se establezca, sin expresión de valor nominal en títulos que amparen una o varias acciones que puedan formar series o sub-series, mismas que se pueden otorgar a los tenedores. Los accionistas tienen derecho a retirar total o parcialmente sus aportaciones, sin embargo, no podrán ejercitarse el derecho de retiro cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el capital social establecido.

Las acciones de la sociedad estarán integradas por:

La Serie “B” estará integrada por acciones ordinarias que representen cuando menos el 75% del total del capital social y que en todo momento representarán a su vez el 100% del total de las acciones ordinarias. Son de libre suscripción.

Todas las acciones tendrán los mismos derechos y obligaciones dentro de sus respectivas series.

Dichas acciones podrán ser adquiridas por mexicanos, personas físicas o morales extranjeras, empresas o entidades que estén comprendidas como Inversionista Extranjero en la Ley de Inversión Extranjera.

c) Asambleas de Accionistas

Las Asambleas Generales de Accionistas se llevarán a cabo por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social.

Las convocatorias para llevar a cabo las asambleas se harán por medio del Periódico Oficial del Estado o en uno de los diarios de mayor circulación en la ciudad de Chihuahua, con una anterioridad no menor de quince días naturales a la fecha de celebración de la Asamblea.

La Asamblea General de Accionistas tendrá la facultad indelegable y exclusiva para nombrar a quienes presidirán los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, los cuales deberán estar integrados por consejeros independientes.

d) Ejercicios sociales

Los ejercicios sociales durarán doce meses, los cuales se computarán conforme a las fechas que establezca la Asamblea Ordinaria de Accionistas, al terminar dicho ejercicio se elaborarán los reportes anuales de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y se someterán a la aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea General de Accionistas según corresponda.

Ahora bien, en relación a las limitaciones de la administración y accionistas, no existen cláusulas estatutarias que limiten o restrinjan a la administración o a los accionistas.

Información adicional Administradores y accionistas:

Órganos de administración intermedios

Actualmente, el Comité de Auditoría se constituye como un órgano de administración intermedio; cuyos integrantes, relación con la empresa y bases operativas son detalladas en el inciso b) numeral 4) sub inciso c) con el rubro "Administradores y Accionistas" de este documento.

De la misma manera, el Comité de Prácticas Societarias se constituye como órgano de administración intermedio, cuyo funcionamiento se detalla en el rubro "Administradores y Accionistas" del presente documento.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Grupo Bafar, tiene suscritas 315,445,896 acciones Serie “B”, ordinarias, nominativas sin expresión de valor nominal, que cotizan en la Bolsa Institucional de Valores con clave de pizarra BAFAR; sin que a la fecha se tengan otros títulos registrados bajo ningún otro instrumento o que coticen en mercados distintos al de la Bolsa Institucional de Valores.

Al 31 de diciembre del 2025 se tenían 2,235,798 acciones en tesorería. El promedio ponderado de las acciones en circulación en el 2025, fue de 313,210,100.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

A continuación, se presenta un cuadro informativo sobre el comportamiento de la acción “BAFAR B” en el mercado de la Bolsa Mexicana de Valores. Se muestra el precio máximo, precio mínimo y volumen operado al cierre de los últimos 6 años, en cada trimestre por los últimos 5 años y mensual por los últimos 9 meses:

Comportamiento de la acción en los últimos seis ejercicios:

Fecha	Máximo	Mínimo	Precio de cierre	Volumen
2020	41.5	38.1	39.0	3,595,258
2021	68.5	37.5	68.0	18,499,412
2022	79.0	43.0	79.0	2,540,798
2023	121.0	81.4	121.0	605,552
2024	129.9	93.0	97.0	48,162
2025	105.0	88.2	105.0	2,964,016

Comportamiento de la acción trimestral de los últimos tres ejercicios:

Fecha	Máximo	Mínimo	Precio de cierre	Volumen
1-2023	98.00	75.00	98.00	127,089
2-2023	112.00	77.00	94.00	118,058
3-2023	116.00	91.47	108.5	286,667
4-2023	122.00	93.00	121.00	88,575
1-2024	129.99	119.00	120.00	11,663
2-2024	117.61	101.50	115.00	10,500

3-2024	115.00	95.00	100.00	9,863
4-2024	100.00	93.00	97.00	16,136
1-2025	102.50	95.00	99.00	19,768
2-2025	100.00	88.70	90.60	715,373
3-2025	93.00	89.85	90.00	1,934,708
4-2025	105.00	88.20	105.00	294,167
1-2026	134.00	110.00	134.00	238,663

Comportamiento de la acción mensual de los últimos nueve meses:

Fecha	Máximo	Mínimo	Precio de cierre	Volumen
jul-2025	91.00	90.00	90.00	1,235,811
ago-2025	93.00	90.00	93.00	556,241
sep-2025	93.00	89.85	90.00	142,656
oct-2025	95.20	88.20	95.20	222,345
nov-2025	99.00	96.05	99.00	44,642
dic-2025	105.00	98.00	105.00	27,180
ene-2026	115.00	110.00	115.00	13,432
feb-2026	120.00	115.00	120.00	19,611
mar-2026	134.00	119.55	134.00	165,531

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior:

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha del presente Reporte Anual no se contaban con servicios de formador de mercado.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado:

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha del presente Reporte Anual no se contaban con servicios de formador de mercado.

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes:

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha del presente reporte anual no se contaban con servicios de formador de mercado.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes:

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha del presente reporte anual no se contaban con servicios de formador de mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario:

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha del presente reporte anual no se contaban con servicios de formador de mercado.

[431000-N] Personas responsables

**GRUPO BAFAR SAB DE CV**

km. 7.5 Carretera a Cuauhtemoc, Tel.(01- 614) 4-39-01-00 Chihuahua, Chih.,
R.F.C. GBA960328JF7

24 de abril de 2026**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México, México

BOLSA INSTITUCIONAL DE VALORES

Torre Esmeralda II Blvd. M. Ávila Camacho 36
Lomas de Chapultepec 11000 Ciudad de México

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimientos de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Lic. Oscar Eugenio Baeza Fares
Director General

Lic. Raúl de la Paz Parga
Director Jurídico

Lic. Luis Eduardo Ramírez Herrera
Director de Finanzas y Administración



Torre Equus
335 Ricardo Margain
Valle de Campestre
San Pedro de Garza García, Nuevo León
C.P. 66265

Tel: (81) 8152 1800
Fax: (81) 8152 1839
ey.com/mx

Declaración del Auditor externo

Monterrey, Nuevo León, 29 de abril de 2026

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc S/N
Colonia las Ánimas
Chihuahua, Chihuahua, México
C.P. 31450

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, sub numeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Emisora) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente reporte anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en dicho reporte, y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2026, 30 de abril de 2025 y 24 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Sergio Mora González
Auditor Externo
(Socio, Representante Legal y Auditor)



Torre Equus
335 Ricardo Margain
Valle de Campestre
San Pedro de Garza García, Nuevo León
C.P. 66265

Tel: (81) 8152 1800
Fax: (81) 8152 1839
ey.com/mx

Monterrey, Nuevo León, 29 de abril de 2026

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc S/N
Colonia las Ánimas
Chihuahua, Chihuahua, México
C.P. 31450

Con relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, (la "Compañía") y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que la Compañía incluya en términos del el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y 1, respectivamente, de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, en el reporte anual, los informes del auditor externo sobre los estados financieros correspondientes a los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 Y 2023 que al efecto emití con fecha 24 de abril de 2026 , 30 de abril de 2025 y 24 de abril de 2024 respectivamente. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del informe de Auditoría Externa que al efecto presentamos, coinciden con la información financiera auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Sergio Mora González
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos
tres ejercicios

GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2025 y 2024
los auditores independientes

GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2025 y 2024
los auditores independientes

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera
Estados consolidados de resultados integrales
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Estados consolidados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los
Accionistas de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V.
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información material sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión (“PDI”)

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del segmento inmobiliario es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 40 “Propiedades de inversión”, habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación. En las Notas 3.8 y 10 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las PDI.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la capacidad y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; evaluamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025. Evaluamos los supuestos clave considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los resultados de la valuación de las PDI contra los registros contables; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada. Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos

de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI y evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos. Evaluamos las revelaciones relacionadas con las propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe Anual de Sostenibilidad de acuerdo a las IFRS S1 Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad y la IFRS S2 Información a Revelar relacionada con el Clima, la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

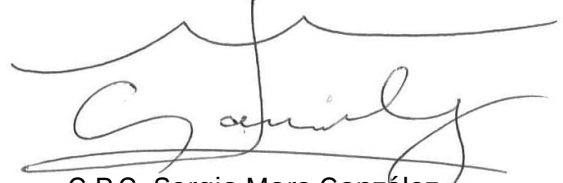
Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Sergio Mora González

Monterrey, Nuevo León,
24 de abril de 2026.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,454,280	\$ 915,010
Cuentas por cobrar – neto	6	3,630,988	3,409,018
Cartera de crédito vigente – neto	7	801,733	523,649
Inventarios	8	3,160,584	2,381,902
Pagos anticipados		250,070	193,162
Activos disponibles para su venta	3.6	-	40,614
Total de activo corriente		9,297,655	7,463,355
<i>Activo no corriente</i>			
Cartera de crédito vigente – neto	7	1,248,058	1,217,310
Propiedades, maquinaria y equipo - neto	9	17,127,886	14,280,169
Propiedades de inversión	10	16,519,393	16,337,369
Activos por derecho de uso	16	815,017	732,351
Impuesto sobre la renta diferido	14	490,582	56,153
Crédito mercantil	11	34,299	34,299
Inversión en asociadas	11	74,575	67,965
Otros activos, principalmente derecho de uso de marcas	11	1,513,255	1,510,111
Total del activo no corriente		37,823,065	34,235,727
Total activos		\$ 47,120,720	\$ 41,699,082
<i>Pasivos y capital contable</i>			
<i>Pasivo corriente</i>			
Préstamos de instituciones financieras	12	\$ 5,533,003	\$ 1,991,716
Documentos por pagar a accionistas	22	486,186	341,405
Porción circulante de préstamos de instituciones financieras a largo plazo	12	2,598,471	1,820,598
Cuentas por pagar a proveedores	15	2,443,481	2,511,578
Impuestos y gastos acumulados		203,709	151,336
Pasivos por arrendamiento	16	185,903	160,786
Pasivos asociados con activos disponibles para su venta	3.6	-	22,622
Total de pasivo corriente		11,450,753	7,000,041
<i>Pasivo no corriente</i>			
Préstamos de instituciones financieras	12	11,954,122	13,814,697
Impuestos sobre la renta diferido	14	2,342,626	2,094,023
Pasivo neto de obligaciones por beneficios al retiro	13	162,520	135,018
Pasivos por arrendamiento	16	771,125	661,466
Depósitos en garantía de clientes por arrendamientos	15	20,706	27,089
Provisión para contingencias		5,909	5,909
Total de pasivo no corriente		15,257,008	16,738,202
Total de pasivo		26,707,761	23,738,243
<i>Capital contable</i>			
Capital social	17	83,067	82,704
Prima en venta de acciones		761,134	570,883
Reserva para recompra de acciones		(224,366)	(165,328)
Utilidades acumuladas		17,406,033	13,105,130
Otras partidas del resultado integral		(1,247,382)	561,314
Total participación controladora		16,778,486	14,154,703
Participación no controladora		3,634,473	3,806,136
Total capital contable		20,412,959	17,960,839
Total pasivo y capital contable		\$ 47,120,720	\$ 41,699,082

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de resultados integrales
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras en miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Ventas netas	3.14	\$ 32,698,516	\$ 28,490,864
Costos y gastos:			
Costo de ventas	20	22,730,642	19,571,256
Gastos de venta, administración y generales	20	6,941,764	6,377,427
Otros ingresos, neto (efecto de conversión Propiedades de inversión)	20	(2,025,421)	(1,812,130)
		<u>27,646,985</u>	<u>24,136,553</u>
Resultado de operación		5,051,531	4,354,311
Ingresos por intereses	21	29,533	56,875
Gastos por intereses	21	(899,777)	(669,148)
Fluctuación cambiaria – neto		<u>1,037,324</u>	<u>(1,767,663)</u>
		<u>167,080</u>	<u>(2,379,936)</u>
Utilidad antes de impuestos		5,218,611	1,974,375
Impuestos a la utilidad	14	88,218	102,400
Operaciones discontinuadas		17,666	-
Utilidad neta del año		<u>5,112,727</u>	<u>1,871,975</u>
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:			
Diferencias de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte de segmento inmobiliario		(2,153,284)	2,713,109
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores		(2,153,284)	2,713,109
Otros resultados integrales que no podrán reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos:			
Utilidad diferida por aportación de propiedades a sector inmobiliario	9 – 14	(44,636)	(27,097)
Remediación de obligaciones de beneficios definidos	13 – 14	1,532	(11,403)
Otros resultados integrales netos que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores		<u>(43,104)</u>	<u>(38,500)</u>
Otros resultados integrales del año		<u>(2,196,388)</u>	<u>2,674,609</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 2,916,388</u>	<u>\$ 4,546,584</u>
Utilidad neta del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 4,600,903	\$ 1,335,795
Participación no controladora		511,824	536,180
		<u>\$ 5,112,727</u>	<u>\$ 1,871,975</u>
Utilidad neta integral del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ (1,808,696)	\$ 2,057,905
Participación no controladora		(387,691)	616,704
		<u>\$ (2,196,387)</u>	<u>\$ 2,674,609</u>
Utilidad por acción	18	\$ 14.74	\$ 4.29
Utilidad por acción diluida	18	14.74	4.29

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Déficit en recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de resultado integral	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 82,205	\$ 474,594	\$ (238,775)	\$ 12,069,336	\$ (1,496,591)	\$ 10,890,769	\$ 2,796,009	\$ 13,686,778
Dividendos pagados (Nota 17b)	453	133,763	65,784	(300,001)	-	(100,001)	-	(100,001)
Dividendos pagados a la participación no controladora (Nota 4)	-	-	-	-	-	-	(276,130)	(276,130)
Adquisiciones de la participación no controladora (Nota 4)	-	(38,407)	-	-	-	(38,407)	-	(38,407)
Aumento de capital por parte de la participación no controladora (Nota 4)	-	-	-	-	-	-	294,858	294,858
Dilución de la participación no controladora (Nota 4)	-	-	-	-	-	-	(161,485)	(161,485)
Incremento a plan accionario	46	933	7,663	-	-	8,642	-	8,642
Utilidad neta consolidada	-	-	-	1,335,795	-	1,335,795	536,180	1,871,975
Resultado integral del año	-	-	-	-	2,057,905	2,057,905	616,704	2,674,609
Saldos al 31 de diciembre de 2024	82,704	570,883	(165,328)	13,105,130	561,314	14,154,703	3,806,136	17,960,839
Recompra de acciones	(552)	-	(192,776)	-	-	(193,328)	-	(193,328)
Dividendos pagados (Nota 17b)	846	177,128	122,026	(300,000)	-	-	-	-
Dividendos pagados a la participación no controladora (Nota 4)	-	-	-	-	-	-	(295,796)	(295,796)
Adquisiciones de la participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento a plan accionario	69	13,123	11,712	-	-	24,904	-	24,904
Utilidad neta consolidada	-	-	-	4,600,903	-	4,600,903	511,824	5,112,727
Resultado integral del año	-	-	-	-	(1,808,696)	(1,808,696)	(387,691)	(2,196,387)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 83,067	\$ 761,134	\$ (224,366)	\$ 17,406,033	\$ (1,247,382)	\$ 16,778,486	\$ 3,634,473	\$ 20,412,959

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta del año	\$ 5,112,727	\$ 1,871,975
Ajustes para conciliar la utilidad neta consolidada con los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación:		
Impuestos a la utilidad	88,218	102,400
Costo neto de beneficios definidos	29,980	26,461
Depreciación y amortización de activos a largo plazo	1,058,247	852,944
Pérdida (utilidad) en venta de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión	-	70,187
Baja de otros activos	-	2,711
Incremento neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 9 y 10)	(1,312,297)	(1,190,428)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada	(145,373)	1,228,554
Ingresos por intereses	(29,533)	(56,875)
Gastos por intereses	899,777	669,148
	<u>5,701,746</u>	<u>3,577,077</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(221,970)	(89,713)
Cartera de crédito vigente	(308,832)	(712,565)
Inventarios	(778,682)	(566,110)
Pagos anticipados	(38,916)	(89,269)
Cuentas por pagar a proveedores	(114,160)	347,360
Impuestos y gastos acumulados	(128,904)	115,069
Intereses cobrados	29,533	56,875
Impuestos a la utilidad pagados	(76,528)	(43,014)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>4,063,287</u>	<u>2,595,710</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, maquinaria y equipo (Nota 9)	(9,109,855)	(2,971,362)
Propiedades de inversión (Nota 10)	(1,971,267)	(1,999,646)
Ventas de maquinaria y equipo	4,646,096	260,980
Venta de propiedades de inversión	763,546	-
Adquisición de subsidiarias (Nota 2)	(22,622)	(61,211)
Adquisición de otros activos	(9,755)	(5,134)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(5,703,857)</u>	<u>(4,776,373)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos obtenidos de instituciones financieras (Nota 12)	25,854,614	16,506,547
Pago de préstamos de instituciones financieras (Nota 12)	(22,307,273)	(13,373,874)
Documentos por pagar a accionistas	144,781	(182,998)
Intereses pagados	(832,936)	(669,148)
Pagos de arrendamientos (Nota 16)	(215,126)	(198,759)
Dividendos pagados (Nota 17)	-	(100,001)
Dividendos pagados a la participación no controladora	(295,796)	(276,130)
Incremento/disminución a plan accionario	(168,424)	8,642
Adquisiciones de la participación no controladora	-	(38,407)
Aumento de capital por parte de la participación no controladora	-	294,858
Dilución de la participación no controladora	-	(161,485)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	<u>2,179,840</u>	<u>1,809,245</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	539,270	(371,418)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	915,010	1,286,428
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,454,280</u>	<u>\$ 915,010</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, excepto por la utilidad por acción)

1. Actividades

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la “Compañía”, el “Grupo” o “Grupo Bafar”) es una sociedad anónima constituida en México y se dedica principalmente a la producción y comercialización de productos alimenticios, cárnicos, embutidos y lácteos principalmente al mercado detallista a través sus propias tiendas y en tiendas de autoservicio, así como con mayoristas, a lo largo de la república mexicana. La Compañía también opera una división financiera realizando operaciones de factoraje financiero y otorgamiento de créditos empresariales y microcréditos. De igual forma, la Compañía es propietaria de una división inmobiliaria dedicada a la inversión en propiedades para uso industrial, comercial (oficinas y locales comerciales) y del sector educativo, con el propósito de otorgarlos en uso o goce temporal a diversos clientes en los sectores antes mencionados. El domicilio de la sociedad y principal lugar de negocios es: Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc Km. 7.5 Col. las Ánimas, 31450, Chihuahua, Chihuahua., México

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2026, por el C.P. Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas y Administración de la Compañía, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable, como las propiedades de inversión y las obligaciones por beneficios al retiro. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.10.

2.

Debido a que la Compañía es principalmente una empresa comercial, presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en el estado de resultado integral consolidado. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada - neto de los efectos de los impuestos diferidos, el efecto de conversión de moneda extranjera de la NIC 21, el efecto de revaluación de propiedades aportadas a sector inmobiliario y las remediciones de las obligaciones por beneficios definidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en el estado consolidado de resultados integrales.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América (EUA) y todos los valores se redondean al más cercano de mil, excepto que se indique lo contrario.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y cuyos efectos para el Fideicomiso se describen a continuación:

Enmiendas a la NIC 21. Los efectos de los cambios en las tasas de cambio de moneda extranjera, titulada Falta de intercambiabilidad

El grupo ha adoptado por primera vez en el año actual las enmiendas a la NIC 21. Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar la tasa de cambio cuando no lo es.

2.4 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros consolidados de la Compañía y las entidades controladas por Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. (sus “subsidiarias”) por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Se obtiene control cuando la Compañía se encuentra expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Concretamente, la Compañía controla una subsidiaria si, y sólo si tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria y
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria.

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Compañía no posee la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene poder sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdo(s) contractual(es) con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales
- Derechos de voto potenciales de la Compañía.

La Compañía realiza una revaluación sobre si tiene o no el control de las subsidiarias si los hechos y circunstancias indican que existen cambios a uno o más de los elementos que determinan el control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Compañía obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Compañía pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el período se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Compañía obtiene control o hasta la fecha en la que la Compañía pierde el control.

En la evaluación que la Compañía realiza para determinar el control de una entidad se considera la existencia del efecto de los derechos potenciales que se obtendrían al ejercer opciones para la adquisición de acciones o partes sociales de dicha entidad, al convertir instrumentos de deuda o capital en acciones ordinarias, o bien, cuando se decreten dividendos preferentes en partes sociales. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que son controladas por la Compañía y se excluyen en la fecha en que cesa dicho control.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre subsidiarias de la Compañía han sido eliminadas. Las políticas contables aplicadas por las subsidiarias son consistentes con las políticas contables adoptadas por la Compañía, en los casos que así fue necesario.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de las acciones de la entidad controladora la Compañía y a los socios externos incluso si ello implica que los socios externos pasen a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Compañía. Todos los activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Compañía se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de patrimonio.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados (incluyendo el crédito mercantil), los pasivos relacionados, las participaciones no dominantes y los otros componentes del patrimonio neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del período. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

A continuación, se presenta una lista de las principales subsidiarias y sus actividades, así como los porcentajes de tenencia accionaria al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

4.

Nombre	Actividad principal	Lugar de operación	Participación	
			2025	2024
Bafar Alimentos, S. A. de C.V.	Tenedora de acciones	México	100%	100%
Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.	Producción alimentos	México	100%	100%
Onus Comercial S.A. de C.V.	Distribución de productos	México	100%	100%
Intercarnes S.A. de C.V.	Distribución de productos	México	100%	100%
Centro Impulsor de Estudios Agroalimentarios, S.A. de C.V.	Servicios de logística	México	100%	100%
Aiax, S. A. de C. V.	Administradora propiedad intelectual	México	100%	100%
Food Holding FKT.	Tenedora de acciones (Lion Enterprise)	Hungría	99.99%	99.99%
Bafar Holdings, Inc.	Tenedora de acciones	EUA	99.99%	99.99%
Bafar Group Holding	Tenedora de acciones	EUA	99.99%	99.99%
Agroindustria Mercantil San Antonio, S. de R. L. de C. V.	Cultivo de nogales	México	97.99%	97.99%
Ganadería y Tecnología Santa Anita, S. de R.L. de C.V.	Crianza ganado bovino	México	100%	100%
Cibale Administrativo, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Santa Anita Big Game Hunting, A. C.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Stimrecht, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Servicios Aéreos Especializados Destinia, S. A. de C. V.	Agencia de viajes	México	100%	100%
B Energy Industries, S.A. de C.V.	Generación y transmisión de energía eléctrica	México	100%	100%
Vextor Activo S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	Financiera	México	100%	100%
Administradora Fibra Norte, S.C.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Fideicomiso 2870 Fibra Nova	Construcción y administración de inmuebles	México	77.04%	77.16%
Impulso y Desarrollo Tecnológico La Piedad, S.A. de C.V.	Prestación de servicios de seguridad.	México	100%	100%
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	Construcción y administración de inmuebles	México	100%	100%
B-Insured Agente de Seguros, S.A. de C.V.	Promotor de seguros y fianzas	México	65%	65%
Efectolon, S.A.P.I. de C.V.	Dirección corporativos y empresas financieras	México	73%	73%
Lion Market Financial Solutions, LLC	Financiera	Estados Unidos	100%	100%
SinDelantal México, S.A. de C.V.	Plataforma tecnológica y servicios de logística	México	100%	100%
Productividad y Desarrollos VUE, S.A. de C.V.	Inmobiliaria	México	100%	100%
Servicios Urbanísticos Centrales, S.A. de C.V.	Inmobiliaria	México	100%	100%
Desarrolladora Catastral, S.A. de C.V.	Servicios inmobiliarios	México	99%	99%
Sofivex, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	Financiera	México	100%	100%
Sierra Blanca Trading, S.A.	Financiera	Panamá	100%	100%
Kahedin, S.A. de C.V.	Servicios técnicos	México	100%	100%
LAR Business, S.A. de C.V	Inmobiliaria	México	100%	100%
Sahara Properties, S. de R.L. de C.V.	Inmobiliaria	México	100%	100%
Bedivere, S.A. de C.V.	Servicios técnicos	México	100%	100%
API Trucking, S.A. de C.V.	Servicios de fletes a partes relacionadas	México	55%	55%
Frubana S.A. de C.V. (1)	Prestacion de servicios	México	100%	0%

1) La Compañía adquirió durante 2025 las acciones de estas subsidiarias. Conforme a la evaluación de la Administración, la adquisición de estas acciones no representa un negocio y los efectos de estas adquisiciones son inmateriales.

2.5 Combinación de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. El costo de adquisición se mide al valor razonable de la contraprestación transferida en la fecha de adquisición y el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.

Para cada adquisición de negocios, el adquirente valúa la participación no controladora en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o conforme a la participación proporcional de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurren y se incluyen como parte de gastos administrativos. La Compañía establece que ha adquirido un negocio cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos incluyen un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen significativamente a la capacidad de crear productos. El proceso adquirido se considera sustantivo si es fundamental para la capacidad de continuar produciendo productos, y los insumos adquiridos incluyen una fuerza laboral organizada con las habilidades, el conocimiento o la experiencia necesarios para realizar ese proceso o contribuye significativamente a la capacidad de seguir produciendo productos y es considerado único o escaso o no puede ser reemplazado sin un costo, esfuerzo o demora significativos en la capacidad de seguir produciendo productos.

Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación y designación con base en los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye separar los derivados implícitos en los contratos principales de la entidad adquirida.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable a la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como capital neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del capital neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valúan a valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en el estado de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son reconocidas a su valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable se contabilizan dentro del estado de resultados consolidado. El crédito mercantil se mide inicialmente a su costo (siendo el exceso de la suma de la contraprestación transferida, y el monto reconocido para la participación no controladora y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos). Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, La Compañía realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todos los pasivos asumidos, y revisa los procedimientos aplicados para medir los montos que serán reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el monto total de la contraprestación transferida, la diferencia se reconoce como ganancia en resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se mide a su costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. Para fines de las pruebas de deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna, a partir de la fecha de adquisición, a cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía, que se espera se beneficien de la combinación, independientemente de si otros activos o pasivos de la adquirida se asignan a dichas unidades.

Cuando el crédito mercantil ha sido asignado a una unidad generadora de efectivo y se da de baja una parte de las operaciones de dicha unidad, el crédito mercantil asociado con dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al momento de determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se mide con base en los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración no celebró transacciones que calificaran como adquisiciones de negocios conforme a lo establecido en la IFRS 3.

6.

2.6 Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones sobre las políticas financieras y operativas de la entidad, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Las consideraciones que se hagan para determinar la existencia de influencia significativa son similares a las que hay que realizar para determinar la existencia de control sobre una subsidiaria. La inversión de la Compañía en su entidad asociada se reconoce utilizando el método de participación.

Bajo el método de la participación, la inversión en una entidad asociada se reconoce inicialmente a su costo de adquisición. A partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Compañía en los activos netos de la entidad asociada. El crédito mercantil se relaciona con la entidad asociada y se incluye en el valor en libros de la inversión y no se somete a pruebas individuales de deterioro. Por lo tanto, las reversiones de pérdidas por deterioro pueden incluir efectivamente la reversión de las pérdidas por deterioro del crédito mercantil. Las pérdidas por deterioro y las reversiones se presentan dentro del rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados consolidados.

Los estados consolidados de resultados integrales reflejan la participación de la Compañía en los estados de resultados integrales de las operaciones de la entidad asociada. Todo cambio en el ORI de la entidad asociada se presenta como parte de los ORI de la Compañía. Cuando haya un cambio que la entidad asociada reconozca directamente en su capital neto, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio, cuando sea aplicable, en el estado consolidado de cambios en el capital contable. Las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre la Compañía y la entidad asociada se eliminan con base en la participación en la entidad asociada que tiene la Compañía.

La participación de la Compañía en los estados de resultados integrales de la entidad asociada se muestra directamente en los estados consolidados de resultados integrales fuera de la utilidad de operación y representa el resultado después de impuestos y de la participación no controladora que haya en las subsidiarias de la entidad asociada.

Los estados financieros de la asociada se preparan para el mismo periodo que los de la Compañía y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto de las políticas contables de la Compañía.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto de la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se encuentra deteriorada.

Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa en una entidad asociada, la Compañía valúa y reconoce la inversión mantenida a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la entidad asociada en el momento de la pérdida de la influencia significativa y el valor razonable de la inversión mantenida más los ingresos por la venta se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

2.7 Clasificación corriente - no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación. El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.8 Determinación del valor razonable

La Compañía valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

8.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

La Compañía utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos

Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable

Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, la Compañía determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, la Compañía ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

Para la valuación de activos y pasivos significativos, como propiedades de inversión, se utilizan valuadores externos. Para efectos de las revelaciones necesarias sobre el valor razonable, la Compañía ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

2.9 Negocio en marcha

El presupuesto y las proyecciones de la Compañía, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que la Compañía puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, la Dirección considera que existe una expectativa razonable de que la Compañía generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

Sector inmobiliario:

El grupo (sector inmobiliario) ha adoptado un modelo de refinanciamiento de la deuda a largo plazo para la construcción y desarrollo de sus propiedades de inversión dado que las condiciones actuales de financiamiento resultan más favorables que un financiamiento de largo plazo en lo que dichas propiedades inician su periodo de generación de ingresos.

El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacer frente a sus compromisos de corto plazo con terceros. La Administración considera que existen elementos suficientes y razonables de que el Fideicomiso cuenta con opciones amplias de financiamiento conforme a lo siguiente:

- a) Existe una expectativa de que el Fideicomiso cuente con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones derivado que los ingresos proyectados por los contratos de arrendamiento firmados con los que cuenta aún tienen con un plazo promedio de más de 7 años de plazo remanente y que son forzosos para sus inquilinos; y derivado que únicamente la legislación obliga a repartir a sus inversionistas hasta el 95% de su resultado fiscal el fideicomiso, por tanto no tiene una obligación legal de repartir la totalidad de sus flujos remanentes, por lo que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de corto plazo. El 31% de sus propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo los límites de endeudamiento del 50% de Loan to Value (LTV).
- b) El Fideicomiso cuenta con líneas de financiamiento para hacer frente a los pasivos de corto plazo, adicionalmente que su límite de endeudamiento se encuentra en 22% de Loan to Value (LVT), por lo que aún le permite obtener mayores recursos para hacer frente a sus obligaciones.
- c) La Asamblea de Tenedores aprobó en 2020 la emisión de certificados de deuda (CEBURES) hasta por \$4,500 millones de pesos, los cuales no se han utilizado y así mismo cuenta con una calificación con grado de inversión AA- emitida por Fitch Ratings (Fitch México, S.A. de C.V.), que de ejercerse estaría en capacidad de refinanciar su deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.
- d) De conformidad con los términos presentados en la Asamblea de Tenedores a principios de 2023, se llevó a cabo las modificaciones al programa multivalor autorizado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 03 de noviembre de 2020 con el objeto de aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, y aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo ("Cebures") en \$2,500,000, es decir, de \$4,500,000 de pesos a \$7,000,000. En junio de 2023, el Fideicomiso realizó, al amparo del programa autorizado, una emisión de capital por la cantidad de \$2,721,776 o 93,854,356 CBFIs siendo estos recursos utilizados para prepago de deuda y usos corporativos, posteriormente se realizaron dos emisiones adicionales para la incorporación de propiedades inmobiliarias por la cantidad de 14,233,063 y 17,758,621 CBFIs, así mismo en julio 2025 se realizó una emisión de capital por 132,755,704 CBFIs mismos recursos que fueron utilizados para prepago de la deuda. De esta forma el programa multivalor autorizado aún cuenta con margen para futuras emisiones que permitan refinanciar deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo. Las emisiones de capital de la compañía han sido siempre bien recibidas, logrando una aceptación constante por parte de los inversionistas. A lo largo de la trayectoria de la compañía, nunca se han enfrentado dificultades para recaudar el capital necesario, lo que refleja la confianza y el respaldo continuo.

En consecuencia, la subsidiaria del segmento inmobiliario (Fibra Nova) preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

10.

2.10 Estimaciones y juicios utilizados

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y juicios incluyen el valor en libros del mobiliario, equipo y activo intangible, las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar y pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y juicios.

Juicios

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración ha emitido los siguientes juicios que tiene el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración de la Compañía son los siguientes:

- Clasificación de arrendamientos de propiedad: La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento que no ascienden a la totalidad sustancial del valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos inmuebles y contabiliza los contratos como arrendamiento operativo.
- Determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opciones de renovación y terminación: La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del arrendamiento, junto con los períodos cubiertos por una opción de prórroga del arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción de rescisión del arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

La Compañía cuenta con varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de prórroga y rescisión.

La Compañía aplica su criterio al evaluar si tiene una certeza razonable de si debe o no ejercer la opción de renovar o rescindir el contrato de arrendamiento. Es decir, considera todos los factores relevantes que crean un incentivo económico para que ejerza la renovación o la terminación. Después de la fecha de inicio, la Compañía reevalúa el plazo del arrendamiento si se produce un evento significativo o un cambio en las circunstancias que está bajo su control y afecta a su capacidad para ejercer o no ejercer la opción para renovar o rescindir (por ejemplo, la construcción de mejoras significativas en el arrendamiento o la personalización significativa del activo arrendado).

La Compañía incluyó el período de renovación como parte del plazo de arrendamiento para arrendamientos de planta y maquinaria con un período no cancelable más corto (es decir, de tres a cinco años). Por lo general, la Compañía ejerce su opción de renovación de estos arrendamientos porque habrá un efecto negativo significativo en la producción si no se dispone de un activo de reemplazo. Los períodos de renovación para arrendamientos de instalaciones y maquinaria con períodos más largos no cancelables (es decir, de 10 a 15 años) no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento, ya que no son razonablemente seguros que se ejerza. Además, las opciones de renovación para arrendamientos de vehículos de motor no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento porque la Compañía normalmente arrienda vehículos de motor por no más de cinco años y, por lo tanto, no está ejerciendo ninguna opción de renovación. Además, los períodos cubiertos por las opciones de rescisión.

- Deterioro: la Compañía revisa los importes en libros de su propiedad, maquinaria y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

Estimaciones

Los supuestos clave con respecto al futuro, así como otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, las cuales tienen un riesgo significativo de suponer ajustes materiales al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente período, se describen a continuación. La Compañía basó sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre hechos futuros pueden tener alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera de control de la Compañía. Dichos cambios se reflejan en los supuestos cuando se producen.

- Propiedades de inversión: la Compañía registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados integrales. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 3 el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo (NOI) por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado a la fecha de valuación.

El valor razonable se determina con base en los flujos de renta esperados de los inmuebles, los cuales consideran tanto contratos de arrendamiento vigentes como, en su caso, rentas de mercado estimadas para espacios vacantes, así como supuestos de vacancia, periodos de absorción y condiciones del mercado inmobiliario. Dichos flujos son descontados o capitalizados utilizando tasas de mercado observables a la fecha de valuación.

12.

2.11 Estados consolidados de flujos de efectivo

La Compañía presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, la Compañía ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.12 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2025 se destacan los siguientes:

Segmento alimentos

Se inició la construcción de un nuevo almacén en el Centro de Distribución (CEDIS) Chihuahua, incrementando la capacidad de almacenamiento de productos congelados en aproximadamente 205% (equivalente a 16,218 posiciones adicionales)

La Compañía avanzó de manera relevante en su transformación digital mediante la implementación de plataformas estratégicas como SAP IBP para la planeación de la cadena de suministro y Salesforce CRM para la gestión de clientes. Asimismo, se consolidó el desarrollo de una Super App para el canal Retail que integra programas de lealtad y soluciones de financiamiento.

Se concluyó la digitalización de la manufactura en al menos 10 líneas productivas y se registraron avances en la robotización de procesos en plantas, contribuyendo a la eficiencia operativa y reducción de costos.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en pesos mexicanos (\$), que es también la moneda funcional de la controladora. Cada subsidiaria de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se miden utilizando esa moneda funcional. La Compañía utiliza el método directo de consolidación y para la conversión de un negocio en el extranjero, las ganancias o pérdidas que son reclasificadas al resultado reflejan el importe que surge al realizar la conversión anterior utilizando este método.

3.1.2 Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción de su respectiva moneda funcional.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable. Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente).

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, la Compañía debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de tipo de cambio que surgen en la conversión de operaciones extranjeras para consolidación se reconocen en el ORI. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de ORI relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados integrales.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los depósitos a corto plazo incluyen principalmente el efectivo en caja y bancos y depósitos a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y los depósitos a corto plazo, según se define anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes de pago, ya que éstos se consideran parte integrante de la administración de efectivo de la Compañía.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en resultados. La Compañía no cuenta con instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados ni en ORI.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para gestionar dichos activos.

14.

Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción.

Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios de la Compañía para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en ORI se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- La Compañía ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo “de transferencia” y (a) la Compañía ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) la Compañía no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control de este, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que la Compañía tendría que pagar.

Deterioro

La Compañía reconoce una estimación de pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación se determina por los siguientes doce meses. Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Para cuentas por cobrar a clientes y activos por contrato, la Compañía aplica el enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación de pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

16.

Para los instrumentos financieros a valor razonable a través de ORI, la Compañía aplica la simplificación de bajo riesgo de crédito. En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un bajo riesgo crediticio utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido.

Al hacer esa evaluación, la Compañía vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

Los instrumentos de deuda de la Compañía a valor razonable con cambios en ORI comprenden únicamente valores cotizados con la mayor calificación de inversión (Muy Bueno y Bueno) por la Agencia de Calificación Crediticia y, por lo tanto, se consideran inversiones con bajo riesgo crediticio.

La política de la Compañía es medir las pérdidas crediticias esperadas de dichos instrumentos sobre una base de 12 meses. Sin embargo, cuando se ha presentado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su creación, la provisión se basará en la pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos. La Compañía utiliza las calificaciones crediticias de la Agencia de Calificación Crediticia tanto para determinar si el instrumento de deuda ha aumentado significativamente su riesgo crediticio y para estimar las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía registra una estimación de pérdidas crediticias esperada para todos los préstamos otorgados de su subsidiaria Vextor Activo, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM ENR) no mantenidos a valor razonable a través del estado de resultados (FVPL), junto con compromisos de préstamos y contratos con garantías, denominados instrumentos financieros. La estimación de pérdidas crediticias esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan a lo largo de la vida del activo (las pérdidas crediticias previstas de por vida o LTPCE), a menos que no haya habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, en cuyo caso, la asignación se basa en las pérdidas crediticias previstas de 12 meses (12m PCE).

La Compañía ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación de los informes, si el riesgo crediticio de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, considerando el cambio en el riesgo de incumplimiento que ocurre durante la vida restante del instrumento financiero.

Sobre la base del proceso anterior, la Compañía agrupa sus préstamos en Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3:

- Etapa 1: Cuando se reconocen por primera vez los préstamos, la Compañía reconoce una estimación basada en 12m ECL.
- Etapa 2: Cuando un préstamo otorgado ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, la Compañía registra una provisión para el LTPCE. Los préstamos otorgados de la etapa 2 también incluyen créditos, donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo otorgado ha sido reclasificado desde la etapa 3.
- Etapa 3: Préstamos otorgados considerados con deterioro del crédito por los que la Compañía registra una estimación para el LTPCE.

En el caso de los activos financieros para los que la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar ni el monto total pendiente, ni una proporción de estos, se reduce el importe bruto del activo financiero. Esto se considera una disposición (parcial) del activo financiero.

La mecánica de los cálculos ECL se describe a continuación y los elementos clave son como sigue:

PD.- La probabilidad de incumplimiento (Probability of default) es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal determinado. Un incumplimiento sólo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, si la estimación no ha sido previamente cancelada y todavía está en la cartera.

EAD.- Exposición al incumplimiento (Exposure at default) es una estimación de la exposición a una fecha de incumplimiento futura, teniendo en cuenta los cambios previstos en la exposición posteriores a la fecha de reporte, incluidos los reembolsos de capital e intereses, ya sea programados por contrato o de cualquier otro modo, reducciones esperadas en los créditos e intereses acumulados por incumplimiento de pagos.

LGD.- Pérdida dada el default (Loss given default).- El importe de la pérdida estimada que surge en el caso de que ocurra un incumplimiento en un momento dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y los que el prestamista esperaría recibir, incluyendo los de la realización de cualquier garantía o mejora de crédito que sea parte integral del préstamo y por el que no se esté obligado a su reconocimiento por separado. Por lo general se expresa como un porcentaje de la EAD.

La mecánica del método ECL se resume a continuación:

Etapas 1: El 12m PCE se calcula como la parte de LTPCE que representa el PCE que resulta de eventos de incumplimiento de un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La Compañía calcula la estimación de 12m PCE en función de la expectativa de que se produzca un incumplimiento en los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Estas probabilidades de incumplimiento previstas de 12 meses se aplican a una provisión de PCE y se multiplican por el LGD esperado.

Etapas 2: Cuando un préstamo ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, la Compañía registra una estimación para el LTECL. La mecánica es similar a la explicada anteriormente, incluyendo el uso de escenarios, pero la PD y LGD se estiman por el periodo de la vida del instrumento.

Etapas 3: Para préstamos otorgados considerados con deterioro del crédito, la Compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas por el periodo de vida de estos préstamos. El método es similar al de los activos de la etapa 2, con el PD establecido en 100%.

Mejoras crediticias: Evaluación de garantías

Para mitigar los riesgos crediticios en los activos financieros, la Compañía busca utilizar garantías siempre que sea posible. Las garantías que se tienen son principalmente bienes muebles e inmuebles. Las garantías, a menos que se posean, no se registran en los estados consolidados de situación financiera de la Compañía. De acuerdo con NIIF no es requerido el reconocimiento de los flujos de efectivo derivados de las mejoras crediticias, sí se consideran parte integral de las condiciones contractuales de un instrumento de deuda sujeto a PCE y se incluyen en la medición de dicho PCE. Sobre esta base, el valor razonable de las garantías afecta al cálculo del PCE.

En la medida de lo posible, las garantías no financieras, como los bienes inmuebles, se valúan en base a datos facilitados por terceros, como los corredores hipotecarios principalmente.

18.

Definición de incumplimiento, deterioro y cura

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de que los flujos de efectivo contractuales se recuperarán.

Como parte de una evaluación cualitativa de si una exposición tiene problemas de crédito, la Compañía también considera una variedad de situaciones que pueden indicar una disminución de la capacidad de pago. Cuando se producen tales eventos, la Compañía considera cuidadosamente si el evento debe resultar en el tratamiento del cliente como en incumplimiento y, por lo tanto, evaluado como etapa 3 para los cálculos de PCE o si la etapa 2 es apropiada. Tales eventos incluyen:

- Una exposición se reestructuró o modificó debido a dificultades financieras del prestatario
- Evaluaciones internas del prestatario que pudieran indicar un incumplimiento o casi incumplimiento
- El prestatario ha fallecido
- Una disminución importante del valor colateral subyacente cuando se espera la recuperación del préstamo de la venta de la garantía
- Una disminución importante en el volumen de negocios del prestatario o la pérdida de un cliente importante
- Un incumplimiento del convenio no dispensado por la Compañía
- El deudor (o cualquier persona jurídica dentro de la Compañía del deudor) que solicita la protección de bancarrota.

La política la Compañía es considerar un instrumento financiero como "curado" y, por lo tanto, reclasificado fuera de la etapa 3 cuando ninguno de los criterios de incumplimiento ha estado presente durante al menos 12 meses consecutivos. La decisión de clasificar un activo como etapa 2 o etapa 1 una vez curado depende de la calificación crediticia actualizada, en el momento de la curación, y si esto indica que ha habido una mejora significativa en el riesgo crediticio en comparación con el reconocimiento inicial.

3.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, los préstamos de instituciones financieras y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento posterior

Para fines de reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes dos categorías:

- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y créditos)
- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para su negociación si se adquieren con el propósito de ser recomprados en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados que negocie la Compañía y que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura, según se define en la IFRS 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican para fines de negociación, salvo que se designen como instrumentos de cobertura efectiva. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la IFRS 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero como a valor razonable con cambios en resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y créditos)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Las pérdidas y ganancias se reconocen en los estados consolidados de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro costos financieros en los estados consolidados de resultados integrales.

Esta categoría generalmente se aplica a los préstamos y créditos que devengan intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en los estados consolidados de resultados integrales.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía participó en instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tipo de cambio. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros consolidados a menos que la Compañía tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

3.5 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo y el valor neto de realización. El costo de los inventarios comprende todos los costos de compra y producción incluyendo los materiales directos y, cuando aplica, costos de mano de obra y otros que son incurridos para traer los inventarios a su condición y ubicación presente, y se valúan de la siguiente manera:

- Materias primas y materiales: al costo de adquisición de acuerdo con la fórmula de costos promedios.
- Productos terminados: al costo de los materiales, mano de obra directa, así como los gastos indirectos de producción, excluyendo los costos financieros.

El costo inicial de los inventarios incluye el traspaso de las pérdidas y ganancias derivadas de las coberturas de flujos de efectivo, reconocidas en ORI, relacionadas con la compra de materias primas. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones de la Compañía, menos los costos estimados de conclusión y los costos estimados necesarios para realizar la venta.

3.6 Activos disponibles para su venta

Los activos se clasifican como mantenidos para su venta de la entidad controladora si su valor en libros se recupera fundamentalmente a través de una operación de venta, en lugar de por su uso continuo. Dichos activos clasificados como disponibles para su venta se valúan al menor entre su valor en libros y su valor razonable, menos los costos de venta.

Los costos de venta son los costos incrementales directamente atribuibles a la baja del activo, excluyendo los costos financieros e impuestos.

El criterio para la clasificación de los activos como disponibles para su venta se considera que se cumple sólo cuando la venta es altamente probable y el activo o grupo enajenable está disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. Los pasos para efectuar la venta son los que indican que es improbable que haya cambios significativos en la venta a realizar o que la decisión de la venta se cancelará. La administración debe comprometerse con la venta del activo, la cual se espera realizar dentro del periodo de un año a partir de la fecha de su clasificación. Las propiedades, planta y equipo o intangibles clasificados como disponibles para su venta no se deprecian o amortizan.

Los activos y pasivos clasificados como disponibles para su venta se presentan de forma separada como partidas a corto plazo en el estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía clasificó ciertos activos y pasivos correspondientes a su segmento de servicios como disponibles para su venta. Durante el ejercicio 2025, dichos activos y pasivos fueron enajenados, por lo que al cierre de ese ejercicio ya no se presentan saldos bajo esta clasificación.

3.7 Propiedades, maquinaria y equipo

Los terrenos, propiedades de inversión usadas en la producción o en el suministro de bienes o servicios se presentan en el estado de posición financiera a sus montos revaluados, siendo estos su valor razonable a la fecha de medición, menos cualquier depreciación y deterioro acumulados. Los edificios, maquinaria y equipo y otros activos se registran a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

Las propiedades que están en construcción en proceso se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La maquinaria y equipo se reconocen a su costo, neto de la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, si las hubiera. Dichos costos incluyen los costos de sustitución de parte de dichas propiedades, maquinaria y equipo y los costos por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa de las propiedades, maquinaria y equipo sea reemplazada a intervalos, la Compañía lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una reparación mayor, el costo de esta se reconoce en el valor en libros de la maquinaria y equipo como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento.

Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales según se vayan incurriendo. El valor actual de los costos esperados por el desmantelamiento de un activo después de su uso se incluye en el costo del respectivo activo si se cumplen los criterios para el reconocimiento de la provisión.

Los superávits por revaluación de propiedad, planta y equipo se reconocen en otros resultados integrales, registrados como una revaluación de activos fijos dentro del patrimonio. Sin embargo, en caso de déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, ese incremento se reconoce en la cuenta de resultados. Una disminución del valor se registra en la cuenta de resultados, excepto cuando esa disminución anula el superávit existente en el mismo activo que se habría reconocido en los ajustes para los cambios de valor.

22.

Anualmente, los ajustes se transfieren para los cambios en el valor a las reservas para la diferencia entre la amortización basada en el importe en libros revalorizado del activo fijo y la amortización en función del costo original de la propiedad, planta y equipo. Además, la amortización acumulada en la fecha de revaluación se elimina con respecto al valor contable bruto del propiedad, planta y equipo y el importe neto se ajusta al importe revaluado de la propiedad, planta y equipo. En el momento en que se cancela el registro del activo, el valor cambia la configuración del activo específico que se cancela el registro se transfiere a las reservas.

La depreciación se calcula en línea recta sobre la vida útil estimada de los activos de la siguiente manera:

Equipo	Años
Edificios y construcciones	33
Mejoras a locales arrendados	10
Maquinaria y equipo industrial	17
Equipo de cómputo	4
Mobiliario y equipo de oficina	11
Equipo de vuelo	10
Equipo de transporte	6

Una partida de propiedades, maquinaria y equipo o cualquiera de sus partes significativas inicialmente reconocida se da de baja cuando se enajena (es decir, en la fecha en que el receptor obtiene el control) o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros derivados de su uso o enajenación. El resultado procedente de la enajenación del activo (calculado como la diferencia entre los beneficios netos procedentes de su enajenación y el valor en libros del activo) se registra en los estados consolidados de resultados integrales cuando el activo se da de baja.

Los métodos de depreciación, vidas útiles estimadas y los valores residuales se revisan y se ajustan anualmente, en caso de ser necesario.

El Grupo tiene ciertos inmuebles que a nivel de subsidiaria califican como propiedades de inversión de conformidad con la NIC 40 que pueden ser utilizados por otras entidades del Grupo mediante contratos de arrendamiento intragrupo. En tales casos, dichos inmuebles no cumplen con la definición de propiedades de inversión a nivel consolidado, por lo que se clasifican como propiedades, planta y equipo como se describe en la política contable 3.8 Propiedades de inversión.

Adicionalmente, cuando estos activos forman parte de un vehículo de inversión que emite instrumentos de participación cuyos rendimientos están directamente vinculados al desempeño de los activos subyacentes, como es el caso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, el Grupo ha optado por medir dichos inmuebles a su valor razonable de conformidad con la alternativa permitida en los párrafos 29A y 29B de la NIC 16, aplicando el modelo de valor razonable establecido en la NIC 40.

Estos activos se presentan como una clase separada dentro de la nota de propiedades, maquinaria y equipo, denominada “propiedades de inversión en uso de la Compañía”.

3.8 Propiedades de inversión

La Compañía reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 “Propiedades de inversión”.

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante la determinación anual realizada internamente por la Administración de la Compañía.

El Grupo registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 3 el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo (NOI) por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado a la fecha de valuación.

El valor razonable se determina con base en los flujos de renta esperados de los inmuebles, los cuales consideran tanto contratos de arrendamiento vigentes como, en su caso, rentas de mercado estimadas para espacios vacantes, así como supuestos de vacancia, periodos de absorción y condiciones del mercado inmobiliario. Dichos flujos son descontados o capitalizados utilizando tasas de mercado observables a la fecha de valuación.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles. Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo y no se espera obtener beneficios económicos futuros de su enajenación.

La diferencia entre los ingresos netos por su enajenación y el valor en libros del activo se registra en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en que se da de baja.

Se realizan transferencias solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a propiedad, maquinaria y equipo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si la propiedad se reclasifica a propiedades de inversión, el segmento inmobiliario contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de propiedad, maquinaria y equipo establecida a la fecha del cambio de uso.

3.9 Otros activos, activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos individualmente se valúan inicialmente al costo. El costo de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es el valor razonable a la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo capitalizados, no se activan, y el gasto correspondiente se registra en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en el que se haya incurrido.

La Compañía evalúa en el reconocimiento inicial y de forma periódica si la vida útil de sus activos intangibles es definida o indefinida. Un activo intangible se clasifica como de vida útil indefinida cuando, con base en el análisis de factores legales, contractuales, económicos y del entorno competitivo, no existe un límite previsible al periodo durante el cual se espera que genere beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles con vida útil indefinida no se amortizan y son sujetos a pruebas de deterioro de forma anual, o con mayor frecuencia en caso de que existan indicios de deterioro.

Para dicha evaluación, la Compañía considera, entre otros aspectos, la estabilidad de la industria en la que opera el activo, la ausencia de obsolescencia tecnológica, la existencia de derechos legales sin fecha de expiración o renovables a bajo costo, así como la intención y capacidad de la Compañía para renovar dichos derechos.

Los activos intangibles con vidas útiles definidas se amortizan durante la vida útil económica y se evalúan cuando existen indicios de que los activos intangibles podrían estar deteriorados. El periodo de amortización y el método de amortización para los activos intangibles con vida útil definida se revisan por lo menos al final de cada ejercicio. Los cambios en la vida útil esperada o en la pauta esperada de consumo de los beneficios económicos futuros materializados en el activo se toman en consideración al objeto de cambiar el periodo o método de amortización, si corresponde, y se tratan como un cambio en la estimación contable.

El gasto por amortización de los activos intangibles con vidas definidas se reconoce en los estados consolidados de resultados integrales en el rubro de gastos de venta, administración y generales que es congruente con el uso del intangible.

Los activos intangibles con vida útil indefinida no se amortizan, sino que se evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro, de forma individual o a nivel de unidad generadora de efectivo.

La vida útil de un activo intangible con vida indefinida se revisa anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo razonable. Si no es así, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a definida se realiza de forma prospectiva.

3.10 Arrendamientos

La Compañía evalúa al inicio del contrato si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una consideración.

La Compañía como arrendatario

La Compañía aplica un enfoque de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar pagos por arrendamiento y activos por derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan para cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento.

El costo de los activos por derecho de uso incluye el monto de las obligaciones de arrendamiento reconocidas, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

Los activos por derecho de uso se deprecian de forma lineal durante el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos, siendo 10 años la vida útil para todos los activos arrendados.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro. Consulte las políticas contables en la sección 3.12 Deterioro de activos no financieros.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura para ser ejercida por la Compañía y los pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejerce la opción de rescindir.

Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos de venta, administración y generales (a menos que se incurra para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de interés incremental en la fecha de inicio del arrendamiento porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros que resultan de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar tales pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pasivos por arrendamientos de la Compañía se incluyen en préstamos y préstamos que devengan intereses

iii) Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a sus arrendamientos a corto plazo de maquinaria y equipo (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra).

También aplica el arrendamiento de la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos por arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.11 Deterioro de activos no financieros

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor razonable del activo menos los costos de enajenación se toman en cuenta transacciones de mercado recientes. Si dichas transacciones no pueden identificarse, se utiliza el modelo de valuación que sea más adecuado.

Estos cálculos son soportados por múltiples valuaciones, precios de cotización de las sociedades cotizadas u otros indicadores disponibles del valor razonable.

La Compañía basa su cálculo del deterioro en presupuestos más actualizados y proyecciones previstas, que se preparan de manera individual para cada unidad generadora de efectivo a la que está asignada el activo. Estos presupuestos y proyecciones normalmente cubren un periodo de cinco años. A partir del quinto año, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo para estimar los flujos de efectivo futuros.

Las pérdidas por deterioro de las operaciones continuadas se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales en gastos de venta, administración y generales correspondientes a la función del activo depreciado, excepto para los activos materiales previamente revalorizados, cuya revalorización está registrada en ORI. En este caso, la pérdida por deterioro también se registra en resultados hasta compensar el importe de la revalorización anterior. Para todos los activos, excepto para el crédito mercantil, en cada fecha de cierre se realiza una evaluación para determinar si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro registrada en ejercicios anteriores ya no exista o haya disminuido.

Si hay tal indicio, la Compañía estima el importe recuperable del activo o de las unidades generadoras de efectivo. La pérdida por deterioro registrada en ejercicios anteriores se revierte sólo si ha habido un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. La reversión se limita de forma que el valor en libros del activo no supere su importe recuperable, ni exceda el valor en libros que se habría determinado, neto de amortización, de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión se registra en los estados consolidados de resultados integrales a menos que el activo se contabilice a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se registra como un incremento de la revaluación. Anualmente se realiza una prueba de deterioro del crédito mercantil y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros pueda estar deteriorado.

La prueba de deterioro se realiza evaluando el valor recuperable de cada unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) asociadas al crédito mercantil. Si el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo es menor que su valor en libros, se registra una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro del crédito mercantil registradas no se revierten en los ejercicios posteriores.

Anualmente se realiza una prueba de deterioro de los activos intangibles con vida útil indefinida al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tanto a nivel individual como a nivel de unidad generadora de efectivo, según corresponda, y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros pueda estar deteriorado.

3.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo, por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en los estados consolidados de resultados integrales.

3.13 Beneficios definidos a los empleados, pensiones y otros beneficios posteriores al retiro

Obligaciones laborales a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidos los beneficios no monetarios y permisos por enfermedad acumulados, que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo en que los empleados prestan el servicio relacionado, se reconocen en relación con el servicio de los empleados hasta el final del periodo y se miden por los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos.

Los pasivos se presentan como obligaciones circulantes por beneficios a los empleados en los estados consolidados de situación financiera.

Primas de antigüedad

Los beneficios por prima de antigüedad, a que tienen derecho los empleados después del cumplimiento de un periodo de servicios mínimo, se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado utilizando la tasa de bonos gubernamentales.

28.

La ganancia o pérdida actuarial originadas por los ajustes y cambios en los supuestos de los cálculos actuariales se reconoce en el ORI del año en que ocurren dichos eventos.

Terminación de la relación laboral

Las remuneraciones por terminación de la relación laboral se cargan a los resultados del ejercicio cuando se incurren. El valor presente de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales.

Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por PTU con base en un cálculo que contempla las disposiciones legales vigentes. La Compañía reconoce una provisión por este concepto cuando está obligada legalmente o cuando se ha prestado un servicio en el pasado que genera una obligación implícita contractual.

Ausencias compensadas

La Compañía crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.

3.14 Reconocimiento de ingresos

Ventas netas procedentes de contratos con clientes

A continuación, se detalla la desagregación de las ventas netas por contratos con clientes de la Compañía:

Segmentos:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025				
	Venta de bienes	Arrendamiento	Intereses	Otros	Total
Segmento Alimentos	\$ 31,027,574	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 31,027,574
Segmento Inmobiliario	-	1,309,454	-	-	1,309,454
Segmento Financiero	-	-	361,488	-	361,488
	<u>\$ 30,930,661</u>	<u>\$ 1,309,545</u>	<u>\$ 361,488</u>	<u>\$ 97,214</u>	<u>\$ 32,698,516</u>

Segmentos:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024				
	Venta de bienes	Arrendamiento	Intereses	Otros	Total
Segmento Alimentos	\$ 27,376,486	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,376,486
Segmento Inmobiliario	-	779,432	-	-	779,432
Segmento Financiero	-	-	334,946	-	334,946
	<u>\$ 27,376,486</u>	<u>\$ 779,432</u>	<u>\$ 334,946</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,490,864</u>

Las ventas netas procedentes de contratos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un importe que refleja la contraprestación a la que el Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

Venta de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos pueda valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

Cargos a proveedores

Los ingresos por cargos a proveedores corresponden a recuperaciones y/o cobros realizados a terceros derivados de ajustes comerciales, penalizaciones, recuperaciones de gastos o servicios prestados.

Dichos ingresos se reconocen en el estado de resultados en el momento en que se devengan, es decir, cuando la Compañía tiene el derecho exigible de cobro y es probable la obtención de beneficios económicos, y su importe puede ser medido de manera confiable.

3.15 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos corresponden al costo de ventas de los productos vendidos a los clientes.

Los gastos de venta, administración y generales corresponden principalmente a remuneraciones laborales y honorarios profesionales, arrendamientos, gastos de franquicia, mantenimiento, depreciaciones, así como otros. Son reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía conforme se incurren.

3.16 Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses incluyen los intereses, diferencias en cambios y otros gastos financieros relacionados con los préstamos por pagar vigentes durante los periodos y estos se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

3.17 Contingencias

Las obligaciones relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas sobre los estados financieros consolidados.

Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que es virtualmente cierta su realización.

30.

3.18 Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones gubernamentales se reconocen cuando existe una seguridad razonable de que se recibirá la subvención y de que se cumplirá con todas las condiciones relacionadas. Cuando la subvención se relaciona con una partida de gastos, se reconoce como ingreso de forma sistemática durante el periodo en que se registran los gastos relacionados, para los que la subvención se ha otorgado como compensación. Cuando la subvención se relaciona con un activo, se reconoce como un ingreso linealmente durante la vida útil esperada del activo correspondiente.

Cuando la Compañía recibe subsidios no monetarios, el activo y el subsidio se contabilizan a su valor nominal y se van registrando linealmente en el estado de resultados durante la vida útil esperada del activo, con base en su patrón de consumo de los beneficios del activo subyacente en exhibiciones anuales iguales.

3.19 Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del gasto por impuestos corrientes y diferidos.

Impuesto sobre la renta (ISR) corriente

El ISR corriente se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha de los estados financieros consolidados siempre que se genere una base gravable.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se valúan al importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. La legislación y tasas fiscales utilizadas para calcular dichos importes son aquellas que están aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse en la fecha de presentación de información, en México donde la Compañía opera y genera utilidades gravables.

Los impuestos corrientes relativos a partidas reconocidas directamente en el ORI se reconocen en ORI y no en los estados consolidados de resultados. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en relación con los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a la autoridad fiscal.

ISR diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables en la fecha de cierre.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surge del reconocimiento inicial de un crédito mercantil o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales gravables relacionadas con inversiones en asociada, cuando el momento de reversión de la diferencia temporal puede controlarse y es probable que la diferencia temporal no revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporales deducibles, el traspaso de los créditos fiscales no utilizados y las pérdidas fiscales no utilizadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el cual se podrá utilizar la diferencia temporal deducible, el crédito o las pérdidas fiscales pendientes de compensar, excepto:

- Cuando el activo por impuesto diferido relativo a la diferencia temporal deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con inversiones en asociada, los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que sea probable que las diferencias temporales reviertan en un futuro previsible y que haya un beneficio fiscal contra el cual se podrán utilizar las diferencias temporales.

El valor neto en libros de los pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en la que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

El impuesto a la utilidad diferido relacionado con partidas reconocidas fuera del estado de resultados se reconoce fuera del mismo. Las partidas de impuesto a la utilidad diferido se reconocen en correlación con la operación subyacente, ya sea en los ORI o directamente en el capital contable.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si: tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las utilidades correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal o diferentes entidades o sujetos a efectos fiscales que pretenden, ya sea liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, ya sea realizar los activos y pagar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espere liquidar o recuperar cantidades significativas de activos o pasivos por los impuestos diferidos.

La Compañía estima que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración de la Compañía considera que no existen posiciones fiscales inciertas, por las que se deba registrar una provisión.

3.20 Capital social

El capital social representa las aportaciones efectuadas por los socios a la fecha de los estados financieros consolidados. Véase Nota 18.

32.

3.21 Utilidades acumuladas

Las utilidades acumuladas que se presentan en los estados consolidados de cambios en el capital contable representan los resultados acumulados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

3.22 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del ejercicio atribuible a la parte controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La utilidad por acción diluida es calculada ajustando la utilidad neta atribuible a la participación ordinaria de la tenedora y las acciones ordinarias.

3.23 Pagos basados en acciones

Algunos empleados de la Compañía (incluida la Alta Dirección) reciben remuneraciones en forma pagos basados en acciones, según los cuales los ejecutivos prestan servicios como contraprestación por instrumentos de patrimonio (transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio). Los empleados que trabajan en la Compañía de desarrollo de negocio han recibido planes basados en acciones que se liquidan en efectivo (transacciones con pagos basados en acciones liquidados en efectivo).

Transacciones liquidadas mediante instrumentos de capital

El costo de las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan mediante instrumentos de patrimonio se determina mediante el valor razonable existente en la fecha en la que se realiza la concesión, utilizando un modelo adecuado de valuación.

Este costo se reconoce como gasto, junto con el correspondiente incremento en el rubro de “reservas”, durante el periodo en el que se cumplen las condiciones de servicio y, cuando sea aplicable, de rendimiento (periodo de adjudicación). El gasto acumulado reconocido para las transacciones con pagos basados en acciones liquidados mediante instrumentos de patrimonio en cada fecha de cierre y hasta la fecha de adjudicación refleja la parte del periodo de adjudicación que se ha devengado y la mejor estimación de la Compañía de los instrumentos de patrimonio que finalmente se adjudicarán. El gasto o ingreso registrado en los estados consolidados de resultados corresponde al movimiento habido entre el inicio y el cierre del ejercicio.

Los servicios y las condiciones de rendimiento que no son de mercado no se tienen en cuenta a la hora de determinar el valor razonable de los derechos en la fecha de concesión, pero la probabilidad de que se cumplan las condiciones se evalúa como parte de la mejor estimación del número de instrumentos de patrimonio de la Compañía que finalmente se adjudicarán. Las condiciones de rendimiento de mercado se consideran al determinar el valor razonable en la fecha de concesión.

Cualquier otra condición asociada a los derechos, que no tenga un requisito de servicio asociado, se considera que es una condición de no adjudicación de la concesión. Las condiciones no determinantes de la adjudicación de la concesión se reflejan en el valor razonable del derecho y llevan al reconocimiento inmediato de un gasto, a menos que también exista un servicio y/o condiciones de rendimiento.

No se reconocen gastos por derechos que finalmente no se adjudicarán porque las condiciones de rendimiento que no son de mercado y/o las condiciones de servicio no se hayan cumplido. Cuando los derechos incluyan una condición de mercado o una condición no determinante de la adjudicación, las transacciones se tratan como adjudicadas independientemente de que la condición de mercado o la condición no determinante de la adjudicación sea satisfecha o no, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de servicio o rendimiento.

Cuando se modifican los términos del plan, el gasto mínimo que se registra es el gasto en el que se habría incurrido si no se hubieran modificado dichos términos. Además, se reconoce un gasto por cualquier modificación que incremente el valor razonable de la transacción con pagos basados en acciones o que, valorada en la fecha de la modificación, sea beneficiosa para los trabajadores. Si la entidad o la contraparte cancelan un plan, cualquier importe restante en el valor razonable de la concesión se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados.

Transacciones liquidadas en efectivo

Se registra un pasivo por el valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo. El valor razonable se determina en el momento inicial y en cada fecha de cierre hasta la fecha de liquidación del plan, registrándose los cambios en el valor razonable en gastos.

3.24 Información por segmentos

La información de los segmentos se prepara con base en información usada por el Director Operativo a cargo de la toma de decisiones de la Compañía, que es el Director General; identificando los segmentos alimentos, inmobiliario y financiero considerando los diferentes productos y servicios ofrecidos de donde cada segmento obtiene sus ingresos.

La Compañía ha presentado la conciliación de los activos de alimentos, inmobiliario y financiero con los activos totales de ejercicios anteriores, como se muestra en la Nota 25 de los estados financieros consolidados de este ejercicio ya que la conciliación se reporta a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

4. Subsidiaria material de propiedad parcial

El Fideicomiso 2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("FIBRA NOVA" o el "Fideicomiso") fue constituido el 10 de julio de 2017, como un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces. Sus oficinas se encuentran localizadas en la Ciudad de Chihuahua, Chih. México. Su actividad principal consiste en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos.

El porcentaje de tenencia accionaria de la participación no controladora es como sigue:

	2025	2024
Fibra Nova	22.96%	22.84%

La información financiera resumida de Fibra Nova se proporciona a continuación. Esta información se basa en los montos antes de las eliminaciones intercompañía.

34.

Estado de resultados resumido al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	\$ 1,568,050	\$ 1,288,373
Utilidad antes de impuestos	\$ 2,731,898	\$ 2,120,243
Utilidad neta	\$ 2,723,729	\$ 2,120,141
Utilidad integral	\$ 435,989	\$ 4,833,250

Los dividendos pagados a la participación no controladora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a \$295,796 y \$276,130, respectivamente.

Estado de situación financiera resumido al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldos de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 456,897	\$ 438,211
Saldos de propiedades de inversión	\$ 23,225,094	\$ 22,709,067
Deuda con instituciones financieras	\$ 6,546,528	\$ 5,188,776
Total del patrimonio del fideicomiso	\$ 16,940,910	\$ 17,843,221
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	\$ 2,098,361	\$ 1,635,901
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 625,368	\$ 484,240

Información resumida sobre el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Actividades de operación	\$ 2,622,747	\$ 607,557
Actividades de inversión	\$ (2,392,608)	\$ (2,178,229)
Actividades de financiamiento	\$ (211,451)	\$ 1,867,086
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 18,688	\$ 296,414

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de situación financiera, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones a plazo fijo de gran liquidez como sigue:

	2025	2024
Efectivo	\$ 1,009,436	\$ 681,017
Equivalentes de efectivo	444,844	233,993
	<u>\$ 1,454,280</u>	<u>\$ 915,010</u>

Regulación aplicable para el segmento inmobiliario

El artículo 187 de la actual Ley del ISR, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2025 y 2024, la subsidiaria del segmento inmobiliario estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el grupo cuenta con un saldo de efectivo restringido por 177,061 y \$93,717 respectivamente con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos.

Dicho efectivo restringido se encuentra asociado principalmente a cartas de crédito emitidas a favor de instituciones financieras, las cuales tienen una vigencia anual y son renovadas periódicamente durante.

En este sentido, aunque las obligaciones contractuales relacionadas pueden ser de largo plazo, la porción del efectivo restringido vinculada a instrumentos con vencimiento menor a 12 meses se presenta como activo corriente.

6. Cuentas por cobrar - neto

Las cuentas por cobrar - neto se integran como sigue:

	2025	2024
Cientes	\$ 2,122,606	\$ 1,961,274
Pérdidas crediticias esperadas	(37,722)	(37,779)
	2,084,884	1,923,495
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	1,435,455	1,433,790
Otras cuentas por cobrar	110,649	51,733
	<u>\$ 3,630,988</u>	<u>\$ 3,409,018</u>

Las cuentas por cobrar comerciales son cuentas que no generan intereses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de productos terminados es de 31 días.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Compañía utiliza un sistema interno de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año.

El 95% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo con el sistema de calificación crediticia usado por la Compañía, debido a que en su mayoría se trata de cadenas comerciales nacionales e internacionales (tiendas de auto - servicio y departamentales).

Del saldo de cuentas por cobrar a clientes al final del año, los cinco clientes más importantes (Tiendas 3B, Sams, S-mart, Sams y Bodega Aurrera) de la Compañía adeudan \$ 679,222 en 2025 y \$ 525,406 en 2024. Ningún otro cliente representa más del 10% del saldo de las cuentas por cobrar a clientes.

Se realiza un análisis de deterioro en cada fecha de cierre utilizando una matriz de transición para calcular las tasas de pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas crediticias esperadas se basan en los días de atraso de pago según la Compañía de los diferentes segmentos de clientes que comparten patrones de pérdida similares (es decir, por áreas geográficas, tipo de producto, tipo de cliente y calificación, y cobertura con notas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito).

El cálculo refleja el resultado ponderado en función de las probabilidades, el valor del dinero a través del tiempo y la información razonable y sustentable que esté disponible a la fecha de reporte sobre eventos pasados, condiciones actuales y proyecciones de las condiciones económicas futuras. Por lo general, las cuentas por cobrar comerciales se cancelan si presentan un atraso de más de un año y no están sujetas a actividades de cobranza.

La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre es el valor en libros de cada clase de activos financieros revelados en esta nota. La Compañía no tiene garantías. Las cartas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito se consideran parte integral de las cuentas por cobrar comerciales y se toman en cuenta para el cálculo del deterioro. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el 95% de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía estaban cubiertos con cartas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentó una disminución (aumento) en la pérdida crediticia esperada de \$57 (2024: aumento \$4,089).

La Compañía evalúa como baja su concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, ya que sus clientes se ubican en diversas jurisdicciones y sectores y operan en mercados que en su mayor parte son muy independientes. A continuación, se presenta la información sobre la exposición al riesgo de crédito en las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales de la Compañía utilizando una matriz de estimación:

Cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2025							
Días de atraso en el pago							
	Corrientes	1-90 días	91-120 días	121-350 días	351-360 días	Más de 360 días	Total
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	0.01%	0.06%	0.60%	12.92%	26.30%	100%	
Valor en libros bruto total estimado	\$ 1,734,022	\$ 320,009	\$ 27,434	\$ 2,634	\$ 2,225	\$ 36,282	\$ 2,122,606
Pérdida crediticia esperada	\$ 156	\$ 192	\$ 166	\$ 340	\$ 586	\$ 36,282	\$ 37,722

Cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2024							
Días de atraso en el pago							
	Corrientes	1-90 días	91-120 días	121-350 días	351-360 días	Más de 360 días	Total
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	0.01%	0.05%	6.08%	49.41%	15.72%	100.00%	
Valor en libros bruto total estimado	\$ 1,585,650	\$ 333,401	\$ 3,568	\$ 1,767	\$ 636	\$ 36,252	\$ 1,961,274
Pérdida crediticia esperada	\$ 159	\$ 178	\$ 217	\$ 873	\$ 100	\$ 36,252	\$ 37,779

La Compañía ha reconocido una estimación para pérdidas crediticias por \$37,722 y \$37,779, las cuales incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa correspondientes a la denominada cartera de crédito vigente (ver abajo el análisis de antigüedad). La Compañía no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a la contraparte. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande y dispersa.

7. Cartera de crédito vigente - neto

La cartera de créditos vigente que corresponde en su mayor parte al segmento financiero se clasifica como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

	2025	2024
Cartera de créditos vigentes y vencidos - porción corriente	\$ 823,020	\$ 546,485
Pérdidas crediticias esperadas	(21,287)	(22,836)
	801,733	523,649
Cartera de crédito vigentes y vencidos - no corriente	1,248,058	1,217,310
	<u>\$ 2,049,791</u>	<u>\$ 1,740,959</u>

El plazo de crédito promedio sobre los préstamos otorgados por producto es: Empresarial 37 meses, Consumo automotriz 48 meses, nómina 15 meses, nómina externo 37 meses, factoraje 1 mes y seguro 12 meses. El promedio de los intereses sobre las cuentas por cobrar de la cartera de créditos vigente se calcula para cartera créditos al consumo con base a la Tasa de Interés Interbancaria y de Equilibrio (TIIE) más 7 puntos porcentuales y tasa de 21% fija; y créditos empresariales filiales con base a TIIE más 1.25 a tasa *Secured Overnight Financing Rate (SOFR)* más 2 puntos porcentuales; créditos empresariales con base a TIIE más 8, fija en 18.7 puntos y SOFR más 5 puntos porcentuales (tasas promedio). La Compañía ha reconocido una estimación de pérdidas crediticias esperadas aún y cuando no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables.

Proceso interno de calificación del cliente para el otorgamiento del crédito y estimación de PD de la Compañía:

Créditos empresariales- Para los préstamos empresariales antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Compañía utiliza un sistema interno de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial (en algunos casos, la calificación la obtiene de agencias externas) y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año. El 96% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo con el sistema de calificación crediticia usado por la Compañía. Del saldo de cartera de créditos vigente al final del año, dos Créditos Empresariales son los clientes más importantes de la Compañía, con un adeudo que no excede los límites establecidos por la Compañía. Ningún cliente representa más del 10% del saldo total de la cartera de créditos vigente.

La evaluación del riesgo crediticio se basa en un modelo de calificación del cliente que tiene en cuenta información histórica, actual y prospectiva, como:

- Información financiera histórica junto con pronósticos y presupuestos preparados por el cliente. Esta información financiera incluye resultados realizados y esperados, razones de solvencia, liquidez y cualquier otra razón relevante para medir los resultados financieros del cliente. Algunos de estos indicadores se capturan en convenios con los clientes y, por lo tanto, se miden con mayor atención (análisis de crédito) considerando lo siguiente:
 - Cualquier información disponible públicamente sobre los clientes de terceros externos.
 - Cualquier información macroeconómica o geopolítica, por ejemplo, crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) relevante para la industria específica y segmentos geográficos donde opera el cliente.
 - Cualquier otra información objetivamente compatible sobre la calidad y habilidad de la administración del cliente relevante para el rendimiento de la empresa.

La complejidad de las técnicas de calificación varía en función de la exposición de la Compañía y la complejidad y el tamaño del cliente.

38.

Préstamos al consumo y microcréditos. - Los préstamos al consumo comprenden préstamos personales se cuenta con avales, El financiamiento automotriz cuenta con garantía prendaria y avales, mismos que se cobran vía nómina y cobranza externa, están dirigidos a empleados de la Compañía y otros terceros. Los microcréditos tienen características similares sin embargo su cobro no es vía nómina. Ambos productos están clasificados principalmente en base a los días de antigüedad de saldos vencidos.

Exposición al default. - La exposición al default (EAD) representa el importe bruto del saldo de los instrumentos financieros sujetos al cálculo del deterioro, evaluando tanto la capacidad del cliente para aumentar su exposición mientras se acerca a al default, así como los posibles pagos anticipados.

Para calcular el EAD para un préstamo de etapa 1, la Compañía evalúa los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses para el cálculo de la 12m PCE. Sin embargo, si un préstamo de etapa 1 que se espera que incumpla en los 12 meses a partir de la fecha del balance y también se espera que cure y posteriormente vuelva a incumplir, se tienen en cuenta todos los eventos vinculados. Para los activos financieros de la etapa 2 y la etapa 3 la exposición al incumplimiento se considera por la vida de los instrumentos.

Pérdida dado del default (LGD). - Para los instrumentos financieros de créditos empresariales, los valores LGD son evaluados por los administradores de cuentas y revisados y aprobados por el comité de crédito de la Compañía. La evaluación del riesgo crediticio se basa en un marco estandarizado de evaluación LGD que da como resultado una determinada tasa LGD. Estas tasas LGD tienen en cuenta la EAD esperada en comparación con el importe que se espera recuperar o realizar de cualquier garantía mantenida. A continuación, se muestra un resumen del afeajamiento de los préstamos clasificado por etapa 1, 2 y 3, así como la pérdida crediticia esperada (PCE) por cada una de las etapas respectivamente:

2025									
	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Total	PCE	
	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE			
Empresarial									
Menos de 30 días	\$ 1,949,758	\$-	\$ -	\$-	\$ -	\$-	\$ 1,949,758	\$-	
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	-	-	36,770	(17,675)	36,770	(17,675)	
Consumo									
Menos de 30 días	81,138	(1,900)	-	-	-	-	81,138	(1,900)	
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	265	(265)	501	(501)	766	(766)	
B-Cash									
Menos de 30 días	1,244	-	-	-	-	-	1,244	-	
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	486	(30)	916	(916)	1,402	(946)	
Total	\$ 2,032,140	\$(1,900)	\$ 751	\$(295)	\$ 38,187	\$(19,092)	\$ 2,071,078	\$(21,287)	
-									
2024									
	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Total	PCE	
	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE			
Empresarial									
Menos de 30 días	\$ 1,643,171	\$-	\$ -	\$-	\$ -	\$-	\$ 1,643,171	\$-	
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	213	-	54,910	(19,458)	55,123	(19,458)	
Consumo									
Menos de 30 días	63,641	-	-	-	-	-	63,641	-	
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	733	(3,202)	781	-	1,514	(3,202)	
B-Cash									
Menos de 30 días	85	-	-	-	-	-	85	-	
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	78	-	183	(176)	261	(176)	
Total	\$ 1,706,897	\$ -	\$ 1,024	\$(3,202)	\$ 55,874	\$(19,634)	\$ 1,763,795	\$(22,836)	

La cartera de créditos vigente revelada en los párrafos anteriores incluyen montos vencidos al final del período sobre el que se informa. La Compañía no tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a la contraparte. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande y dispersa.

Cambios en la estimación de pérdidas crediticias:

Cambios en la estimación de pérdidas crediticias	2025	2024
Saldos al inicio del año	\$ 22,836	\$ 21,634
Incrementos a la estimación durante el año	2,995	1,276
Aplicación de la estimación contra cartera de clientes	(4,544)	(74)
Saldos al final del año	<u>\$ 21,287</u>	<u>\$ 22,836</u>

8. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de inventarios se integra como sigue:

	2025	2024
Producto terminado	\$ 2,211,969	\$ 1,811,210
Materia prima	689,557	318,831
Producción en proceso	80,597	70,857
Materiales	172,717	174,341
Otros inventarios	5,744	6,663
	<u>\$ 3,160,584</u>	<u>\$ 2,381,902</u>

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue de \$18,987,377 y \$16,059,989, respectivamente.

40.

9. Propiedades, maquinaria y equipo - neto

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2025 y 2024, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Inversión:							
Terrenos	\$ 171,553	\$ 38,830	\$ -	\$ (21,343)	\$ 86,858	\$ -	\$ 275,898
Edificios y construcciones	445,454	48,549	-	(28,041)	169,644	-	635,606
Mejoras a locales arrendados	2,098,710	842,862	-	(1,718,702)	1,658,947	-	2,881,817
Maquinaria y equipo industrial	3,479,616	971,706	-	(2,933,021)	1,523,954	-	3,042,255
Equipo de cómputo	2,136,720	829,047	-	(497,212)	160,624	-	2,629,179
Mobiliario y equipo de oficina	518,547	89,077	-	(134,834)	188,699	-	661,489
Equipo de vuelo	372,868	19,717	-	(817)	-	-	391,768
Equipo de transporte	711,519	144,084	-	(130,614)	-	-	724,989
Propiedades de inversión en uso de la Compañía	6,682,930	1,366,809	175,075	(6,056)	-	(933,267)	7,285,491
Arboles de nogal y otros	71,393	13,629	-	(27,414)	24,776	-	82,384
Construcciones en proceso	2,087,240	4,745,545	-	(909,771)	(3,813,502)	-	2,109,512
Total inversión	18,776,550	9,109,855	175,075	(6,407,825)	-	(933,267)	20,720,388
Depreciación:							
Edificios y construcciones	(57,107)	(12,197)	-	-	-	-	(69,304)
Mejoras a locales arrendados	(974,557)	(191,500)	-	120,271	-	-	(1,045,786)
Maquinaria y equipo industrial	(1,756,486)	(233,879)	-	1,299,121	-	-	(691,244)
Equipo de cómputo	(894,583)	(270,351)	-	186,776	-	-	(978,158)
Mobiliario y equipo de oficina	(274,759)	(31,701)	-	58,016	-	-	(248,444)
Equipo de vuelo	(139,725)	(28,362)	-	-	-	-	(168,087)
Equipo de transporte	(399,164)	(89,864)	-	97,549	-	-	(391,479)
Total depreciación acumulada	(4,496,381)	(857,854)	-	1,761,733	-	-	(3,592,502)
Inversión neta	\$ 14,280,169	\$ 8,252,001	\$ 175,075	\$ (4,646,092)	\$ -	\$ (933,267)	\$ 17,127,886

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Inversión:							
Terrenos	\$ 183,056	\$ 5,918	\$ -	\$ (17,421)	\$ -	\$ -	\$ 171,553
Edificios y construcciones	434,196	1,359	-	(80,044)	89,943	-	445,454
Mejoras a locales arrendados	1,673,071	133,527	-	(110,972)	403,083	-	2,098,709
Maquinaria y equipo industrial	3,281,612	187,402	-	(80,525)	91,126	-	3,479,615
Equipo de cómputo	1,691,576	359,704	-	(71,931)	156,638	733	2,136,720
Mobiliario y equipo de oficina	480,550	13,480	-	(16,251)	40,768	-	518,547
Equipo de vuelo	361,038	11,830	-	-	-	-	372,868
Equipo de transporte	663,590	158,547	-	(110,618)	-	-	711,519
Propiedades de inversión en uso de la Compañía	5,658,674	227,035	101,732	-	3,106	692,383	6,682,930
Arboles de nogal y otros	67,484	5,812	-	(5,418)	3,515	-	71,393
Construcciones en proceso	1,008,673	1,866,748	-	-	(788,179)	-	2,087,242
Total inversión	15,503,520	2,971,362	101,732	(493,180)	-	693,116	18,776,550
Depreciación:							
Edificios y construcciones	(55,077)	(10,404)	-	8,374	-	-	(57,107)
Mejoras a locales arrendados	(819,290)	(165,674)	-	10,407	-	-	(974,557)
Maquinaria y equipo industrial	(1,599,101)	(205,756)	-	48,371	-	-	(1,756,486)
Equipo de cómputo	(735,526)	(169,870)	-	10,813	-	-	(894,583)
Mobiliario y equipo de oficina	(260,582)	(26,312)	-	12,135	-	-	(274,759)
Equipo de vuelo	(118,754)	(21,005)	-	34	-	-	(139,725)
Equipo de transporte	(378,842)	(92,249)	-	71,927	-	-	(399,164)
Total depreciación acumulada	(3,967,172)	(691,270)	-	162,061	-	-	(4,496,381)
Inversión neta	\$ 11,536,348	\$ 2,280,092	\$ 101,732	\$ (331,119)	\$ -	\$ 693,116	\$ 14,280,169

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía tiene construcciones en proceso por \$2,109,512 y \$2,087,240, respectivamente, que se integran principalmente por la apertura de nuevas líneas de producción, apertura de tiendas, apertura y ampliaciones de centros de distribución, entre otros. Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2025 se esperan capitalizar durante el año 2026.

El renglón de construcciones en proceso incluye intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$207,479 y \$201,297, respectivamente, como se indica en la Nota 21, los cuales corresponden a los intereses que fueron capitalizados como parte de estas construcciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en propiedades de inversión en uso de la Compañía incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por \$6,836,766 y \$6,443,482, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por \$448,725 y \$239,448, respectivamente.

42.

La Dirección ha determinado que las propiedades de inversión ocupadas por la Compañía constituyen una clase diferenciada de propiedades, basándose en la naturaleza, características y riesgos de estos. La Compañía determinó el valor razonable en referencia a valores de mercado. Las valuaciones han sido realizadas por un especialista externo y se basan en tasas de capitalización de inmuebles de similar naturaleza, ubicación y condición. Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se ha registrado en los estados consolidados de resultados integrales una ganancia neta por la revalorización de las propiedades de inversión ocupadas por la Compañía de \$175,075 y \$101,732, respectivamente. El desglose sobre el valor razonable de las propiedades de inversión no ocupadas por la Compañía se presenta en la nota 10.

10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del segmento inmobiliario otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por \$15,109,818 y \$13,567,295 , respectivamente, y las que se encuentran como propiedades de inversión en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por \$1,409,575 y \$2,770,074, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se identificaron disminuciones en el valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha. En la nota 9 se incluyen aquellas propiedades de inversión en uso de la Compañía que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a \$6,675,701 \$6,682,930, respectivamente.

La actividad de las propiedades de inversión durante los años 2025 y 2024 es como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2025
División industrial y logística	\$ 14,705,257	\$ 1,955,678	\$ 1,143,062	\$ (749,765)	\$ (2,055,579)	\$ 14,998,653
División comercial y otros	1,632,112	15,591	(5,840)	(13,782)	(107,341)	1,520,740
Inversión neta	\$ 16,337,369	\$ 1,971,269	\$ 1,137,222	\$ (763,547)	\$ (2,162,920)	\$ 16,519,393

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
División industrial y logística	\$ 9,014,530	\$ 1,964,656	\$ 988,592	\$ (48)	\$ 2,737,527	\$ 14,705,257
División comercial y otros	1,274,556	34,990	100,104	-	222,462	1,632,112
Inversión neta	\$ 10,289,086	\$ 1,999,646	\$ 1,088,696	\$ (48)	\$ 2,959,989	\$ 16,337,369

En el segmento inmobiliario se tienen ciertos compromisos de construcción, los cuales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$810,386 y \$793,987, respectivamente. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos. El Fideicomiso del segmento inmobiliario no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeto a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los montos capitalizados por costos por préstamos, correspondientes exclusivamente a propiedades de inversión en proceso de construcción, ascendieron a \$195,721 y \$192,391, respectivamente.

El grupo no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto de 25 puntos básicos (pb) de la tasa de capitalización según el método de capitalización directa. La tasa de capitalización es un indicador muy relevante para el sector inmobiliario y los inversores a la hora de evaluar el rendimiento de la cartera de propiedades y tomar decisiones de inversión. Un aumento o disminución de la tasa de capitalización disminuirá o aumentará la valoración de los edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2025.

Valor Razonable al Al 31 de diciembre 2025	Valor razonable con impacto de +25 pb en la tasa de capitalización	Valor razonable con impacto de -25 pb en la tasa de capitalización
\$ 16,519,393	\$ 15,986,762	\$ 17,067,624

44.

11. Otros activos, principalmente derechos de uso de marcas

La conciliación de otros activos entre los valores en libros al inicio y final del periodo por los años terminados el 31 de diciembre, 2025 y 2024, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas de activo	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Derechos de uso de marcas de vida indefinida	\$ 1,156,303	\$ -	\$ -	\$ 1,156,303
Licencias y costos de implementación de sistemas de vida útil definida	115,321	-	(236)	115,085
Derecho de usufructo	269,008	-	-	269,008
Otros, principalmente depósitos en garantía	94,437	21,429	(10,872)	104,994
	1,635,069	21,429	(11,108)	1,645,390
Amortización acumulada	(124,958)	(7,177)	-	(132,135)
	\$ 1,510,111	\$ 14,252	\$ (11,108)	\$ 1,513,255

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas de activo	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Derechos de uso de marcas de vida indefinida	\$ 1,155,924	\$ 379	\$ -	\$ 1,156,303
Licencias y costos de implementación de sistemas de vida útil definida	115,373	-	(52)	115,321
Derecho de usufructo	269,008	-	-	269,008
Otros, principalmente depósitos en garantía	100,969	4,755	(11,287)	94,437
	1,641,274	5,134	(11,339)	1,635,069
Amortización acumulada	(117,221)	(7,737)	-	(124,958)
	\$ 1,524,053	\$ (2,603)	\$ (11,339)	\$ 1,510,111

a. Derechos de uso de marca de vida indefinida:

- I. La Compañía realizó sus pruebas anuales de deterioro al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Al revisar los indicadores de deterioro, La Compañía consideró la relación entre su valor de mercado y su valor en libros, entre otros factores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se estimó que el valor de mercado estaba por encima del valor en libros de sus intangibles, lo que no indicaba un deterioro.
- II. Al final del período que se informa, la Compañía valuó el importe recuperable de los derechos de uso de marca, proyectando las ventas por cada Unidad Generadora de Efectivo (UGE) conforme al presupuesto aprobado por el consejo de administración y no determinó un deterioro.
- III. Para propósitos de efectuar pruebas de deterioro, los derechos de uso de marca (valores netos), fueron asignados a cada UGE determinada por las ventas originadas por cada una de las marcas correspondientes consideradas como la UGE.
- IV. Para determinar el valor recuperable de las marcas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se utilizó la metodología de enfoque de ingresos “relief from royalties”. Los supuestos utilizados fueron proyecciones de ingresos de 5 años, con una tasa de crecimiento a perpetuidad del 5% a los cuales se aplicó una tasa de descuento equivalente al costo de capital (“Ke” por sus siglas en inglés) determinado al cierre de cada año del 12.6%.
- V. Si la tasa de costo de capital mencionada utilizada en las pruebas de deterioro hubiera estado 1% por encima/por debajo de la tasa utilizada por la compañía en sus pruebas de 2025 y 2024, el valor recuperable del período que terminó el 31 diciembre de 2025 y 2024, no hubiese tenido ninguna afectación debido a que los flujos proyectados con esta sensibilidad hubieran continuado por encima del valor razonable asignado a estos intangibles.

Los activos intangibles con vida útil definida se amortizan de forma sistemática a lo largo de su vida útil estimada. La vida útil de estos activos se encuentra en un rango de entre 1 y 7 años, en función de la naturaleza de cada activo y los beneficios económicos esperados. La amortización se reconoce en resultados durante el periodo correspondiente.

El Grupo realizó una reclasificación en la presentación de los estados financieros, consistente en la presentación por separada en el balance general de los rubros de crédito mercantil y las inversiones en asociadas, los cuales previamente se incluían dentro de esta nota. Esta reclasificación se efectuó con el único fin de mejorar la presentación y claridad de la información financiera y no tiene efectos en la situación financiera, resultados de operación ni flujos de efectivo de la Compañía.

12. Préstamos de instituciones financieras y documentos por pagar

Los préstamos con instituciones financieras pactados a largo plazo, incluyendo el tipo de moneda, tasa y fecha de vencimiento se integran como sigue:

- Préstamos de instituciones financieras a corto plazo

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2025	2024
Crédito simple con HSBC México, S.A. (1)	USD	SOFR + 1.25	21-ene-26	\$ 520,631	\$ -
Crédito simple con Banamex, S.A.	MXN	TIIEF + 0.74	24-sep-26	500,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A. (1)	MXN	TIIEF+ 0.84	12-ene-26	450,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A. (1)	MXN	TIIE + 1.60	26-ene-26	400,000	-
Crédito simple con Actinver, S.A. (1)	MXN	TIIE + 1.50	05-ene-26	390,000	-
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	20-jun-26	359,056	-
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	25-jul-26	359,056	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	TIIE + 1.35	16-oct-26	269,292	65,000
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	19-jun-26	269,292	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIEF + 0.84	05-ene-26	240,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A. (1)	USD	SOFR + 1.10	12-feb-26	197,481	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIE + 1.45	07-jun-27	189,666	13,556
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	22-ene-26	179,528	205,103
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.15	19-jun-26	179,528	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIEF + 0.84	15-ene-26	170,000	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	USD	SOFR + 1.25	29-sep-26	125,670	75,000
Crédito simple con Banco del Bajío, S.A. (1)	MXN	TIIE + 1.80	08-ene-26	122,600	282,896
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	USD	SOFR + 1.25	14-ene-26	122,079	-
Crédito simple con HSBC USA	USD	SOFR + 1.80	19-dic-26	107,717	123,062
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	TIIE + 1.35	21-oct-26	89,764	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.15	12-feb-26	89,764	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.10	29-ene-26	75,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	17-dic-26	71,811	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.95	07-jun-27	45,068	37,362
Crédito simple con Actinver, S.A. (1)	MXN	TIIEF + 1.75	05-ene-26	10,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	27-ene-25	-	450,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	07-ene-25	-	250,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	07-ene-25	-	225,613
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	07-ene-25	-	130,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	17-ene-25	-	82,041
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.36	15-ene-27	-	52,083
				<u>\$ 5,533,003</u>	<u>\$ 1,991,716</u>

1) Durante el primer trimestre de 2026 estos créditos fueron liquidados a su vencimiento.

- *Préstamos de instituciones financieras a largo plazo*

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2025	2024
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.9	16-nov-27	\$ 1,795,280	\$ 2,051,030
Crédito simple con Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	SOFR + 1.40	06-ene-29	1,005,357	1,435,721
Crédito simple con Banco Nacional de México, S.A.	USD	Fija 5.20	31-oct-29	1,047,247	1,401,537
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	935,341	1,068,587
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.45	21-ene-28	897,640	1,025,515
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.29	30-sep-29	723,722	881,943
Crédito simple con Pruco Life Insurance Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	718,112	820,412
Crédito simple con Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	718,112	820,412
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.6	24-feb-27	477,458	570,221
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 2.85	20-mar-28	481,207	567,485
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.2	30-nov-27	269,292	461,482
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.59	26-jul-29	367,929	433,746
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2025	2024
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.50	28-feb-28	331,057	390,568
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	SOFR + 1.80	20-sep-28	325,236	382,979
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.29	30-sep-29	302,954	369,185
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.45	28-mar-29	262,560	369,185
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.40	25-feb-28	194,489	324,746
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.35	31-dic-27	255,247	300,833
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 3.10	20-sep-28	223,515	263,294
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	231,591	264,583
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.5	26-dic-26	-	228,621
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 6.89	30-abr-26	62,500	187,500
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.45	29-sep-27	86,398	155,109
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.45	28-mar-29	102,107	143,572
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	89,764	102,552
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 2.65	29-sep-27	56,551	101,526
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	Fija 2.84	26-sep-25	-	92,296
Crédito simple con MIFEL, S.A.	USD	Fija 5.60	14-mar-30	354,289	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 4.68	30-abr-28	538,584	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	USD	Fija 4.80	01-dic-30	359,056	-
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	23,333	79,333
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	20,714	70,428
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	18,867	64,155
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIEF + 1.27	01-dic-25	400,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	30-sep-25	-	35,775
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	-	29,707
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	-	28,262
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.65	31-may-25	-	24,000
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	-	23,639
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	-	20,825
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.62	31-mar-25	-	17,500
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	-	14,531
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIEF + 1.27	01-dic-28	600,000	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIE + 1.36	15-ene-27	27,084	-
Crédito simple con Banco Sabadell S.A.	MXN	TIEF + 1.60	06-may-28	250,000	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.85	28-feb-25	-	12,500
Menos – Porción circulante				14,552,593	15,635,295
				(2,598,471)	(1,820,598)
				\$ 11,954,122	\$ 13,814,697

Tasa promedio ponderada - Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la tasa promedio ponderada que obtuvo la Compañía para el pago de sus préstamos con instituciones financieras fue de 5.27% y 5.75%, respectivamente.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras, incluyendo los préstamos de instituciones financieras a corto plazo y a largo plazo son:

	Préstamo
2025	\$ 8,131,474
2026	5,042,202
2027	4,340,996
2028	1,713,151
2029 en adelante	857,773
	<u>\$ 20,085,596</u>

Las cláusulas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito incluyen obligaciones de hacer y no hacer y establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Ciertas propiedades de inversión del segmento inmobiliario con valor en libros de \$10,434,341 y \$7,210,771 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

13. Obligaciones por beneficios al retiro

a. Planes de contribución definida

La Compañía por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley. El gasto por este concepto fue de \$46,255 en 2025 y \$42,360 en 2024.

b. Planes de beneficios definidos

La Compañía maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los planes normalmente exponen a la Compañía a riesgos actuariales como: riesgo de tipo de interés, de longevidad y de salario.

48.

Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

El riesgo relacionado con los beneficios que se pagarán a los familiares dependientes de los miembros del plan (beneficios de viudez y orfandad) están reasegurados por una compañía externa de seguros.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por actuarios independientes, miembros del instituto de actuarios del país. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2025	2024
Tasas de descuento	9.70%	10.60%
Tasa esperada de incremento salarial	7.00%	5.00%
Tasas de crecimiento laboral	5.50%	5.50%
Tasas de inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales de estos planes de beneficios definidos son:

	2025	2024
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 17,324	\$ 11,958
Gasto por interés neto	12,656	9,909
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	29,980	21,867
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:		
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	(2,153)	16,290
Total	\$ 27,827	\$ 38,157

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en los gastos indirectos de administración. Del importe del gasto del año, se incluyeron \$7,569 y \$7,422 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, como parte del costo de ventas y el importe restante en los gastos de venta, administración y generales.

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo

	2025	2024
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 135,018	\$ 97,374
Costo laboral del servicio actual	17,324	11,958
Costo por intereses neto	12,656	9,909
Remediación de (ganancias) y pérdidas:		
Remediación por liquidación anticipada de obligaciones	(325)	(513)
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	(2,153)	16,290
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 162,520</u>	<u>\$ 135,018</u>

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, inflación, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en \$15,565 (aumento de \$15,565), respectivamente. El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por prestaciones definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado de situación financiera.

No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

No ha habido ningún cambio en el proceso seguido por la Compañía para administrar sus riesgos de periodos anteriores.

14. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR, por lo tanto, el impuesto a la utilidad causado es el correspondiente al ISR.

Conforme a la Ley de ISR, el impuesto correspondiente resulta de aplicar la tasa vigente del 30% para 2025 y 2024.

50.

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Fibra Nova – sector inmobiliario) califica como una entidad transparente en México de conformidad de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales se integran como sigue:

	2025	2024
Impuesto sobre la renta corriente:		
Impuesto sobre la renta	\$ 76,528	\$ 43,014
Impuesto sobre la renta de ejercicios anteriores	150,719	-
Impuesto sobre la renta diferido:		
Impuesto sobre la renta diferido del ejercicio	(139,029)	59,386
	<u>\$ 88,218</u>	<u>\$ 102,400</u>

b. Los impuestos a la utilidad diferidos relacionados con partidas reconocidas directamente en ORI durante el año, se originan por:

	2025	2024
Remediación del pasivo neto por beneficios definidos	\$ (621)	\$ 4,887
Utilidad diferida por aportación de propiedades a sector inmobiliario	44,636	(27,097)
	<u>\$ 44,015</u>	<u>\$ (22,210)</u>

El Grupo se encuentra dentro del alcance de las reglas del impuesto mínimo global (“Pilar 2”). En consecuencia, el Grupo ha aplicado la excepción obligatoria establecida en IAS 12 y no ha reconocido activos ni pasivos por impuestos diferidos relacionados con Pilar 2. El Grupo continúa evaluando el impacto potencial de Pilar 2 en sus impuestos corrientes en las jurisdicciones en las que opera.

c. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2025	2024
Tasa Legal	30%	30%
Efectos de inflación	0%	(2%)
No deducibles	2%	5%
Utilidades no sujetas a ISR (sector inmobiliario)	(11%)	(36%)
Efecto de conversión de moneda extranjera	-	(3%)
Valuación de pérdidas fiscales	-	(14%)
Otros efectos	(5%)	(9%)
Tasa efectiva	<u>16%</u>	<u>5%</u>

d. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2025	2024
ISR diferido		
Utilidad diferida por aportación en activos del segmento inmobiliario	\$ (1,115,744)	\$ (1,144,193)
Inventarios	(310,665)	(310,665)
Marcas	(326,155)	(326,155)
Propiedad planta y equipo	(242,409)	(777,677)
Pasivo por subvención	(5,305)	(3,429)
Arrendamiento financiero	128,797	101,081
Otros pasivos	12,840	289,105
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar neto de reserva	6,597	134,063
Impuesto a la utilidad diferido Neto	<u>(1,852,044)</u>	<u>(2,037,870)</u>
Totales de impuestos diferidos por entidad legal:		
Impuesto a la utilidad diferido por recuperar	490,582	56,153
Impuesto a la utilidad por pagar	(2,342,626)	(2,094,023)
Impuesto a la utilidad diferido Neto	<u>\$ (1,852,044)</u>	<u>\$ (2,037,870)</u>

e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2025, son:

	Pérdidas amortizables	Reserva	Pérdidas amortizables netas
2025	\$ 34,187	\$ 24,428	\$ 9,760
2026	26,054	24,437	1,617
2027	141,347	139,023	2,323
2028	204,445	201,602	2,842
2029	271,431	271,431	-
2030	563,589	563,589	-
2031	585,682	585,682	-
2032	346,460	344,693	1,768
2033	610,404	609,003	1,401
2034	1,408,661	1,407,608	1,053
	<u>\$ 4,192,260</u>	<u>\$ 4,171,496</u>	<u>\$ 20,764</u>

15. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que las compañías de la Compañía estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Compañía no ha sido modificada en comparación con 2024.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 12 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Compañía (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 17).

La Compañía no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Consejo de Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Compañía tiene un índice de endeudamiento que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 de 0.91 se encuentra en un nivel común.

	2025	2024
Deuda (i)	\$ 20,085,596	\$ 17,627,011
Efectivo y equivalente de efectivo	(1,454,280)	(915,010)
Deuda neta	18,631,316	16,712,001
Capital contable (ii)	\$ 20,412,959	\$ 17,960,839
Índice de deuda neta a capital contable	91%	93%

- (i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo como se describe en la Nota 12.
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Compañía que son administrados como capital.

La variación en el grado de apalancamiento se debe a la aplicación de recursos en los proyectos de inversión actualizados para la Compañía y a la estacionalidad de las ventas de la Compañía por el año concluido al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cual, con base en la experiencia de la Compañía, es razonable para los requerimientos de flujos operativos, considerando los plazos de crédito negociados con los proveedores.

El valor en libros de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,454,280	\$ 915,010
Activos a costo amortizado:		
Clientes – neto	2,084,884	1,923,495
Cartera de créditos vigente – neto	2,049,791	1,740,959
<i>Pasivos financieros</i>		
Pasivos a costo amortizado:		
Prestamos de instituciones financieras	5,533,003	1,991,716
Documentos por pagar a accionistas	486,186	341,405
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras	2,598,471	1,820,598
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	11,954,122	13,814,697
Cuentas por pagar a proveedores	2,443,481	2,511,578
Pasivo por arrendamiento	957,028	822,252
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	20,706	27,089

La Compañía tiene acceso a las líneas de crédito no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$8,470,197 y \$9,456,370, respectivamente.

	2025	2024
Líneas de crédito		
Préstamos bancarios con varios vencimientos, los cuales podrían ser ampliados por mutuo acuerdo:		
Importe utilizado	\$ 20,085,603	\$ 17,628,618
Importe no utilizado	8,470,197	9,456,370
	<u>\$ 28,555,800</u>	<u>\$ 27,084,988</u>

a. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

2025	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,454,280	\$ -
Cuentas por cobrar a clientes	2,084,884	-
Cartera de créditos vigente	2,049,791	-
	<u>\$ 5,588,955</u>	<u>\$ -</u>

54.

2025	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,443,481)	\$ -
Deuda financiera	(20,085,596)	-
Documentos por pagar	(486,186)	-
Pasivo por arrendamiento	(957,028)	-
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(20,706)	-
	<u>\$ (23,992,997)</u>	<u>\$ -</u>

2024	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 915,010	\$ -
Cuentas por cobrar a clientes	1,923,495	-
Cartera de créditos vigente	1,740,959	-
	<u>\$ 4,579,464</u>	<u>\$ -</u>

2024	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,511,578)	\$ -
Deuda financiera	(17,627,011)	-
Documentos por pagar	(341,405)	-
Pasivo por arrendamiento	(822,252)	-
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,089)	-
	<u>\$ (21,329,335)</u>	<u>\$ -</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,454,280	\$ 1,454,280	\$ 915,010	\$ 915,010
Cuentas por cobrar a clientes	2,084,884	2,084,884	1,923,495	1,923,495
Cartera de créditos vigente	2,049,791	2,049,791	1,740,959	1,740,959
	<u>\$ 5,588,955</u>	<u>\$ 5,588,955</u>	<u>\$ 4,579,464</u>	<u>\$ 4,579,464</u>

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,443,481)	\$ (2,443,481)	\$ (2,511,578)	\$ (2,511,578)
Deuda financiera	(20,085,596)	(20,207,799)	(17,627,011)	(17,298,645)
Documentos por pagar	(486,186)	(486,186)	(341,405)	(341,405)
Pasivo por arrendamiento	(957,028)	(957,028)	(822,252)	(822,252)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(20,706)	(20,706)	(27,089)	(27,089)
	<u>\$ (23,992,997)</u>	<u>\$ (24,115,200)</u>	<u>\$ (21,329,335)</u>	<u>\$ (21,000,969)</u>

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2025			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,454,280	\$ -	\$ -	\$ 1,454,280
Cuentas por cobrar a clientes	2,084,884	-	-	2,084,884
Cartera de créditos vigente	2,049,791	-	-	2,049,791
	<u>\$ 5,588,955</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,588,955</u>
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,443,481)	\$ -	\$ -	\$ (2,443,481)
Deuda financiera	(20,085,596)	-	-	(20,085,596)
Documentos por pagar	(486,186)	-	-	(486,186)
Pasivo por arrendamiento	(957,028)	-	-	(957,028)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(20,706)	-	-	(20,706)
	<u>\$ (23,992,997)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (23,992,997)</u>
	31 de diciembre de 2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 915,010	\$ -	\$ -	\$ 915,010
Cuentas por cobrar a clientes	1,923,495	-	-	1,923,495
Cartera de créditos vigente	1,740,959	-	-	1,740,959
	<u>\$ 4,579,464</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,579,464</u>
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,511,578)	\$ -	\$ -	\$ (2,511,578)
Deuda financiera	(17,627,011)	-	-	(17,627,011)
Documentos por pagar	(341,405)	-	-	(341,405)
Pasivo por arrendamiento	(822,252)	-	-	(822,252)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,089)	-	-	(27,089)
	<u>\$ (21,329,335)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (21,329,335)</u>

15.1 Factores de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.
- Otros riesgos de precio.

La política y gestión del riesgo financiero de la Compañía tiene por objeto establecer los principios y directrices para asegurar que los riesgos relevantes, que pudieran afectar a los objetivos y actividades de la Compañía sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados, y que estos procesos se realicen de forma sistemática con criterios uniformes.

La Dirección de la Compañía es responsable de establecer y supervisar las políticas de gestión de riesgo de forma anual.

Para esto, se ha creado un Comité de Gestión de Riesgo, que es el encargado de gestionar los riesgos financieros, asegurando su coherencia con la estrategia de la Compañía y coordinando la gestión de los mismos en las distintas empresas, identificando los principales riesgos financieros y definiendo las actuaciones sobre los mismos con base en el establecimiento de distintos escenarios financieros.

15.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en que la contrapartida de un contrato incumpla sus obligaciones contractuales ocasionando una pérdida económica para la Compañía.

La concentración de riesgo para la Compañía no es significativa ya que dispone de una cartera de con buena calidad crediticia, distribuida entre distintas áreas geográficas. Además, se debe sumar el hecho que debido a la naturaleza de la industria donde opera, los principales clientes de la Compañía son empresas solventes.

Para controlar este riesgo se cuenta con un comité de crédito que controla plazos y montos por cadena o por cliente.

Políticas para administrar el riesgo de crédito:

La Compañía clasifica a sus clientes según la relación de propiedad que mantenga con ellos, es así como existen los siguientes:

- Cadenas comerciales.
- Distribuidores.
- Terceros, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las políticas que se deben aplicar según la clasificación de otras cuentas por cobrar son las siguientes:

- Anticipo a proveedores: solo se otorgan anticipos a los proveedores que presten servicios operativos, compra de insumos, de construcción o reparaciones y compra de mobiliario y equipo.
- Dentro de los anticipos podemos encontrar el pago de energía eléctrica, gas y agua, porque existe un contrato con determinadas agencias, mediante el cual se anticipa entre un 70 y 100% del monto del consumo mensual y se liquida al corte de cada mes.

Con el objetivo de reflejar con exactitud el verdadero valor de una cuenta por cobrar, ya sea proveniente de la operación o no operación, la Compañía aplica deterioro a dichos montos utilizando el criterio que se describe en el siguiente párrafo.

Política de deterioro: se entiende por deterioro el monto de dinero por cobrar que definitivamente no se va a recuperar por no pago o por insolvencia.

- Las cuentas corrientes que corresponden a terceros y deudores comerciales entran en deterioro por todas aquellas partidas que se encuentran vencidas a más de dos periodos; esto implica partidas que se encuentren a más de 90 días.
- Otras cuentas por cobrar: solo están sujetos a deterioro los gastos recuperables de las compañías de seguros. Esto se analiza caso por caso.

El riesgo de crédito es evaluado como mínimo debido a la naturaleza de su negocio y a que la Compañía cuenta con una alta rotación de cuentas por cobrar considerando que una gran parte de las ventas son realizadas en efectivo y con el público en general.

La calidad crediticia de los activos financieros que no se encuentran vencidos ni deteriorados se ha evaluado utilizando como referencia calificaciones de crédito externas en el caso de las instrucciones bancarias e información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus emisores o contrapartes:

Contrapartes sin calificación de crédito externo:

Cientes y otras cuentas por cobrar (*)	\$	3,138,261	\$	3,664,454
Efectivo en bancos y depósitos bancarios a corto plazo		1,454,280		915,010
Total de activos financieros	\$	4,592,541	\$	4,579,464

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, dichas cuentas por cobrar muestran el saldo neto por reconocimiento de deterioro por \$59,005 y \$60,615, respectivamente.

15.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la determinación de la capacidad de la Compañía para cumplir sus obligaciones financieras. Las políticas en este aspecto buscan resguardar y asegurar que la Compañía cuente con los fondos necesarios para el oportuno cumplimiento de los compromisos que ha asumido.

Periódicamente, se realiza un presupuesto de flujo de fondos que muestra las entradas y salidas esperadas en el plazo de un año, de tal manera que determina las necesidades y excesos de fondos. Cuando un déficit de caja es detectado, se estima la duración de este, para luego corregir el desajuste mediante la reprogramación de compromisos, solicitud de préstamos a partes relacionadas o iniciar acciones para la obtención de créditos de capital de trabajo.

58.

Para asegurar la liquidez de la Compañía, toda inversión, en tanto sea posible debe tener asociado un financiamiento, es así como la compra de mobiliario y equipo debe ser adquirida vía el capital aportado por los accionistas, de modo que no sea necesario desviar fondos propios de la operación. Cuando se trate de bienes que no sean financiables directamente por terceros, deberán ser adquiridos con recursos propios y no tomar créditos especiales con dicho fin.

Posteriormente, los desajustes que pudiese generar esta inversión se incorporan al análisis normal de caja de la Compañía.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en flujos en la fecha más reciente en la cual la Compañía deberá realizar el pago. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable; el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía debe hacer el pago.

31 de diciembre de 2025	Tasa promedio ponderada de interés	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:						
Cuentas por pagar a proveedores		\$ -	\$ 2,443,481	\$ -	\$ -	\$ 2,443,481
Pasivos financieros a tasas de intereses variables:						
Prestamos de instituciones financieras	6.91%	3,183,378	836,530	1,620,700	-	5,640,608
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	6.91%	235,645	473,989	1,993,505	-	2,703,139
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	5.32%	-	-	-	14,432,211	14,432,211
Documentos por pagar		-	-	486,186	-	486,186
Depósitos en garantía de clientes		-	-	-	20,706	20,706
Pasivo por arrendamientos		11,956	23,913	172,342	863,660	1,071,871
		\$ 3,430,979	\$ 3,777,913	\$ 4,272,733	\$ 15,316,577	\$ 26,798,202

31 de diciembre de 2024	Tasa promedio ponderada de interés	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:						
Cuentas por pagar a proveedores		\$ -	\$ 2,511,578	\$ -	\$ -	\$ 2,511,578
Pasivos financieros a tasas de intereses variables:						
Prestamos de instituciones financieras	9.40%	1,748,078	89,050	181,501	-	2,018,629
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	149,590	368,070	1,402,116	-	1,919,776
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	-	-	-	15,221,033	15,221,033
Documentos por pagar		-	-	341,405	-	341,405
Depósitos en garantía de clientes		-	-	-	27,089	27,089
Pasivo por arrendamientos		11,788	32,613	112,608	822,068	979,077
		\$ 1,909,456	\$ 3,001,311	\$ 2,037,630	\$ 16,070,190	\$ 23,018,587

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado de la Compañía para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros sin incluirlos intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez de la Compañía, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre de 2025	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:					
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,454,280	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,454,280
Cuentas por cobrar a clientes	1,733,866	319,817	29,562	1,639	2,084,884
Activos financieros a tasa variable:					
Cartera de crédito vigente	226,027	181,516	415,477	1,226,771	2,049,791
	<u>\$ 3,414,173</u>	<u>\$ 501,333</u>	<u>\$ 445,039</u>	<u>\$ 1,228,410</u>	<u>\$ 5,588,955</u>

31 de diciembre de 2024	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:					
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 915,010	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 915,010
Cuentas por cobrar a clientes	1,585,491	333,223	3,351	1,430	1,923,495
Activos financieros a tasa variable:					
Cartera de crédito vigente	25,458	33,891	170,955	1,510,655	1,740,959
	<u>\$ 2,525,959</u>	<u>\$ 367,114</u>	<u>\$ 174,306</u>	<u>\$ 1,512,085</u>	<u>\$ 4,579,464</u>

15.4 Riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés

Este riesgo de variación de tipo de interés no es especialmente significativo en lo relativo al financiamiento de la Compañía; por lo tanto, el objetivo de la gestión del riesgo de tasa de interés es administrar la variable de dichos flujos aumentando la certidumbre de los pagos futuros.

La política de la Compañía es evaluar el riesgo de tasa de interés analizando el comportamiento de las tasas de interés en el mercado.

Los préstamos con instituciones bancarias establecen tasas TIIE más un margen de 0.95% a 1.10% para el préstamo en pesos y tasa *Secured Overnight Financing Rate* (SOFR) más un margen de 1.35% a 1.40% para el préstamo en dólares. Las tasas aplicadas desde la contratación de dicho crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024, oscilan entre 0.00% y 4.51%, respectivamente.

Siguiendo con el objetivo de la Compañía, se evalúan operaciones de cobertura mediante la cotización de derivados que mitiguen estos riesgos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, la Compañía no contrató instrumentos de cobertura.

Periódicamente, la Administración de la Compañía compara el costo de financiamiento obtenido y las ofertas de mercado, analizando los planes de crecimiento y los riesgos asumidos por la Compañía para seleccionar aquellos que favorezcan su desempeño.

Las variaciones de los tipos de interés modifican los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Cada que varíe 1% la tasa, la Compañía tendrá un gasto por intereses equivalente a \$56,525 anuales.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es aquel que se origina del desajuste de monedas en los flujos y aquel que se genera en la conversión de las partidas monetarias de los estados financieros consolidados.

La política de la Compañía es cubrir sus flujos de los riesgos asociados al tipo de cambio, utilizando principalmente el ajuste natural de monedas, coberturas de flujos alternativas y, si se estimara necesario, cubrir el valor contable de sus partidas.

La Compañía opera en el ámbito internacional y, por lo tanto, está expuesta al riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas, especialmente el dólar. Los riesgos de tipo de cambio corresponden, principalmente a saldos en dólares en cuentas bancarias, préstamos bancarios, operaciones en compañías relacionadas y algunas compras dolarizadas de mobiliario y equipo e insumos.

15.5 Otros riesgos de precio

La Compañía está expuesta a riesgos de precio por la adquisición de materias primas necesarias para la elaboración de sus inventarios (productos cárnicos, principalmente), debido a que la cotización de los precios de estos se determina en dólares estadounidenses y cuyo precio fluctúa constantemente. La Compañía administra el riesgo de que la fluctuación en la variación en precios pueda afectar sus resultados, mediante la compra estratégica de productos en épocas del año en las cuales los precios fluctúan a la baja.

Análisis de sensibilidad del precio de materia prima

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a los riesgos de precio de la materia prima al final del período sobre el que se informa.

El siguiente párrafo detalla la sensibilidad de la Compañía a un incremento y decremento de 5% en el valor de las compras de materias primas realizadas durante el ejercicio, considerando que las demás variables permanecieron sin cambio. El 5% representa la tasa de sensibilidad utilizada internamente por el personal clave de la gerencia, y representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en los precios de sus insumos.

Si el precio de la materia prima hubiera estado 5% por encima/por debajo del valor al que se realizó la compra en 2025, la utilidad integral del período que terminó el 31 diciembre de 2025 hubiese sido afectado en \$949,368 y el capital contable de la Compañía se hubiera modificado en la misma proporción.

La sensibilidad de la Compañía al precio de la materia prima no ha cambiado significativamente con respecto al año anterior.

15.6 Análisis de sensibilidad

La variación del peso contra el dólar al 31 de diciembre de 2025 no ha afectado de manera significativa el desempeño de la Compañía.

El tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$17.9528 y \$20.5103, respectivamente, el tipo de cambio promedio de 2025 fue \$19.2002 y 2024 fue \$18.5439. A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio es de \$17.3587.

Cobros procedentes de la operación referenciados principalmente al dólar

La Compañía evalúa contratar instrumentos financieros derivados, cuyo objetivo es minimizar los riesgos de tipo de cambio y fluctuación cambiaria utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no contrató instrumentos financieros derivados.

15.7 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía para efectos de la administración del capital están dirigidos a salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y generar flujos de efectivo suficientes para hacer frente a las estrategias de operación e inversión, así como mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la razón de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total de los créditos bancarios menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio como se muestra en el estado de situación financiera consolidado más la deuda neta.

15.8 Instrumentos financieros

Como se indica en las políticas contables, los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, gastos acumulados por pagar y préstamos.

La administración ha evaluado que los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y otros activos y pasivos corrientes se aproximan a sus respectivos importes en libros debido, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. Asimismo, ha evaluado el valor razonable de los préstamos a largo plazo se aproxima su valor libros debido a que éstos son a tasa variable.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros consolidados, con base en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de mantener los instrumentos financieros como disponibles para la venta, debido a que ninguno de ellos se mantiene con ese propósito.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Los supuestos utilizados por la Administración de la Compañía para establecer el valor justo de mercado de los instrumentos financieros se detallan a continuación: Los valores del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y gastos acumulados se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo. Los préstamos a largo plazo están a tasa variable por lo tanto se aproximan a su valor justo de mercado.

62.

16. Arrendamientos

a. Cuando la Compañía tiene el carácter de arrendatario

La Compañía ha celebrado diversos contratos de arrendamiento para distintas partidas de edificios y construcciones. Los arrendamientos de edificios y construcciones normalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 8 y 10 años. Las obligaciones que tiene la Compañía según se establece en sus contratos de arrendamiento están garantizadas por el título de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados.

Normalmente, la Compañía tiene prohibido ceder y subarrendar los activos arrendados. Existen varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de renovación y terminación y pagos variables por arrendamiento, los cuales se describen a continuación. La Compañía también ha celebrado ciertos contratos de arrendamiento con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos y contratos de arrendamiento de bajo valor. La Compañía aplica las exenciones al reconocimiento respecto de los “arrendamientos a corto plazo” y “arrendamientos de activos de bajo valor”.

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos durante el periodo:

	2025	2024
Edificios y construcciones		
Al 1 de enero	\$ 732,351	\$ 489,803
Adiciones	283,061	396,485
Cargo por depreciación/amortización	(200,395)	(153,937)
Al 31 de diciembre	\$ 815,017	\$ 732,351

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos durante el periodo:

	2025	2024
Al 1 de enero	\$ 822,252	\$ 566,737
Adiciones	283,061	396,485
Interés acumulado	66,841	57,789
Pagos	(215,126)	(198,759)
Al 31 de diciembre	\$ 957,028	\$ 822,252
A corto plazo	\$ 185,903	\$ 160,786
A largo plazo	\$ 771,125	\$ 661,466

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se incluye en la Nota 15.

A continuación, se presentan los montos reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales:

	2025	2024
Gasto por depreciación de los activos por derecho de uso	\$ 200,395	\$ 153,937
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento	66,841	57,789
Gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor (incluidos en gastos administrativos)	2,131	2,635
Total	<u>\$ 269,367</u>	<u>\$ 214,361</u>

Cuando la Compañía tiene el carácter de arrendador

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento operativo, los cuales comprenden edificios comerciales, industriales, de oficinas y de educación. Dichos arrendamientos tienen plazos de entre 8 y 10 años. Todos los arrendamientos incluyen una cláusula de revisión anual al alza de la cuota de alquiler, con base en las condiciones prevalecientes en el mercado. El arrendatario también debe ofrecer una garantía de valor residual respecto de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía durante el ejercicio ascendieron a \$1,309,454 (2024: \$779,432).

Los pagos mínimos futuros por recibir por concepto de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

	2025	2024
En un año	\$ 1,719,565	\$ 1,482,199
Después de un año, pero no más de cinco años	8,539,804	4,589,196
Más de cinco años	12,226,213	4,278,302
	<u>\$ 22,485,582</u>	<u>\$ 10,349,697</u>

17. Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

	2025		2024	
	Número de Acciones	Valor Nominal	Número de Acciones	Valor Nominal
Capital fijo				
Serie A	120,000,000	\$ 20,000	120,000,000	\$ 20,000
Capital variable				
Serie B	193,210,100	63,067	192,147,501	62,704
Total	<u>313,210,100</u>	<u>\$ 83,067</u>	<u>312,147,501</u>	<u>\$ 82,704</u>

El capital social está suscrito por acciones comunes nominativas con valor nominal. Las acciones son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado. Todas las acciones se encuentran totalmente suscritas, emitidas y pagadas.

64.

a) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000,000.00 M.N con fecha de pago el 15 de mayo de 2025. El cual fue distribuido de la siguiente manera: (i) \$300,000,000. 00 M.N pagados en especie mediante la entrega de acciones con cupón de entrega numero 22

b) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 19 de abril de 2024, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 16 de mayo de 2024 el cual fue distribuido de la siguiente manera: \$200,000 pagados en especie mediante la entrega de acciones en contra entrega del cupón 21 y \$100,000 pagado en efectivo en contra entrega del cupón 20.

18. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del ejercicio atribuible a la parte controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La utilidad por acción diluida es calculada ajustando la utilidad neta atribuible a la participación ordinaria de la tenedora y las acciones ordinarias.

Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción básica y diluida al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron:

	2025	2024
Utilidad neta del año atribuible a participación controladora	\$ 4,600,903	\$ 1,335,795
Promedio ponderado de acciones	312,146,578	311,059,921
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas mayoritarios	\$ 14.74	\$ 4.29

19. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2025	2024
En miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	\$ 41,338	\$ 43,734
Pasivos monetarios	(1,032,109)	(825,298)
Posición larga	(990,771)	(781,564)
Equivalentes en pesos	\$ (17,787,114)	\$ (16,030,112)

	2025	2024
En miles de euros:		
Activos monetarios	\$ -	\$ 4
Pasivos monetarios	(322)	(1,483)
Posición larga	(322)	(1,479)
Equivalentes en pesos	\$ (6,809)	\$ (30,417)

	(En miles de dólares estadounidenses)	
	2025	2024
Ventas de exportación	\$ 84,555	\$ 37,299
Compras de importación	436,285	377,161

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2025	2024	24 de abril de 2025
Dólar estadounidense	17.9528	\$20.51	\$17.3587
Euro	21.1469	\$21.52	\$20.3693

20. Costos y gastos por naturaleza

El costo de ventas, otros costos de la operación y gastos de venta, administración y generales que se presentan en los estados consolidados de resultados integrales se integran como sigue:

	2025	2024
<i>Costo de ventas</i>		
Consumo de inventarios	\$ 18,987,377	\$ 16,059,989
Servicios administrativos	1,570,937	1,281,538
Gastos indirectos	651,203	635,183
Fletes	587,089	684,378
Depreciaciones y amortizaciones	326,029	334,959
Servicios de mantenimiento	203,355	201,888
Servicio de maquila	204,843	191,237
Energéticos	199,302	181,652
Otros	507	432
Total	<u>\$ 22,730,642</u>	<u>\$ 19,571,256</u>
	2025	2024
<i>Gastos de venta, administración y generales:</i>		
Servicios administrativos	\$ 2,943,713	\$ 2,656,852
Gastos indirectos de administración	1,648,192	1,878,947
Depreciaciones y amortizaciones	732,218	517,985
Fletes	772,748	556,773
Energéticos	398,657	361,841
Servicios de mantenimiento	286,120	276,857
Seguros y fianzas	138,447	107,866
Otros	21,669	20,306
	<u>6,941,764</u>	<u>6,377,427</u>
<i>Otros ingresos:</i>		
Incremento neto en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,312,297)	(1,190,428)
Cargos a proveedores	(525,427)	(501,526)
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión	311,401	(10,137)
Venta de otros productos	(1,443)	(1,394)
Otros	(497,655)	(108,645)
	<u>(2,025,421)</u>	<u>(1,812,130)</u>

66.

21. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos por intereses son originados principalmente por los créditos empresariales otorgados y que se encuentran registrados en la cartera de créditos vigente y por las actividades de factoraje financiero realizadas.

	2025	2024
Ingresos intereses por inversiones	\$ 29,533	\$ 56,875

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2025	2024
Intereses de préstamos bancarios y documentos por pagar	\$ (1,040,415)	\$ (812,656)
Intereses por arrendamientos	(66,841)	(57,789)
Menos: importes incluidos en el costo de los activos calificables	207,479	201,297
	\$ (899,777)	\$ (669,148)

22. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a. Los saldos y transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Compañía, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre la Compañía y otras partes relacionadas.

	2025	2024
Préstamos de partes relacionadas		
Por pagar originado por prestamos:		
Documentos por pagar a accionistas	\$ 486,186	\$ 341,405
	\$ -	\$ 341,405

Los documentos por pagar a accionistas corresponden a títulos de créditos que han sido adquiridas por partes relacionadas a través de Vextor. Estas emisiones devengan intereses a una tasa variable equivalente a TIIE más 1.5 puntos porcentuales, conforme a las condiciones contractuales establecidas con vencimiento de manera anual.

Las obligaciones son títulos de crédito que representan la participación individual de sus tenedores ("Obligacionistas") en un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad anónima que la emite ("Emisora"). Dichos títulos son emitidos al amparo de Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC") y requieren ser nominativos para evitar su registro en el Registro Nacional de Valores (que esto lleva a otro proceso de autorizaciones con la autoridad reguladora). En caso de que sean al portador entonces se deberán inscribir en el RNV y lo que aplicaría entonces sería un financiamiento público. De igual forma la LGTOC no establece una restricción respecto que los Obligacionistas puedan ser personas físicas o personas morales.

b. Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	2025	2024
Pago de servicios	\$ 23,410	\$ 22,316
Venta de mercancía	-	19,290
Pago de intereses (1)	37,374	54,455
	<u>\$ 60,784</u>	<u>96,061</u>

1. Proveniente de arrendamientos con partes relacionadas (Ver detalle en nota 16)

c. Compensación del personal clave de la administración.

La compensación a la administración de la Compañía y otros miembros clave de la administración durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$22,316 y \$25,463, respectivamente. Dicha compensación es determinada con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado y aprobada por el Consejo de Administración.

23. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentran en proceso varios juicios laborales, con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Instituto Mexicano del Seguro Social, y el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en los cuales la Compañía actúa como demandada.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado de años anteriores, los cuales se encuentran en litigio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha registrado una provisión por estos conceptos, debido a que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con los elementos suficientes para demostrar que los cálculos efectuados y pagos de impuestos fueron correctos en sus años correspondientes.

Las resoluciones emitidas a las compañías de la Compañía se resumen a continuación:

- Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. – Créditos fiscales por multas impuestas por los ejercicios 2011, 2012, 2013, 2014 y 2017, por un monto total de \$199,295, \$566,430, \$539,208, 292,562, 1,404,253 respectivamente.
- Cibalis, S.A. de C.V (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.).. - Diferencias en el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, actualización, recargos, y multas por los ejercicios 2013 por \$12,510.
- Intercarnes S.A. de C.V. Diferencias en el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas por el ejercicio 2012 por 123,013.

68.

- Cibale Administrativo S.A. de C.V. Diferencias en el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas por el periodo de Julio 2021 por 3,123.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos y consideran inexistentes las operaciones celebradas con el proveedor conforme al artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación, que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con elementos para demostrar que los cálculos efectuados fueron correctos que si existe materialidad de las operaciones realizadas con los proveedores.

La Compañía al igual que sus activos, no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

24. Información por segmento

Productos y servicios de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos.

La operación de la Compañía se realiza principalmente a través de cuatro divisiones, que son productos cárnicos, agropecuaria, inmobiliaria y financiera, las cuales están dirigidas cada una por un director.

La información sobre los segmentos a informar de la Compañía se presenta a continuación:

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025					
	Segmento				Total
	Alimentos	Financiero	Inmobiliario		
Ventas netas	\$ 31,027,574	\$ 361,488	\$ 1,309,454	\$	32,698,516
Utilidad neta del ejercicio	\$ 532,604	\$ 1,393,296	\$ 3,186,827	\$	5,112,727
Activos					
Corriente	\$ 6,985,298	\$ 1,961,033	\$ 351,324	\$	9,297,655
No corriente	\$ 6,742,923	\$ 1,310,880	\$ 29,769,262	\$	37,823,065
Pasivos					
Corriente	\$ 7,117,755	\$ 1,556,939	\$ 2,776,059	\$	11,450,753
No corriente	\$ 7,967,094	\$ 156,571	\$ 7,133,343	\$	15,257,008

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024					
	Segmento				Total
	Alimentos	Financiero	Inmobiliario		
Ventas netas	\$ 27,376,486	\$ 334,946	\$ 779,432	\$	28,490,864
Utilidad neta del ejercicio	\$ 175,696	\$ 149,245	\$ 1,547,034	\$	1,871,975
Activos					
Corriente	\$ 6,240,808	\$ 571,396	\$ 651,151	\$	7,463,355
No corriente	\$ 4,423,316	\$ 1,249,314	\$ 28,563,097	\$	34,235,727
Pasivos					
Corriente	\$ 4,210,572	\$ 1,724,924	\$ 1,064,545	\$	7,000,041
No corriente	\$ 9,265,462	\$ 123,884	\$ 7,348,856	\$	16,738,202

Con el fin de supervisar el rendimiento de los segmentos y distribución de recursos entre segmentos:

- Todos los activos se asignan a segmentos a informar. El crédito mercantil se asigna a los segmentos a informar. Los activos usados conjuntamente por los segmentos sobre lo que debe informarse se distribuyen sobre la base de los ingresos obtenidos por los segmentos a informar individuales; y
- Todos los pasivos se asignan a segmentos a informar. Los pasivos por los cuales los segmentos a informar son conjuntamente responsables, se distribuyen en proporción a los activos por segmento.

a. Información geográfica:

La Compañía opera la división de cárnicos en México y EUA, la operación en EUA se considera poco importante.

b. Información sobre principales clientes:

Los principales clientes de la división de cárnicos son tiendas de auto - servicio y departamentales (ver Nota 5). No hay clientes individuales que hayan contribuido con 10% o más de los ingresos de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas.

25. Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que algunos no son de aplicabilidad significativa y otros resultan totalmente no aplicables a los saldos y transacciones que realiza Grupo Bafar:

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas y no han sido adoptadas:

NIIF 18 Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros

NIIF 18 reemplaza a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, manteniendo sin cambios muchos de los requerimientos existentes en NIC 1 e incorporando a la vez nuevas obligaciones. Además, algunos párrafos de NIC 1 han sido trasladados a NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores* y a NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*. Asimismo, el IASB introdujo modificaciones menores a NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y NIC 33 *Utilidad por Acción*.

NIIF 18 incorpora nuevos requerimientos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de resultados;
- revelar en notas las medidas de desempeño definidas por la administración (MPMs) que se utilicen en los estados financieros; y
- mejorar los principios de agregación y desagregación de información.

La NIIF 18 deberá aplicarse para periodos de reporte anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2027, y deberá aplicarse de manera retrospectiva, permitiéndose la aplicación anticipada. Las modificaciones a NIC 7 y NIC 33, así como las versiones revisadas de NIC 8 e NIIF 7, entrarán en vigor cuando la entidad aplique NIIF 18. La norma requiere aplicación retrospectiva, con disposiciones de transición específicas.

La Administración anticipa que la adopción de esta nueva norma podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros, particularmente en la presentación del estado de resultados consolidado y en las revelaciones asociadas a medidas de desempeño determinadas por la administración. Actualmente, la Administración sigue evaluando los impactos de la adopción de la NIIF 18.

NIIF 19: Subsidiarias sin responsabilidad pública

NIIF 19 introduce un marco opcional de revelaciones reducidas para subsidiarias que no tienen responsabilidad pública y cuya matriz presenta estados financieros consolidados NIIF disponibles para uso público. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2027, con adopción anticipada permitida.

La administración evaluó la norma y concluyó que no es aplicable a los estados financieros consolidados del grupo, dado que la Entidad es un emisor listado y, por lo tanto, tiene responsabilidad pública.

La Administración ha concluido que está fuera del alcance de la NIIF 19, al ser una entidad con obligaciones de reporte público. De tal modo, no adoptará la NIIF 19.

Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Durante el periodo, el IASB emitió enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 relacionadas con la clasificación, medición y revelaciones de instrumentos financieros. Las principales modificaciones incluyen:

- Baja en cuentas de pasivos financieros liquidados mediante determinados sistemas de pago electrónico.
- Clarificaciones sobre la evaluación de flujos de efectivo contractuales para activos financieros, incluyendo características ESG, acuerdos *non-recourse* y estructuras de instrumentos contractualmente vinculados.
- Nuevos requerimientos de revelación, principalmente sobre inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambios en ORI (FVTOCI) y sobre contratos financieros híbridos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La administración del grupo ha evaluado preliminarmente estas modificaciones y no anticipa cambios en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del grupo.

Modificaciones a NIIF 9 e NIIF 7: Contratos referenciados a electricidad de fuente dependiente de la naturaleza

En diciembre de 2025, el IASB emitió enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 para abordar el reconocimiento y las revelaciones de contratos de compra-venta de electricidad renovable (por ejemplo, eólica y solar) cuyo volumen de producción depende de la naturaleza.

NIIF 9 Instrumentos financieros

- Se ajustan los requisitos de “propósito propio” (own-use) para precisar los factores a considerar al aplicar NIIF 9:2.4 a contratos de compra y recepción (take delivery) de electricidad renovable dependiente de la naturaleza.
- Se modifican los lineamientos de contabilidad de coberturas para permitir que, cuando el instrumento de cobertura sea un contrato de electricidad renovable con características específicas, la entidad pueda:
 - Designar un volumen variable de transacciones de electricidad pronosticadas como partida cubierta, siempre que se cumplan criterios definidos; y
 - medir la partida cubierta usando los mismos supuestos de volumen que se aplican al instrumento de cobertura.

NIIF 7 Revelaciones

Se incorporan requerimientos de divulgación coherentes con lo anterior, a fin de explicar de manera suficiente la naturaleza, los supuestos de volumen y el impacto de estos contratos y coberturas en los estados financieros.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que el grupo no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11

Durante el ejercicio, el IASB emitió diversas modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera que serán aplicables para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida. A continuación, se presenta un resumen de aquellas enmiendas que podrían ser relevantes para Fibra el grupo:

- NIIF 1: Adopción por primera vez de las NIIF (contabilidad de coberturas).
Se actualizaron los párrafos B5–B6 para alinear la terminología con NIIF 9, sustituyendo las “condiciones” por “criterios de calificación” y agregando referencias cruzadas a NIIF 9:6.4.1, con el fin de mejorar la claridad en la aplicación del modelo de contabilidad de coberturas.

72.

- NIIF 7: Instrumentos financieros: Revelaciones.
Se eliminaron referencias cruzadas obsoletas relacionadas con NIIF 13 y se ajustaron ciertos ejemplos de la guía de implementación para mejorar coherencia interna en la revelación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción, así como para aclarar que los ejemplos ilustrativos no cubren todos los requerimientos de la norma.
- NIIF 9: Instrumentos financieros.
Las enmiendas aclaran que, cuando un arrendatario da de baja un pasivo por arrendamiento, debe aplicar NIIF 9:3.3.3 y reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante. Asimismo, se sustituyó la referencia al “precio de transacción definido en NIIF 15” por “el importe determinado aplicando NIIF 15”, para resolver inconsistencias en la medición inicial de cuentas por cobrar.
- NIIF 10: Estados financieros consolidados.
Se actualizó la guía sobre la identificación de un “agente de facto”, aclarando que se requiere juicio profesional y que la relación descrita en NIIF 10: B74 constituye solo un ejemplo ilustrativo, evitando interpretaciones concluyentes.
- NIC 7: Estado de flujos de efectivo.
Se eliminó el término “método del costo” y se sustituyó por la expresión “al costo”, en línea con la eliminación previa de la definición de dicho método dentro de la normativa NIIF.

El grupo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de estas modificaciones como parte de su proceso regular de adopción, sin anticipar impactos significativos en la información financiera al cierre del ejercicio.

26. Cambios en presentación

Durante el ejercicio 2025, la Compañía llevó a cabo cambios en la presentación del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2024, en los rubros de impuestos a la utilidad diferidos activos y pasivos como sigue:

	Actual	Anterior
Impuesto sobre la renta diferido activo	\$ 56,153	\$ -
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	2,094,023	2,037,870
Neto	<u>\$ 2,037,870</u>	<u>\$ 2,037,870</u>

Esta modificación no tuvo impacto en los resultados del ejercicio ni en el capital contable correspondiente a los períodos presentados.

27. Eventos subsecuentes

Con fecha 1 del abril de 2026, Grupo Bafar anunció la formalización de una inversión estratégica en Ciemsa Foodservice.

Esta operación forma parte de la estrategia de crecimiento y consolidación del Grupo en el segmento de foodservice, y tiene como objetivo fortalecer su posicionamiento en dicho mercado mediante la integración de capacidades operativas, comerciales y logísticas.

La transacción contempla la combinación de las operaciones de Ciemsa Foodservice con las de Grupo Bafar, con el propósito de ampliar la oferta de productos, optimizar la red de distribución y mejorar la eficiencia operativa.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración se encuentra en proceso de evaluar los efectos financieros de esta transacción, por lo que no es posible determinar de manera confiable su impacto en la situación financiera y resultados del grupo.



GRUPO BAFAR

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V., POR LAS
ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2025**

Chihuahua, Chih., a 24 de abril de 2026

**H. Asamblea General Ordinaria de Accionistas Grupo
Bafar, S. A. B. DE C. V.
Presente. -**

Estimados señores:

En cumplimiento del Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores vigente, informamos a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

En el desempeño de nuestras actividades durante el ejercicio, presentamos a ustedes algunos de los puntos más relevantes en el siguiente informe:

- a) Se analizó la operación de diversas áreas de la compañía, destacando la Dirección Comercial Retail (abastecimiento y riesgos), el área de Innovación y Calidad (procesos de inocuidad), la Universidad Bafar (capacitación y bancas de talento) y la Estrategia de Digitalización, de las cuales se revisaron los indicadores clave, proyectos estratégicos, ruta de digitalización y gestión de riesgos. Se enfatizó la importancia de fortalecer la cultura organizacional y el *change management* para una transformación ágil.
- b) El Comité presentó y autorizó los estados financieros correspondientes al ejercicio anual para su publicación en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). Durante el ejercicio 2025, las ventas mostraron una tendencia creciente de manera consistente a lo largo de los distintos periodos, lo que permitió una expansión en el margen bruto al cierre del año, así como un incremento en el EBITDA. Se solicitó a la administración dar seguimiento al refinanciamiento de la deuda de corto plazo.
- c) Se dio seguimiento al estado de los juicios fiscales de la compañía. Se informó sobre una resolución desfavorable en el caso de Onus 2012, sin embargo, se mantiene una perspectiva favorable para el resto de los procesos. En este sentido, las contingencias fiscales se han reducido significativamente manteniéndose en niveles mínimos y controlables. La administración estima que en el primer trimestre de 2026 quedarán resueltos de fondo los casos de mayor importancia.



- d) Durante el 2025, el Comité continuó con el seguimiento al estado de las devoluciones y juicios de IVA. Se destacó la obtención de resoluciones favorables en dichos juicios, los cuales generarán una utilidad importante por actualización. Asimismo, las devoluciones del IVA corriente mantuvieron una tendencia positiva en la disminución del saldo total a lo largo del año.
- e) Se revisó el estado de los principales riesgos de Fibra Nova, incluyendo el estatus de la cartera, activos no rentados, renovaciones de contratos y vencimientos de créditos. Se examinó el informe de EY sobre el proceso de compras de la Fibra y se informó que la demanda contra Electrolux se presentará formalmente durante 2026.
- f) Se conoció el avance y los eventos relevantes de auditoría interna y seguridad. Se presentaron los hallazgos del año y se destacó que la implementación de la Torre de Control para T1 ha contribuido significativamente a la disminución de la siniestralidad en el transporte. En materia de ciberseguridad, las evaluaciones realizadas por Google y Scitum concluyeron que el grupo cuenta con un nivel razonable de seguridad ante ataques digitales.
- g) Se revisó el informe del auditor externo. Se presentó al nuevo socio responsable de la auditoría debido a la rotación obligatoria y se reportó la conclusión de la auditoría 2024 sin salvedades. El plan de auditoría 2025 incluyó un alcance especial relacionado con un posible IPO de Bafar Alimentos.

Atentamente,

Sr. Herminio Padrino Santos
Presidente del Comité de Auditoría de Grupo
Bafar, S.A.B. de C.V.

**GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2024 y 2023
los auditores independientes

GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2024 y 2023
los auditores independientes

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera
Estados consolidados de resultados integrales
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Estados consolidados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los
Accionistas de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V.
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (“la Compañía” o “Grupo Bafar”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el “Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)” (“Código de Ética del IESBA”) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el “Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos” (“Código de Ética del IMCP”) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados”* de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con el asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión (“PDI”)

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del segmento inmobiliario es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 40 *“Propiedades de inversión”*, habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3.8 y 11 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las PDI.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la capacidad y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; evaluamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024.

Evaluamos los supuestos clave considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los resultados de la valuación de las PDI contra los registros contables; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI y evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones relacionadas con las propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual de 2024 de la Compañía

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo, así como emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay una desviación material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada para informar a este respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. César M. Domínguez Quintana

Ciudad Juárez, Chih. México
30 de abril de 2025

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

Activo	Notas	2024	2023
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 915,010	\$ 1,286,428
Cuentas por cobrar - neto	7	3,409,018	3,319,377
Cartera de crédito vigente - neto	8	523,649	322,231
Inventarios	9	2,381,902	1,815,792
Pagos anticipados		193,162	103,893
Activos disponibles para su venta	3.6	40,614	-
Total de activo corriente		<u>7,463,355</u>	<u>6,847,721</u>
<i>Activo no corriente</i>			
Cartera de crédito vigente - neto	8	1,217,310	706,163
Propiedades, maquinaria y equipo - neto	10	14,280,169	11,536,348
Propiedades de inversión	11	16,337,369	10,289,086
Activos por derecho de uso	17	732,351	489,803
Otros activos, principalmente derecho de uso de marcas	12	1,612,375	1,627,003
Total del activo no corriente		<u>34,179,574</u>	<u>24,648,403</u>
Total activos		<u><u>\$ 41,642,929</u></u>	<u><u>\$ 31,496,124</u></u>
Pasivos y capital contable			
<i>Pasivo corriente</i>			
Préstamos de instituciones financieras	13	\$ 1,991,716	\$ 2,378,262
Documentos por pagar a accionistas	23	341,405	524,403
Porción circulante de préstamos de instituciones financieras a largo plazo	13	1,820,598	1,108,940
Cuentas por pagar a proveedores	16	2,511,578	2,186,682
Impuestos y gastos acumulados		151,336	122,228
Pasivos por arrendamiento	17	160,786	166,705
Pasivos asociados con activos disponibles para su venta	3.6	22,622	-
Total de pasivo corriente		<u>7,000,041</u>	<u>6,487,220</u>
<i>Pasivo no corriente</i>			
Préstamos de instituciones financieras	13	13,814,697	8,838,366
Impuestos sobre la renta diferido	15	2,037,870	1,953,265
Pasivo neto de obligaciones por beneficios al retiro	14	135,018	97,374
Pasivos por arrendamiento	17	661,466	400,032
Depósitos en garantía de clientes por arrendamientos	16	27,089	27,180
Provisión para contingencias		5,909	5,909
Total de pasivo no corriente		<u>16,682,049</u>	<u>11,322,126</u>
Total de pasivo		<u><u>23,682,090</u></u>	<u><u>17,809,346</u></u>
<i>Capital contable</i>			
Capital social	18	82,704	82,205
Prima en venta de acciones		570,883	474,594
Reserva para recompra de acciones	(	165,328)	(238,775)
Utilidades acumuladas		13,105,130	12,069,336
Otras partidas del resultado integral		561,314	(1,496,591)
Total participación controladora		<u>14,154,703</u>	<u>10,890,769</u>
Participación no controladora		<u>3,806,136</u>	<u>2,796,009</u>
Total capital contable		<u><u>17,960,839</u></u>	<u><u>13,686,778</u></u>
Total pasivo y capital contable		<u><u>\$ 41,642,929</u></u>	<u><u>\$ 31,496,124</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2024	2023
Ventas netas	3.14	\$ 28,490,864	\$ 25,598,793
Costos y gastos:			
Costo de ventas	21	19,571,256	17,891,662
Gastos de venta, administración y generales	21	6,377,427	5,545,327
Otros ingresos, neto	21	(1,812,130)	(1,560,580)
		<u>24,136,553</u>	<u>21,876,409</u>
Resultado de operación		4,354,311	3,722,384
Ingresos por intereses	22	56,875	41,016
Gastos por intereses	22	(669,148)	(483,285)
Fluctuación cambiaria - neto		<u>(1,767,663)</u>	<u>654,833</u>
		<u>(2,379,936)</u>	<u>212,564</u>
Utilidad antes de impuestos		1,974,375	3,934,948
Impuestos a la utilidad	15	<u>102,400</u>	<u>128,702</u>
Utilidad neta del año		<u>1,871,975</u>	<u>3,806,246</u>
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:			
Diferencias de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte de segmento inmobiliario	10 - 11	<u>2,096,405</u>	<u>(1,146,201)</u>
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores		2,096,405	(1,146,201)
Otros resultados integrales que no podrán reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos:			
Revaluación de propiedades aportadas a sector inmobiliario	10	-	380,423
Utilidad diferida por aportación de propiedades a sector inmobiliario	10 - 15	(27,097)	(142,710)
Remediación de obligaciones de beneficios definidos	14 - 15	(11,403)	(305)
Otros resultados integrales netos que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores		<u>(38,500)</u>	<u>237,408</u>
Otros resultados integrales del año		<u>2,057,905</u>	<u>(908,793)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 3,929,880</u>	<u>\$ 2,897,453</u>
Utilidad neta del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,335,795	\$ 3,163,081
Participación no controladora		<u>536,180</u>	<u>643,165</u>
		<u>\$ 1,871,975</u>	<u>\$ 3,806,246</u>
Utilidad neta integral del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 2,776,996	\$ 2,103,690
Participación no controladora		<u>1,152,884</u>	<u>793,763</u>
		<u>\$ 3,929,880</u>	<u>\$ 2,897,453</u>
Utilidad por acción	19	\$ 4.29	\$ 10.20
Utilidad por acción diluida	19	4.29	10.20

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Déficit en recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de resultado integral	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 82,209	\$ 363,449	\$ (245,071)	\$ 9,206,255	\$ (587,798)	\$ 8,819,044	\$ 1,909,346	\$ 10,728,390
Recompra de acciones (Nota 18a)	(4)	-	(1,456)	-	-	(1,460)	-	(1,460)
Venta de acciones (Nota 18 c)	-	2	1	-	-	3	-	3
Dividendos pagados (Nota 18b)	-	-	-	(300,000)	-	(300,000)	-	(300,000)
Dividendos pagados a la participación no controladora (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(226,229)	(226,229)
Adquisiciones de la participación no controladora (Nota 5)	-	109,719	-	-	-	109,719	319,129	428,848
Incremento a plan accionario	-	1,424	7,751	-	-	9,175	-	9,175
Utilidad neta consolidada	-	-	-	3,163,081	-	3,163,081	643,165	3,806,246
Resultado integral del año	-	-	-	-	(908,793)	(908,793)	150,598	(758,195)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	82,205	474,594	(238,775)	12,069,336	(1,496,591)	10,890,769	2,796,009	13,686,778
Dividendos pagados (Nota 18b)	453	133,763	65,784	(300,001)	-	(100,001)	-	(100,001)
Dividendos pagados a la participación no controladora (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(276,130)	(276,130)
Adquisiciones de la participación no controladora (Nota 5))	-	(38,407)	-	-	-	(38,407)	-	(38,407)
Aumento de capital por parte de la participación no controladora (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	294,858	294,858
Dilución de la participación no controladora (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(161,485)	(161,485)
Incremento a plan accionario	46	933	7,663	-	-	8,642	-	8,642
Utilidad neta consolidada	-	-	-	1,335,795	-	1,335,795	536,180	1,871,975
Resultado integral del año	-	-	-	-	2,057,905	2,057,905	616,704	2,674,609
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 82,704	\$ 570,883	\$ (165,328)	\$ 13,105,130	\$ 561,314	\$ 14,154,703	\$ 3,806,136	\$ 17,960,839

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta del año	\$ 1,871,975	\$ 3,806,246
Ajustes para conciliar la utilidad neta consolidada con los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación:		
impuestos a la utilidad	102,400	128,702
Costo neto de beneficios definidos	26,461	13,576
Depreciación y amortización de activos a largo plazo	852,944	678,859
Pérdida (utilidad) en venta de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión	70,187	(19,895)
Baja de otros activos	2,711	1,771
Incremento neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 10 y 11)	(1,190,428)	(1,110,357)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada	1,228,774	(451,851)
Ingresos por intereses	(56,875)	(41,016)
Gastos por intereses	669,148	483,285
	3,577,077	3,489,320
Cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(89,713)	(514,454)
Cartera de crédito vigente	(712,565)	(229,156)
Inventarios	(566,110)	247,610
Pagos anticipados	(89,269)	23,666
Cuentas por pagar a proveedores	347,360	407,210
Impuestos y gastos acumulados	115,069	(61,844)
Intereses cobrados	56,875	41,016
Impuestos a la utilidad pagados	(43,014)	(73,281)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	2,595,710	3,330,087
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, maquinaria y equipo (Nota 10)	(2,971,362)	(2,549,149)
Propiedades de inversión (Nota 11)	(1,999,646)	(2,071,103)
Ventas de maquinaria y equipo	260,980	109,225
Venta de propiedades de inversión	-	36,264
Adquisición de subsidiarias (Nota 2)	(61,211)	-
Adquisición de otros activos	(5,134)	(39,547)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(4,776,373)	(4,514,310)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos obtenidos de instituciones financieras (Nota 13)	16,506,547	9,818,274
Pago de préstamos de instituciones financieras (Nota 13)	(13,373,874)	(7,342,356)
Documentos por pagar a accionistas	(182,998)	324,747
Intereses pagados	(669,148)	(483,285)
Pagos de arrendamientos (Nota 17)	(198,759)	(127,662)
Recompra de acciones propias (Nota 18)	-	(1,460)
Dividendos pagados (Nota 18)	(100,001)	(300,000)
Dividendos pagados a la participación no controladora	(276,130)	(226,229)
Incremento a plan accionario	8,642	9,175
Adquisiciones de la participación no controladora (Nota 5)	(38,407)	109,719
Aumento de capital por parte de la participación no controladora (Nota 5)	294,858	-
Dilución de la participación no controladora (Nota 5)	(161,485)	-
Venta de acciones (Nota 18)	-	3
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	1,809,245	1,780,926
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(371,418)	596,703
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,286,428	689,725
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 915,010	\$ 1,286,428

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto por la utilidad por acción)

1. Actividades

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía", el "Grupo" o "Grupo Bafar") es una sociedad anónima constituida en México y se dedica principalmente a la producción y comercialización de productos alimenticios, cárnicos, embutidos y lácteos principalmente al mercado detallista a través sus propias tiendas y en tiendas de autoservicio, así como con mayoristas, a lo largo de la república mexicana. La Compañía también opera una división financiera realizando operaciones de factoraje financiero y otorgamiento de créditos empresariales y microcréditos. De igual forma, la Compañía es propietaria de una división inmobiliaria dedicada a la inversión en propiedades para uso industrial, comercial (oficinas y locales comerciales) y del sector educativo, con el propósito de otorgarlos en uso o goce temporal a diversos clientes en los sectores antes mencionados. El domicilio de la sociedad y principal lugar de negocios es: Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc Km. 7.5 Col. las Ánimas, 31450, Chihuahua, Chihuahua., México

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2025, por el C.P. Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas y Administración de la Compañía, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable, como las propiedades de inversión y las obligaciones por beneficios al retiro. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.10.

Debido a que la Compañía es principalmente una empresa comercial, presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en el estado de resultado integral consolidado. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada - neto de los efectos de los impuestos diferidos, el efecto de conversión de moneda extranjera de la NIC 21, el efecto de revaluación de propiedades aportadas a sector inmobiliario y las remediciones de las obligaciones por beneficios definidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en el estado consolidado de resultados integrales.

2.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América (EUA) y todos los valores se redondean al más cercano de mil, excepto que se indique lo contrario.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

a. ***Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso***

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las IFRS que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 1, Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes

Las enmiendas buscan promover la coherencia en la aplicación de los principios y requerimientos contables para determinar si en el estado consolidado de posición financiera, la deuda o préstamos y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta, deben clasificarse como circulantes (por ser exigibles en el corto plazo o potencialmente por liquidarse dentro de un año) o no circulantes.

Estas modificaciones aclaran que la clasificación de un pasivo en el estado consolidado de posición financiera debe hacerse con base en los derechos que existen a la fecha de reporte y que no se ve afectada por las expectativas de la entidad para ejercer su derecho a diferir la liquidación del pasivo.

Las enmiendas enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado consolidado de posición financiera, y no en revelaciones ni en el monto ni en el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora. Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados, debido a que la Compañía clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

Modificaciones a la IFRS 16, Pasivo por arrendamiento en transacciones de arrendamiento en vía de regreso

Las enmiendas especifican los requerimientos que utilizará el arrendatario-vendedor en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior, para garantizar que el arrendatario (vendedor) no reconozca el monto de la ganancia o pérdida que se relaciona con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Modificaciones a la IAS 7 e IFRS 7, *Acuerdos de financiación de proveedores*

Debido a que la Compañía no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados.

La enmienda especifica los requisitos de revelación para brindar una mayor comprensión a los usuarios de los estados financieros sobre los acuerdos que pudiera celebrar la entidad con proveedores financieros para pagar cantidades que la entidad debe a sus proveedores, mientras ésta se obliga a liquidar esos montos con los proveedores financieros de conformidad con los términos y condiciones de los acuerdos. Las revelaciones incluyen: saldos de pasivos con proveedores financieros, sus flujos de efectivo y su exposición al riesgo de liquidez. Las modificaciones se aplican para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

La Compañía no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados.

2.4 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros consolidados de la Compañía y las entidades controladas por Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. (sus "subsidiarias") por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023. Se obtiene control cuando la Compañía se encuentra expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Concretamente, la Compañía controla una subsidiaria si, y sólo si tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria y
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Compañía no posee la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene poder sobre la misma, lo cual incluye:

4.

- Acuerdo(s) contractual(es) con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales
- Derechos de voto potenciales de la Compañía

La Compañía realiza una revaluación sobre si tiene o no el control de las subsidiarias si los hechos y circunstancias indican que existen cambios a uno o más de los elementos que determinan el control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Compañía obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Compañía pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el período se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Compañía obtiene control o hasta la fecha en la que la Compañía pierde el control.

En la evaluación que la Compañía realiza para determinar el control de una entidad se considera la existencia del efecto de los derechos potenciales que se obtendrían al ejercer opciones para la adquisición de acciones o partes sociales de dicha entidad, al convertir instrumentos de deuda o capital en acciones ordinarias, o bien, cuando se decreten dividendos preferentes en partes sociales. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que son controladas por la Compañía y se excluyen en la fecha en que cesa dicho control.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre subsidiarias de la Compañía han sido eliminadas. Las políticas contables aplicadas por las subsidiarias son consistentes con las políticas contables adoptadas por la Compañía, en los casos que así fue necesario.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de las acciones de la entidad controladora la Compañía y a los socios externos incluso si ello implica que los socios externos pasen a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Compañía. Todos los activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Compañía se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de patrimonio.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados (incluyendo el crédito mercantil), los pasivos relacionados, las participaciones no dominantes y los otros componentes del patrimonio neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del período. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

A continuación, se presenta una lista de las principales subsidiarias y sus actividades, así como los porcentajes de tenencia accionaria al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Nombre	Actividad principal	Lugar de operación	Participación	
			2024	2023
Bafar Alimentos, S. A. de C.V.	Tenedora de acciones	México	100%	100%
Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.	Producción alimentos	México	100%	100%
Onus Comercial S.A. de C.V.	Distribución de productos	México	100%	100%
Intercarnes S.A. de C.V.	Distribución de productos	México	100%	100%
Centro Impulsor de Estudios Agroalimentarios, S.A. de C.V.	Servicios de logística	México	100%	100%
Aiax, S. A. de C. V.	Administradora propiedad intelectual	México	100%	100%
Food Holding FKT.	Tenedora de acciones (Lion Enterprise)	Hungría	99.99%	99.99%
Bafar Holdings, Inc.	Tenedora de acciones	EUA	99.99%	99.99%
Bafar Group Holding	Tenedora de acciones	EUA	99.99%	99.99%
Agroindustria Mercantil San Antonio, S. de R. L. de C. V.	Cultivo de nogales	México	97.99%	97.99%
Ganadería y Tecnología Santa Anita, S. de R.L. de C.V.	Crianza ganado bovino	México	100%	100%
Cibale Administrativo, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Santa Anita Big Game Hunting, A. C.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Stimrecht, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Servicios Aéreos Especializados Destinia, S. A. de C. V.	Agencia de viajes	México	100%	100%
B Energy Industries, S.A. de C.V.	Generación y transmisión de energía eléctrica	México	100%	99.98%
Vextor Activo S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	Financiera	México	100%	99.86%
Administradora Fibra Norte, S.C.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Fideicomiso 2870 Fibra Nova	Construcción y administración de inmuebles	México	77.16%	71.83%
Impulso y Desarrollo Tecnológico La Piedad, S.A. de C.V.	Prestación de servicios de seguridad.	México	100%	100%
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	Construcción y administración de inmuebles	México	100%	100%
B-Insured Agente de Seguros, S.A. de C.V.	Promotor de seguros y fianzas	México	65%	65%
Efectolon, S.A.P.I. de C.V.	Dirección corporativos y empresas financieras	México	73%	72.73%
Lion Market Financial Solutions, LLC	Financiera	Estados Unidos	100%	100%
SinDelantal México, S.A. de C.V.	Plataforma tecnológica y servicios de logística	México	100%	100%
Productividad y Desarrollos VUE, S.A. de C.V.	Inmobiliaria	México	100%	100%
Servicios Urbanísticos Centrales, S.A. de C.V.	Inmobiliaria	México	100%	100%
Desarrolladora Catastral, S.A. de C.V.	Servicios inmobiliarios	México	99%	100%
Sofivex, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (3)	Financiera	México	100%	100%
Sierra Blanca Trading, S.A. (4)	Financiera	Panamá	100%	100%
Kahedin, S.A. de C.V. (5)	Servicios técnicos	México	100%	100%
LAR Business, S.A. de C.V. (5)	Inmobiliaria	México	100%	100%
Sahara Properties, S. de R.L. de C.V. (5)	Inmobiliaria	México	100%	100%
Bedivere, S.A. de C.V. (1)	Servicios técnicos	México	100%	-
Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SOFOL (1)	Financiera	México	100%	-
API Trucking, S.A. de C.V. (2)	Servicios de fletes a partes relacionadas	México	55%	-

1) La Compañía adquirió durante 2024 las acciones de estas subsidiarias. Conforme a la evaluación de la Administración, la adquisición de estas acciones no representa un negocio y los efectos de estas adquisiciones son inmateriales.

2) Entidad legalmente constituida durante 2024.

3) Esta entidad se crea en el año 2023 a partir de la escisión de Vextor Activo, S.A. de C.V.

4) Entidades legales constituidas legalmente durante 2023.

5) La Compañía adquirió la totalidad de las acciones de estas entidades durante 2023.

2.5 Combinación de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. El costo de adquisición se mide al valor razonable de la contraprestación transferida en la fecha de adquisición y el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida.

6.

Para cada adquisición de negocios, el adquirente valúa la participación no controladora en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o conforme a la participación proporcional de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurren y se incluyen como parte de gastos administrativos. La Compañía establece que ha adquirido un negocio cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos incluyen un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen significativamente a la capacidad de crear productos. El proceso adquirido se considera sustantivo si es fundamental para la capacidad de continuar produciendo productos, y los insumos adquiridos incluyen una fuerza laboral organizada con las habilidades, el conocimiento o la experiencia necesarios para realizar ese proceso o contribuye significativamente a la capacidad de seguir produciendo productos y es considerado único o escaso o no puede ser reemplazado sin un costo, esfuerzo o demora significativos en la capacidad de seguir produciendo productos.

Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación y designación con base en los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye separar los derivados implícitos en los contratos principales de la entidad adquirida.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable a la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como capital neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del capital neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valúan a valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en el estado de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son reconocidas a su valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable se contabilizan dentro del estado de resultados consolidado. El crédito mercantil se mide inicialmente a su costo (siendo el exceso de la suma de la contraprestación transferida, y el monto reconocido para la participación no controladora y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos). Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, La Compañía realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todos los pasivos asumidos, y revisa los procedimientos aplicados para medir los montos que serán reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el monto total de la contraprestación transferida, la diferencia se reconoce como ganancia en resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se mide a su costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. Para fines de las pruebas de deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna, a partir de la fecha de adquisición, a cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía, que se espera se beneficien de la combinación, independientemente de si otros activos o pasivos de la adquirida se asignan a dichas unidades.

Cuando el crédito mercantil ha sido asignado a una unidad generadora de efectivo y se da de baja una parte de las operaciones de dicha unidad, el crédito mercantil asociado con dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al momento de determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se mide con base en los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración no celebró transacciones que calificaran como adquisiciones de negocios conforme a lo establecido en la IFRS 3.

2.6 Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones sobre las políticas financieras y operativas de la entidad, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Las consideraciones que se hagan para determinar la existencia de influencia significativa son similares a las que hay que realizar para determinar la existencia de control sobre una subsidiaria. La inversión de la Compañía en su entidad asociada se reconoce utilizando el método de participación.

Bajo el método de la participación, la inversión en una entidad asociada se reconoce inicialmente a su costo de adquisición. A partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Compañía en los activos netos de la entidad asociada. El crédito mercantil se relaciona con la entidad asociada y se incluye en el valor en libros de la inversión y no se somete a pruebas individuales de deterioro. Por lo tanto, las reversiones de pérdidas por deterioro pueden incluir efectivamente la reversión de las pérdidas por deterioro del crédito mercantil. Las pérdidas por deterioro y las reversiones se presentan dentro del rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados consolidados.

Los estados consolidados de resultados integrales reflejan la participación de la Compañía en los estados de resultados integrales de las operaciones de la entidad asociada. Todo cambio en el ORI de la entidad asociada se presenta como parte de los ORI de la Compañía. Cuando haya un cambio que la entidad asociada reconozca directamente en su capital neto, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio, cuando sea aplicable, en el estado consolidado de cambios en el capital contable. Las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre la Compañía y la entidad asociada se eliminan con base en la participación en la entidad asociada que tiene la Compañía.

La inversión en asociadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra en el rubro de otros activos, ver nota 12.

La participación de la Compañía en los estados de resultados integrales de la entidad asociada se muestra directamente en los estados consolidados de resultados integrales fuera de la utilidad de operación y representa el resultado después de impuestos y de la participación no controladora que haya en las subsidiarias de la entidad asociada.

Los estados financieros de la asociada se preparan para el mismo periodo que los de la Compañía y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto de las políticas contables de la Compañía.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto de la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se encuentra deteriorada.

Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa en una entidad asociada, la Compañía valúa y reconoce la inversión mantenida a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la entidad asociada en el momento de la pérdida de la influencia significativa y el valor razonable de la inversión mantenida más los ingresos por la venta se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

2.7 Clasificación corriente - no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

8.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación. El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.8 Determinación del valor razonable

La Compañía valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

La Compañía utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos

Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable

Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, la Compañía determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, la Compañía ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

Para la valuación de activos y pasivos significativos, como propiedades de inversión, se utilizan valuadores externos.

Para efectos de las revelaciones necesarias sobre el valor razonable, la Compañía ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

2.9 Negocio en marcha

El presupuesto y las proyecciones de la Compañía, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que la Compañía puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, la Dirección considera que existe una expectativa razonable de que la Compañía generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

Sector inmobiliario:

El Fideicomiso (sector inmobiliario) ha adoptado un modelo de refinanciamiento de la deuda a largo plazo para la construcción y desarrollo de sus propiedades de inversión dado que las condiciones actuales de financiamiento resultan más favorables que un financiamiento de largo plazo en lo que dichas propiedades inician su periodo de generación de ingresos.

El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacer frente a sus compromisos de corto plazo con terceros. La Administración considera que existen elementos suficientes y razonables de que el Fideicomiso cuenta con opciones amplias de financiamiento conforme a lo siguiente:

- a) Existe una expectativa de que el Fideicomiso cuente con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones derivado que los ingresos proyectados por los contratos de arrendamiento firmados con los que cuenta aún tienen con un plazo promedio de más de 7 años de plazo remanente y que son forzosos para sus inquilinos; y derivado que únicamente la legislación obliga a repartir a sus inversionistas hasta el 95% de su resultado fiscal el fideicomiso, por tanto no tiene una obligación legal de repartir la totalidad de sus flujos remanentes, por lo que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.
- b) El 31% de sus propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo los límites de endeudamiento del 50% de Loan to Value (LTV).
- c) El Fideicomiso cuenta con líneas de financiamiento para hacer frente a los pasivos de corto plazo, adicionalmente que su límite de endeudamiento se encuentra en 22% de Loan to Value (LTV), por lo que aún le permite obtener mayores recursos para hacer frente a sus obligaciones.

10.

- d) La Asamblea de Tenedores aprobó en 2020 la emisión de certificados de deuda (CEBURES) hasta por \$4,500 millones de pesos, los cuales no se han utilizado y así mismo cuenta con una calificación con grado de inversión AA- emitida por Fitch Ratings (Fitch México, S.A. de C.V.), que de ejercerse estaría en capacidad de refinanciar su deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.
- e) De conformidad con los términos presentados en la Asamblea de Tenedores a principios de 2023, se llevó a cabo las modificaciones al programa multivalor autorizado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 03 de noviembre de 2020 con el objeto de aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, y aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo ("Cebures") en \$2,500,000, es decir, de \$4,500,000 de pesos a \$7,000,000. En junio de 2023, el Fideicomiso realizó, al amparo del programa autorizado, una emisión de capital por la cantidad de \$2,721,776 o 93,854,356 CBFIs siendo estos recursos utilizados para prepago de deuda y usos corporativos, posteriormente se realizaron dos emisiones adicionales para la incorporación de propiedades inmobiliarias por la cantidad de 14,233,063 y 17,758,621 CBFIs, así mismo en julio 2024 se realizó una emisión de capital por 132,755,704 CBFIs mismos recursos que fueron utilizados para prepago de la deuda. De esta forma el programa multivalor autorizado aún cuenta con margen para futuras emisiones que permitan refinanciar deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo. Las emisiones de capital de la compañía han sido siempre bien recibidas, logrando una aceptación constante por parte de los inversionistas. A lo largo de la trayectoria de la compañía, nunca se han enfrentado dificultades para recaudar el capital necesario, lo que refleja la confianza y el respaldo continuo.

En consecuencia, la subsidiaria del segmento inmobiliario (Fibra Nova) preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

2.10 Estimaciones y juicios utilizados

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y juicios incluyen el valor en libros del mobiliario, equipo y activo intangible, las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar y pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y juicios.

Juicios

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración ha emitido los siguientes juicios que tiene el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración de la Compañía son los siguientes:

- Clasificación de arrendamientos de propiedad: La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento que no ascienden a la totalidad sustancial del valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos inmuebles y contabiliza los contratos como arrendamiento operativo.

- **Determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opciones de renovación y terminación:** La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del arrendamiento, junto con los períodos cubiertos por una opción de prórroga del arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción de rescisión del arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

La Compañía cuenta con varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de prórroga y rescisión.

La Compañía aplica su criterio al evaluar si tiene una certeza razonable de si debe o no ejercer la opción de renovar o rescindir el contrato de arrendamiento. Es decir, considera todos los factores relevantes que crean un incentivo económico para que ejerza la renovación o la terminación. Después de la fecha de inicio, la Compañía reevalúa el plazo del arrendamiento si se produce un evento significativo o un cambio en las circunstancias que está bajo su control y afecta a su capacidad para ejercer o no ejercer la opción para renovar o rescindir (por ejemplo, la construcción de mejoras significativas en el arrendamiento o la personalización significativa del activo arrendado).

La Compañía incluyó el período de renovación como parte del plazo de arrendamiento para arrendamientos de planta y maquinaria con un período no cancelable más corto (es decir, de tres a cinco años). Por lo general, la Compañía ejerce su opción de renovación de estos arrendamientos porque habrá un efecto negativo significativo en la producción si no se dispone de un activo de reemplazo. Los períodos de renovación para arrendamientos de instalaciones y maquinaria con períodos más largos no cancelables (es decir, de 10 a 15 años) no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento, ya que no son razonablemente seguros que se ejerza. Además, las opciones de renovación para arrendamientos de vehículos de motor no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento porque la Compañía normalmente arrienda vehículos de motor por no más de cinco años y, por lo tanto, no está ejerciendo ninguna opción de renovación. Además, los períodos cubiertos por las opciones de rescisión.

- **Deterioro:** la Compañía revisa los importes en libros de su propiedad, maquinaria y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

Estimaciones

Los supuestos clave con respecto al futuro, así como otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, las cuales tienen un riesgo significativo de suponer ajustes materiales al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente período, se describen a continuación. La Compañía basó sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre hechos futuros pueden tener alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera de control de la Compañía. Dichos cambios se reflejan en los supuestos cuando se producen.

- **Propiedades de inversión:** la Compañía registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados integrales. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

12.

2.11 Estados consolidados de flujos de efectivo

La Compañía presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, la Compañía ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.12 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2024 se destacan los siguientes:

El día 8 de marzo de 2024, Grupo Bafar concretó el cambio del listado de sus valores a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). Igualmente, a partir de esta fecha, la información periódica a la que están obligadas las Emisoras a informar a través de las Bolsas, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, será transmitida a través de los canales institucionales de la BIVA.

Segmento alimentos

El 1 de febrero de 2024 se llevó a cabo la inauguración de una nueva planta de producción de pepperoni en el Complejo Agroindustrial ubicado en La Piedad, Michoacán. La planta tendrá una capacidad de 1,000 toneladas mensuales. Esta nueva planta productiva requirió de una inversión entre el inmueble y maquinaria de poco más de \$550 millones de pesos y se encuentra totalmente automatizada.

Segmento inmobiliario

El 5 de enero de 2024 se anunció la emisión de 17,758,621 CBFIs adicionales, a un precio de \$29.00 por CBFI, por un monto de \$515,000 para cubrir la contraprestación correspondiente a la adquisición de una propiedad agroindustrial, en línea con lo autorizado previamente por la Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre 2023.

El 23 de julio de 2024, informó que los Tenedores de CBFIs ejercieron su derecho de preferencia otorgado llevando a cabo la suscripción de 132,755,704 CBFIs, a un precio de \$26.00 por CBFI, por un monto total de \$3,451,648.

El 17 de diciembre de 2024 anunció la firma de un nuevo contrato de arrendamiento triple net a 10 años con Emerson, iniciando la construcción de una nave industrial (Built-to-Suit) de 300,000 pies cuadrados en el Complejo Industrial Bafar Norte, ubicado en la Ciudad de Chihuahua.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en pesos mexicanos (\$), que es también la moneda funcional de la controladora. Cada subsidiaria de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se miden utilizando esa moneda funcional. La Compañía utiliza el método directo de consolidación y para la conversión de un negocio en el extranjero, las ganancias o pérdidas que son reclasificadas al resultado reflejan el importe que surge al realizar la conversión anterior utilizando este método.

3.1.2 Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción de su respectiva moneda funcional.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable. Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente).

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, la Compañía debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de tipo de cambio que surgen en la conversión de operaciones extranjeras para consolidación se reconocen en el ORI. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de ORI relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados integrales.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los depósitos a corto plazo incluyen principalmente el efectivo en caja y bancos y depósitos a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y los depósitos a corto plazo, según se define anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes de pago, ya que éstos se consideran parte integrante de la administración de efectivo de la Compañía.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para gestionar dichos activos.

14.

Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción.

Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios de la Compañía para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en ORI se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- La Compañía ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo “de transferencia” y (a) la Compañía ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) la Compañía no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control de este, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que la Compañía tendría que pagar.

Deterioro

La Compañía reconoce una estimación de pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación se determina por los siguientes doce meses. Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Para cuentas por cobrar a clientes y activos por contrato, la Compañía aplica el enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación de pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para los instrumentos financieros a valor razonable a través de ORI, la Compañía aplica la simplificación de bajo riesgo de crédito. En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un bajo riesgo crediticio utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido.

Al hacer esa evaluación, la Compañía vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

16.

Los instrumentos de deuda de la Compañía a valor razonable con cambios en ORI comprenden únicamente valores cotizados con la mayor calificación de inversión (Muy Bueno y Bueno) por la Agencia de Calificación Crediticia y, por lo tanto, se consideran inversiones con bajo riesgo crediticio.

La política de la Compañía es medir las pérdidas crediticias esperadas de dichos instrumentos sobre una base de 12 meses. Sin embargo, cuando se ha presentado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su creación, la provisión se basará en la pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos. La Compañía utiliza las calificaciones crediticias de la Agencia de Calificación Crediticia tanto para determinar si el instrumento de deuda ha aumentado significativamente su riesgo crediticio y para estimar las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía registra una estimación de pérdidas crediticias esperada para todos los préstamos otorgados de su subsidiaria Vextor Activo, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM ENR) no mantenidos a valor razonable a través del estado de resultados (FVPL), junto con compromisos de préstamos y contratos con garantías, denominados instrumentos financieros. La estimación de pérdidas crediticias esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan a lo largo de la vida del activo (las pérdidas crediticias previstas de por vida o LTPCE), a menos que no haya habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, en cuyo caso, la asignación se basa en las pérdidas crediticias previstas de 12 meses (12m PCE).

La Compañía ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación de los informes, si el riesgo crediticio de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, considerando el cambio en el riesgo de incumplimiento que ocurre durante la vida restante del instrumento financiero.

Sobre la base del proceso anterior, la Compañía agrupa sus préstamos en Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3:

- Etapa 1: Cuando se reconocen por primera vez los préstamos, la Compañía reconoce una estimación basada en 12m ECL.
- Etapa 2: Cuando un préstamo otorgado ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, la Compañía registra una provisión para el LTPCE. Los préstamos otorgados de la etapa 2 también incluyen créditos, donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo otorgado ha sido reclasificado desde la etapa 3.
- Etapa 3: Préstamos otorgados considerados con deterioro del crédito por los que la Compañía registra una estimación para el LTPCE.

En el caso de los activos financieros para los que la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar ni el monto total pendiente, ni una proporción de estos, se reduce el importe bruto del activo financiero. Esto se considera una disposición (parcial) del activo financiero.

La mecánica de los cálculos ECL se describe a continuación y los elementos clave son como sigue:

PD.- La probabilidad de incumplimiento (Probability of default) es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal determinado. Un incumplimiento sólo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, si la estimación no ha sido previamente cancelada y todavía está en la cartera.

EAD.- Exposición al incumplimiento (Exposure at default) es una estimación de la exposición a una fecha de incumplimiento futura, teniendo en cuenta los cambios previstos en la exposición posteriores a la fecha de reporte, incluidos los reembolsos de capital e intereses, ya sea programados por contrato o de cualquier otro modo, reducciones esperadas en los créditos e intereses acumulados por incumplimiento de pagos.

LGD.- Pérdida dada el default (Loss given default).- El importe de la pérdida estimada que surge en el caso de que ocurra un incumplimiento en un momento dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y los que el prestamista esperaría recibir, incluyendo los de la realización de cualquier garantía o mejora de crédito que sea parte integral del préstamo y por el que no se esté obligado a su reconocimiento por separado. Por lo general se expresa como un porcentaje de la EAD.

La mecánica del método ECL se resume a continuación:

Etapas 1: El 12m PCE se calcula como la parte de LTPCE que representa el PCE que resulta de eventos de incumplimiento de un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La Compañía calcula la estimación de 12m PCE en función de la expectativa de que se produzca un incumplimiento en los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Estas probabilidades de incumplimiento previstas de 12 meses se aplican a una provisión de PCE y se multiplican por el LGD esperado.

Etapas 2: Cuando un préstamo ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, la Compañía registra una estimación para el LTECL. La mecánica es similar a la explicada anteriormente, incluyendo el uso de escenarios, pero la PD y LGD se estiman por el periodo de la vida del instrumento.

Etapas 3: Para préstamos otorgados considerados con deterioro del crédito, la Compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas por el periodo de vida de estos préstamos. El método es similar al de los activos de la etapa 2, con el PD establecido en 100%.

Mejoras crediticias: Evaluación de garantías

Para mitigar los riesgos crediticios en los activos financieros, la Compañía busca utilizar garantías siempre que sea posible. Las garantías que se tienen son principalmente bienes muebles e inmuebles. Las garantías, a menos que se posean, no se registran en los estados consolidados de situación financiera de la Compañía. De acuerdo con NIIF no es requerido el reconocimiento de los flujos de efectivo derivados de las mejoras crediticias, sí se consideran parte integral de las condiciones contractuales de un instrumento de deuda sujeto a PCE y se incluyen en la medición de dicho PCE. Sobre esta base, el valor razonable de las garantías afecta al cálculo del PCE.

En la medida de lo posible, las garantías no financieras, como los bienes inmuebles, se valúan en base a datos facilitados por terceros, como los corredores hipotecarios principalmente.

Definición de incumplimiento, deterioro y cura

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de que los flujos de efectivo contractuales se recuperarán.

Como parte de una evaluación cualitativa de si una exposición tiene problemas de crédito, la Compañía también considera una variedad de situaciones que pueden indicar una disminución de la capacidad de pago. Cuando se producen tales eventos, la Compañía considera cuidadosamente si el evento debe resultar en el tratamiento del cliente como en incumplimiento y, por lo tanto, evaluado como etapa 3 para los cálculos de PCE o si la etapa 2 es apropiada. Tales eventos incluyen:

- ▶ Una exposición se reestructuró o modificó debido a dificultades financieras del prestatario
- ▶ Evaluaciones internas del prestatario que pudieran indicar un incumplimiento o casi incumplimiento
- ▶ El prestatario ha fallecido

18.

- Una disminución importante del valor colateral subyacente cuando se espera la recuperación del préstamo de la venta de la garantía
- Una disminución importante en el volumen de negocios del prestatario o la pérdida de un cliente importante
- Un incumplimiento del convenio no dispensado por la Compañía
- El deudor (o cualquier persona jurídica dentro de la Compañía del deudor) que solicita la protección de bancarrota

La política la Compañía es considerar un instrumento financiero como "curado" y, por lo tanto, reclasificado fuera de la etapa 3 cuando ninguno de los criterios de incumplimiento ha estado presente durante al menos 12 meses consecutivos. La decisión de clasificar un activo como etapa 2 o etapa 1 una vez curado depende de la calificación crediticia actualizada, en el momento de la curación, y si esto indica que ha habido una mejora significativa en el riesgo crediticio en comparación con el reconocimiento inicial.

3.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, los préstamos de instituciones financieras y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento posterior

Para fines de reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes dos categorías:

- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y créditos)
- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para su negociación si se adquieren con el propósito de ser recomprados en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados que negocie la Compañía y que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura, según se define en la IFRS 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican para fines de negociación, salvo que se designen como instrumentos de cobertura efectiva. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la IFRS 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero como a valor razonable con cambios en resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y créditos)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Las pérdidas y ganancias se reconocen en los estados consolidados de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro costos financieros en los estados consolidados de resultados integrales.

Esta categoría generalmente se aplica a los préstamos y créditos que devengan intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en los estados consolidados de resultados integrales.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía participó en instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tipo de cambio. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros consolidados a menos que la Compañía tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

3.5 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo y el valor neto de realización. El costo de los inventarios comprende todos los costos de compra y producción incluyendo los materiales directos y, cuando aplica, costos de mano de obra y otros que son incurridos para traer los inventarios a su condición y ubicación presente, y se valúan de la siguiente manera:

- Materias primas y materiales: al costo de adquisición de acuerdo con la fórmula de costos promedios.
- Productos terminados: al costo de los materiales, mano de obra directa, así como los gastos indirectos de producción, excluyendo los costos financieros.

El costo inicial de los inventarios incluye el traspaso de las pérdidas y ganancias derivadas de las coberturas de flujos de efectivo, reconocidas en ORI, relacionadas con la compra de materias primas. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones de la Compañía, menos los costos estimados de conclusión y los costos estimados necesarios para realizar la venta.

3.6 Activos disponibles para su venta

Los activos se clasifican como mantenidos para su venta de la entidad controladora si su valor en libros se recupera fundamentalmente a través de una operación de venta, en lugar de por su uso continuo. Dichos activos clasificados como disponibles para su venta se valúan al menor entre su valor en libros y su valor razonable, menos los costos de venta.

20.

Los costos de venta son los costos incrementales directamente atribuibles a la baja del activo, excluyendo los costos financieros e impuestos.

El criterio para la clasificación de los activos como disponibles para su venta se considera que se cumple sólo cuando la venta es altamente probable y el activo o grupo enajenable está disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. Los pasos para efectuar la venta son los que indican que es improbable que haya cambios significativos en la venta a realizar o que la decisión de la venta se cancelará. La administración debe comprometerse con la venta del activo, la cual se espera realizar dentro del periodo de un año a partir de la fecha de su clasificación. Las propiedades, planta y equipo o intangibles clasificados como disponibles para su venta no se deprecian o amortizan.

Los activos y pasivos clasificados como disponibles para su venta se clasifican de forma separada como partidas a corto plazo del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía clasificó ciertos activos y pasivos de su segmento servicios, dichos activos y pasivos asociados con activos disponibles para su venta son inmateriales.

3.7 Propiedades, maquinaria y equipo

Los terrenos, propiedades de inversión usadas en la producción o en el suministro de bienes o servicios se presentan en el estado de posición financiera a sus montos revaluados, siendo estos su valor razonable a la fecha de medición, menos cualquier depreciación y deterioro acumulados. Los edificios, maquinaria y equipo y otros activos se registran a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

Las propiedades que están en construcción en proceso se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La maquinaria y equipo se reconocen a su costo, neto de la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, si las hubiera. Dichos costos incluyen los costos de sustitución de parte de dichas propiedades, maquinaria y equipo y los costos por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa de las propiedades, maquinaria y equipo sea reemplazada a intervalos, la Compañía lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una reparación mayor, el costo de esta se reconoce en el valor en libros de la maquinaria y equipo como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento.

Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales según se vayan incurriendo. El valor actual de los costos esperados por el desmantelamiento de un activo después de su uso se incluye en el costo del respectivo activo si se cumplen los criterios para el reconocimiento de la provisión.

Los superávits por revaluación de propiedad, planta y equipo se reconocen en otros resultados integrales, registrados como una revaluación de activos fijos dentro del patrimonio. Sin embargo, en caso de déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, ese incremento se reconoce en la cuenta de resultados. Una disminución del valor se registra en la cuenta de resultados, excepto cuando esa disminución anula el superávit existente en el mismo activo que se habría reconocido en los ajustes para los cambios de valor.

Anualmente, los ajustes se transfieren para los cambios en el valor a las reservas para la diferencia entre la amortización basada en el importe en libros revalorizado del activo fijo y la amortización en función del costo original de la propiedad, planta y equipo. Además, la amortización acumulada en la fecha de revaluación se elimina con respecto al valor contable bruto del propiedad, planta y equipo y el importe neto se ajusta al importe revaluado de la propiedad, planta y equipo. En el momento en que se cancela el registro del activo, el valor cambia la configuración del activo específico que se cancela el registro se transfiere a las reservas.

La depreciación se calcula en línea recta sobre la vida útil estimada de los activos de la siguiente manera:

Equipo	Años
Edificios y construcciones	33
Mejoras a locales arrendados	10
Maquinaria y equipo industrial	17
Equipo de cómputo	4
Mobiliario y equipo de oficina	11
Equipo de vuelo	10
Equipo de transporte	6

Una partida de propiedades, maquinaria y equipo o cualquiera de sus partes significativas inicialmente reconocida se da de baja cuando se enajena (es decir, en la fecha en que el receptor obtiene el control) o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros derivados de su uso o enajenación. El resultado procedente de la enajenación del activo (calculado como la diferencia entre los beneficios netos procedentes de su enajenación y el valor en libros del activo) se registra en los estados consolidados de resultados integrales cuando el activo se da de baja.

Los métodos de depreciación, vidas útiles estimadas y los valores residuales se revisan y se ajustan anualmente, en caso de ser necesario.

3.8 Propiedades de inversión

La Compañía reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante la determinación anual realizada internamente por la Administración de la Compañía, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el *International Valuation Standards Committee*.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles. Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo y no se espera obtener beneficios económicos futuros de su enajenación.

22.

La diferencia entre los ingresos netos por su enajenación y el valor en libros del activo se registra en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en que se da de baja.

Se realizan transferencias solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a propiedad, maquinaria y equipo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si la propiedad se reclasifica a propiedades de inversión, el segmento inmobiliario contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de propiedad, maquinaria y equipo establecida a la fecha del cambio de uso.

3.9 Otros activos, activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos individualmente se valúan inicialmente al costo. El costo de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es el valor razonable a la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo capitalizados, no se activan, y el gasto correspondiente se registra en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en el que se haya incurrido.

La Compañía evalúa en el reconocimiento inicial si la vida útil de los activos intangibles es definida o indefinida.

Los activos intangibles con vidas útiles definidas se amortizan durante la vida útil económica y se evalúan cuando existen indicios de que los activos intangibles podrían estar deteriorados. El periodo de amortización y el método de amortización para los activos intangibles con vida útil definida se revisan por lo menos al final de cada ejercicio. Los cambios en la vida útil esperada o en la pauta esperada de consumo de los beneficios económicos futuros materializados en el activo se toman en consideración al objeto de cambiar el periodo o método de amortización, si corresponde, y se tratan como un cambio en la estimación contable.

El gasto por amortización de los activos intangibles con vidas definidas se reconoce en los estados consolidados de resultados integrales en el rubro de gastos de venta, administración y generales que es congruente con el uso del intangible.

Los activos intangibles con vida útil indefinida no se amortizan, sino que se evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro, de forma individual o a nivel de unidad generadora de efectivo.

La vida útil de un activo intangible con vida indefinida se revisa anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo razonable. Si no es así, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a definida se realiza de forma prospectiva.

3.10 Arrendamientos

La Compañía evalúa al inicio del contrato si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

La Compañía como arrendatario

La Compañía aplica un enfoque de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar pagos por arrendamiento y activos por derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan para cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento.

El costo de los activos por derecho de uso incluye el monto de las obligaciones de arrendamiento reconocidas, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

Los activos por derecho de uso se deprecian de forma lineal durante el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos, siendo 10 años la vida útil para todos los activos arrendados.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro. Consulte las políticas contables en la sección 3.12 Deterioro de activos no financieros.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura para ser ejercida por la Compañía y los pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejerce la opción de rescindir.

Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos de venta, administración y generales (a menos que se incurra para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de interés incremental en la fecha de inicio del arrendamiento porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros que resultan de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar tales pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pasivos por arrendamientos de la Compañía se incluyen en préstamos y préstamos que devengan intereses

iii) Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a sus arrendamientos a corto plazo de maquinaria y equipo (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra).

24.

También aplica el arrendamiento de la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos por arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.11 Gastos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo prolongado de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la financiación obtenida.

3.12 Deterioro de activos no financieros

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor razonable del activo menos los costos de enajenación se toman en cuenta transacciones de mercado recientes. Si dichas transacciones no pueden identificarse, se utiliza el modelo de valuación que sea más adecuado.

Estos cálculos son soportados por múltiples valuaciones, precios de cotización de las sociedades cotizadas u otros indicadores disponibles del valor razonable.

La Compañía basa su cálculo del deterioro en presupuestos más actualizados y proyecciones previstas, que se preparan de manera individual para cada unidad generadora de efectivo a la que está asignada el activo. Estos presupuestos y proyecciones normalmente cubren un periodo de cinco años. A partir del quinto año, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo para estimar los flujos de efectivo futuros.

Las pérdidas por deterioro de las operaciones continuadas se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales en gastos de venta, administración y generales correspondientes a la función del activo depreciado, excepto para los activos materiales previamente revalorizados, cuya revalorización está registrada en ORI. En este caso, la pérdida por deterioro también se registra en resultados hasta compensar el importe de la revalorización anterior. Para todos los activos, excepto para el crédito mercantil, en cada fecha de cierre se realiza una evaluación para determinar si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro registrada en ejercicios anteriores ya no exista o haya disminuido.

Si hay tal indicio, la Compañía estima el importe recuperable del activo o de las unidades generadoras de efectivo. La pérdida por deterioro registrada en ejercicios anteriores se revierte sólo si ha habido un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. La reversión se limita de forma que el valor en libros del activo no supere su importe recuperable, ni exceda el valor en libros que se habría determinado, neto de amortización, de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión se registra en los estados consolidados de resultados integrales a menos que el activo se contabilice a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se registra como un incremento de la revaluación. Anualmente se realiza una prueba de deterioro del crédito mercantil y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros pueda estar deteriorado.

La prueba de deterioro se realiza evaluando el valor recuperable de cada unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) asociadas al crédito mercantil. Si el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo es menor que su valor en libros, se registra una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro del crédito mercantil registradas no se revierten en los ejercicios posteriores.

Anualmente se realiza una prueba de deterioro de los activos intangibles con vida útil indefinida al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tanto a nivel individual como a nivel de unidad generadora de efectivo, según corresponda, y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros pueda estar deteriorado.

3.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo, por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en los estados consolidados de resultados integrales.

3.14 Beneficios definidos a los empleados, pensiones y otros beneficios posteriores al retiro

Obligaciones laborales a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidos los beneficios no monetarios y permisos por enfermedad acumulados, que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo en que los empleados prestan el servicio relacionado, se reconocen en relación con el servicio de los empleados hasta el final del periodo y se miden por los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos.

Los pasivos se presentan como obligaciones circulantes por beneficios a los empleados en los estados consolidados de situación financiera. Véase Nota 14.

Primas de antigüedad

Los beneficios por prima de antigüedad, a que tienen derecho los empleados después del cumplimiento de un periodo de servicios mínimo, se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado utilizando la tasa de bonos gubernamentales.

La ganancia o pérdida actuarial originadas por los ajustes y cambios en los supuestos de los cálculos actuariales se reconoce en el ORI del año en que ocurren dichos eventos.

Terminación de la relación laboral

Las remuneraciones por terminación de la relación laboral se cargan a los resultados del ejercicio cuando se incurren. El valor presente de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales.

Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por PTU con base en un cálculo que contempla las disposiciones legales vigentes. La Compañía reconoce una provisión por este concepto cuando está obligada legalmente o cuando se ha prestado un servicio en el pasado que genera una obligación implícita contractual.

Ausencias compensadas

La Compañía crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.

26.

3.15 Reconocimiento de ingresos

Ventas netas procedentes de contratos con clientes

A continuación, se detalla la desagregación de las ventas netas por contratos con clientes de la Compañía:

Segmentos:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024					Total
	Venta de bienes	Arrendamiento	Intereses	Otros		
Segmento Alimentos	\$ 27,376,486	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	27,376,486
Segmento Inmobiliario	-	779,432	-	-	-	779,432
Segmento Financiero	-	-	334,946	-	-	334,946
	<u>\$ 27,376,486</u>	<u>\$ 779,432</u>	<u>\$ 334,946</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>28,490,864</u>

Segmentos:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023					Total
	Venta de bienes	Arrendamiento	Intereses	Otros		
Segmento Alimentos	\$ 24,705,680	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	24,705,680
Segmento Inmobiliario	-	637,075	-	-	-	637,075
Segmento Financiero	-	-	222,095	-	-	222,095
Otros	-	-	-	33,943	-	33,943
	<u>\$ 24,705,680</u>	<u>\$ 637,075</u>	<u>\$ 222,095</u>	<u>\$ 33,943</u>	<u>\$ -</u>	<u>25,598,793</u>

Las ventas netas procedentes de contratos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un importe que refleja la contraprestación a la que el Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

Venta de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos pueda valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

Ingresos por arrendamiento

La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 17 (la Compañía como arrendatario). La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

3.16 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos corresponden al costo de ventas de los productos vendidos a los clientes.

Los gastos de venta, administración y generales corresponden principalmente a remuneraciones laborales y honorarios profesionales, arrendamientos, gastos de franquicia, mantenimiento, depreciaciones, así como otros. Son reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía conforme se incurren.

3.17 Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses incluyen los intereses, diferencias en cambios y otros gastos financieros relacionados con los préstamos por pagar vigentes durante los periodos y estos se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

3.18 Contingencias

Las obligaciones relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas sobre los estados financieros consolidados.

Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que es virtualmente cierta su realización.

3.19 Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones gubernamentales se reconocen cuando existe una seguridad razonable de que se recibirá la subvención y de que se cumplirá con todas las condiciones relacionadas. Cuando la subvención se relaciona con una partida de gastos, se reconoce como ingreso de forma sistemática durante el periodo en que se registran los gastos relacionados, para los que la subvención se ha otorgado como compensación. Cuando la subvención se relaciona con un activo, se reconoce como un ingreso linealmente durante la vida útil esperada del activo correspondiente.

Cuando la Compañía recibe subsidios no monetarios, el activo y el subsidio se contabilizan a su valor nominal y se van registrando linealmente en el estado de resultados durante la vida útil esperada del activo, con base en su patrón de consumo de los beneficios del activo subyacente en exhibiciones anuales iguales.

3.20 Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del gasto por impuestos corrientes y diferidos.

28.

Impuesto sobre la renta (ISR) corriente

El ISR corriente se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha de los estados financieros consolidados siempre que se genere una base gravable.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se valúan al importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. La legislación y tasas fiscales utilizadas para calcular dichos importes son aquéllas que están aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse en la fecha de presentación de información, en México donde la Compañía opera y genera utilidades gravables.

Los impuestos corrientes relativos a partidas reconocidas directamente en el ORI se reconocen en ORI y no en los estados consolidados de resultados. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en relación con los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a la autoridad fiscal.

ISR diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables en la fecha de cierre.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surge del reconocimiento inicial de un crédito mercantil o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales gravables relacionadas con inversiones en asociada, cuando el momento de reversión de la diferencia temporal puede controlarse y es probable que la diferencia temporal no revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporales deducibles, el traspaso de los créditos fiscales no utilizados y las pérdidas fiscales no utilizadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el cual se podrá utilizar la diferencia temporal deducible, el crédito o las pérdidas fiscales pendientes de compensar, excepto:

- Cuando el activo por impuesto diferido relativo a la diferencia temporal deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con inversiones en asociada, los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que sea probable que las diferencias temporales reviertan en un futuro previsible y que haya un beneficio fiscal contra el cual se podrán utilizar las diferencias temporales.

El valor neto en libros de los pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en la que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

El impuesto a la utilidad diferido relacionado con partidas reconocidas fuera del estado de resultados se reconoce fuera del mismo. Las partidas de impuesto a la utilidad diferido se reconocen en correlación con la operación subyacente, ya sea en los ORI o directamente en el capital contable.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si: tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las utilidades correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal o diferentes entidades o sujetos a efectos fiscales que pretenden, ya sea liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, ya sea realizar los activos y pagar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espere liquidar o recuperar cantidades significativas de activos o pasivos por los impuestos diferidos.

La Compañía estima que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración de la Compañía considera que no existen posiciones fiscales inciertas, por las que se deba registrar una provisión.

3.21 Capital social

El capital social representa las aportaciones efectuadas por los socios a la fecha de los estados financieros consolidados. Véase Nota 18.

3.22 Utilidades acumuladas

Las utilidades acumuladas que se presentan en los estados consolidados de cambios en el capital contable representan los resultados acumulados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

3.23 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del ejercicio atribuible a la parte controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La utilidad por acción diluida es calculada ajustando la utilidad neta atribuible a la participación ordinaria de la tenedora y las acciones ordinarias.

3.24 Pagos basados en acciones

Algunos empleados de la Compañía (incluida la Alta Dirección) reciben remuneraciones en forma pagos basados en acciones, según los cuales los ejecutivos prestan servicios como contraprestación por instrumentos de patrimonio (transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio). Los empleados que trabajan en la Compañía de desarrollo de negocio han recibido planes basados en acciones que se liquidan en efectivo (transacciones con pagos basados en acciones liquidados en efectivo).

Transacciones liquidadas mediante instrumentos de capital

El costo de las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan mediante instrumentos de patrimonio se determina mediante el valor razonable existente en la fecha en la que se realiza la concesión, utilizando un modelo adecuado de valuación.

30.

Este costo se reconoce como gasto, junto con el correspondiente incremento en el rubro de “reservas”, durante el periodo en el que se cumplen las condiciones de servicio y, cuando sea aplicable, de rendimiento (periodo de adjudicación). El gasto acumulado reconocido para las transacciones con pagos basados en acciones liquidados mediante instrumentos de patrimonio en cada fecha de cierre y hasta la fecha de adjudicación refleja la parte del periodo de adjudicación que se ha devengado y la mejor estimación de la Compañía de los instrumentos de patrimonio que finalmente se adjudicarán. El gasto o ingreso registrado en los estados consolidados de resultados corresponde al movimiento habido entre el inicio y el cierre del ejercicio.

Los servicios y las condiciones de rendimiento que no son de mercado no se tienen en cuenta a la hora de determinar el valor razonable de los derechos en la fecha de concesión, pero la probabilidad de que se cumplan las condiciones se evalúa como parte de la mejor estimación del número de instrumentos de patrimonio de la Compañía que finalmente se adjudicarán. Las condiciones de rendimiento de mercado se consideran al determinar el valor razonable en la fecha de concesión.

Cualquier otra condición asociada a los derechos, que no tenga un requisito de servicio asociado, se considera que es una condición de no adjudicación de la concesión. Las condiciones no determinantes de la adjudicación de la concesión se reflejan en el valor razonable del derecho y llevan al reconocimiento inmediato de un gasto, a menos que también exista un servicio y/o condiciones de rendimiento.

No se reconocen gastos por derechos que finalmente no se adjudicarán porque las condiciones de rendimiento que no son de mercado y/o las condiciones de servicio no se hayan cumplido. Cuando los derechos incluyan una condición de mercado o una condición no determinante de la adjudicación, las transacciones se tratan como adjudicadas independientemente de que la condición de mercado o la condición no determinante de la adjudicación sea satisfecha o no, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de servicio o rendimiento.

Cuando se modifican los términos del plan, el gasto mínimo que se registra es el gasto en el que se habría incurrido si no se hubieran modificado dichos términos. Además, se reconoce un gasto por cualquier modificación que incremente el valor razonable de la transacción con pagos basados en acciones o que, valorada en la fecha de la modificación, sea beneficiosa para los trabajadores. Si la entidad o la contraparte cancelan un plan, cualquier importe restante en el valor razonable de la concesión se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados.

Transacciones liquidadas en efectivo

Se registra un pasivo por el valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo. El valor razonable se determina en el momento inicial y en cada fecha de cierre hasta la fecha de liquidación del plan, registrándose los cambios en el valor razonable en gastos.

3.25 Información por segmentos

La información de los segmentos se prepara con base en información usada por el Director Operativo a cargo de la toma de decisiones de la Compañía, que es el Director General; identificando los segmentos alimentos, inmobiliario y financiero considerando los diferentes productos y servicios ofrecidos de donde cada segmento obtiene sus ingresos.

La Compañía ha presentado la conciliación de los activos de sus segmentos cárnicos, inmobiliario y financiero con los activos totales de ejercicios anteriores, como se muestra en la Nota 25 de los estados financieros consolidados de este ejercicio ya que la conciliación se reporta a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

4. Combinaciones de negocios

Adquisición de SinDelantal

El 26 de octubre de 2022, la Compañía mediante la subsidiaria Bafar Alimentos, S.A. de C.V. adquirió el 100% de las acciones con derecho a voto de SinDelantal México, S.A. de C.V., que se dedicaba al reparto de alimentos en México por medio de una aplicación móvil. Grupo Bafar adquirió esta compañía con la finalidad de aprovechar cualquier experiencia comercial relacionada con el uso de plataformas tecnológicas y distribución de productos.

El valor razonable de los activos y pasivos circulantes netos identificables a la fecha de adquisición ascendieron a \$146,805. Respecto a la contraprestación pactada, la Compañía desembolsó un total de \$54,120 incluyendo los costos indirectos atribuibles a la transacción.

En octubre de 2023 se finalizó la valuación de esta adquisición sin identificar activos o pasivos que requieran un ajuste al registro reconocido inicialmente.

Incremento en participación accionaria

En diciembre de 2022, Grupo Bafar realizó una aportación de capital en las sociedades Productividad y Desarrollos VUE, S.A. de C.V., Servicios Urbanísticos Centrales, S.A. de C.V. y Desarrolladora Catastral, S.A. de C.V., logrando una participación mayoritaria y asumió el control de dichas sociedades, por lo que a partir de esta fecha consolidó a dichas entidades en sus estados financieros.

En diciembre de 2023 se finalizó la identificación de activos adquiridos y pasivos asumidos dando como resultado el reconocimiento de un intangible por derecho de usufructo otorgado por el Gobierno del Estado de Chihuahua sobre ciertas propiedades por la cantidad de \$269,008. La información comparativa de 2022 fue reexpresada para reflejar este ajuste a los montos provisionales. En consecuencia, hubo un incremento en el saldo de otros activos por \$269,008, el reconocimiento de un pasivo por impuesto a la utilidad diferido de \$80,702, una disminución en el saldo de prima en venta de acciones por \$88,527 y el reconocimiento de una ganancia en adquisición de subsidiaria de \$99,779.

5. Subsidiaria material de propiedad parcial

El Fideicomiso 2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("FIBRA NOVA" o el "Fideicomiso") fue constituido el 10 de julio de 2017, como un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces. Sus oficinas se encuentran localizadas en la Ciudad de Chihuahua, Chih. México. Su actividad principal consiste en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos.

El porcentaje de tenencia accionaria de la participación no controladora es como sigue:

	2024	2023
Fibra Nova	77.16%	71.83%

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Nova recibió incrementos de capital por aportaciones de sus propietarios por un importe de \$3,936,452, de los cuales \$294,858 pertenecen a la participación no controladora.

Derivado de la dilución en la participación no controladora de Fibra Nova, al 31 de diciembre de 2024, la Compañía reconoció un efecto de dilución por \$161,485 atribuible a la participación no controladora.

32.

Derivado de la dilución en la participación controladora de Fibra Nova, al 31 de diciembre de 2023 la Compañía reconoció una prima en venta de acciones por \$109,719 atribuible a la participación no controladora.

El saldo acumulado de la participación no controlada de Fibra Nova, así como la utilidad asignada a la participación no controladora es como sigue:

	2024	2023
Participación no controladora	\$ 4,075,895	\$ 2,626,305
Utilidad neta	\$ 536,180	\$ 643,165

La información financiera resumida de Fibra Nova se proporciona a continuación. Esta información se basa en los montos antes de las eliminaciones intercompañía.

Estado de resultados resumido al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	\$ 1,288,373	\$ 1,050,013
Utilidad antes de impuestos	\$ 2,120,243	\$ 2,285,886
Utilidad neta	\$ 2,120,141	\$ 2,285,985
Utilidad integral neta	\$ 4,833,250	\$ 692,601

Los dividendos pagados a la participación no controladora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a \$276,130 y \$226,229, respectivamente.

Estado de situación financiera resumido al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Saldos de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 438,211	\$ 141,797
Saldos de propiedades de inversión	\$ 22,709,067	\$ 15,636,528
Deuda con instituciones financieras	\$ 5,188,776	\$ 4,763,475
Total del patrimonio del fideicomiso	\$ 17,843,221	\$ 10,139,530
Utilidad atribuible a la participación controladora	\$ 1,635,841	\$ 1,642,820
Utilidad atribuible a la participación no controladora	\$ 484,300	\$ 643,165

Información resumida sobre el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Actividades de operación	\$ 1,065,117	\$ 792,224
Actividades de inversión	\$ (2,170,000)	\$ (2,259,704)
Actividades de financiamiento	\$ 1,867,651	\$ 1,362,980
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 296,414	\$ (39,322)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de situación financiera, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones a plazo fijo de gran liquidez como sigue:

	2024	2023
Efectivo	\$ 681,017	\$ 518,426
Equivalentes de efectivo	233,993	768,002
	<u>\$ 915,010</u>	<u>\$ 1,286,428</u>

Regulación aplicable para el segmento inmobiliario

El artículo 187 de la actual Ley del ISR, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2024 y 2023, la subsidiaria del segmento inmobiliario estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el segmento inmobiliario cuenta con un saldo de efectivo restringido por \$37,445 y \$38,713, respectivamente, incluidos en el rubro de otros activos y como parte del saldo de equivalentes y equivalentes de efectivo se tienen registrados \$93,717, netos no corrientes con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento.

7. Cuentas por cobrar - neto

Las cuentas por cobrar - neto se integran como sigue:

	2024	2023
Cientes	\$ 1,961,274	\$ 1,825,872
Pérdidas crediticias esperadas	(37,779)	(33,690)
	<u>1,923,495</u>	<u>1,792,182</u>
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	1,433,790	1,513,533
Otras cuentas por cobrar	51,733	13,662
	<u>\$ 3,409,018</u>	<u>\$ 3,319,377</u>

Las cuentas por cobrar comerciales son cuentas que no generan intereses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de productos terminados es de 32 días.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Compañía utiliza un sistema interno de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año.

El 95% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo con el sistema de calificación crediticia usado por la Compañía, debido a que en su mayoría se trata de cadenas comerciales nacionales e internacionales (tiendas de auto - servicio y departamentales). Del saldo de cuentas por cobrar a clientes al final del año, los cuatro clientes más importantes (Soriana, S-mart, Sams y Bodega Aurrera) de la Compañía adeudan \$ 525,406 en 2024 y \$ 401,127 en 2023. Ningún otro cliente representa más del 10% del saldo de las cuentas por cobrar a clientes.

Se realiza un análisis de deterioro en cada fecha de cierre utilizando una matriz de transición para calcular las tasas de pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas crediticias esperadas se basan en los días de atraso de pago según la Compañía de los diferentes segmentos de clientes que comparten patrones de pérdida similares (es decir, por áreas geográficas, tipo de producto, tipo de cliente y calificación, y cobertura con notas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito).

El cálculo refleja el resultado ponderado en función de las probabilidades, el valor del dinero a través del tiempo y la información razonable y sustentable que esté disponible a la fecha de reporte sobre eventos pasados, condiciones actuales y proyecciones de las condiciones económicas futuras. Por lo general, las cuentas por cobrar comerciales se cancelan si presentan un atraso de más de un año y no están sujetas a actividades de cobranza.

34.

La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre es el valor en libros de cada clase de activos financieros revelados en esta nota. La Compañía no tiene garantías. Las cartas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito se consideran parte integral de las cuentas por cobrar comerciales y se toman en cuenta para el cálculo del deterioro. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el 95% de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía estaban cubiertos con cartas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentó un aumento (disminución) en la pérdida crediticia esperada de \$4,090 (2023: disminución \$4,421).

La Compañía evalúa como baja su concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, ya que sus clientes se ubican en diversas jurisdicciones y sectores y operan en mercados que en su mayor parte son muy independientes. A continuación, se presenta la información sobre la exposición al riesgo de crédito en las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales de la Compañía utilizando una matriz de estimación:

Cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2024						
Corrientes	Días de atraso en el pago					Total
	1-90 días	91-120 días	121-350 días	351-360 días	Más de 360 días	
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	0.01%	0.05%	6.08%	49.41%	15.72%	100.00%
Valor en libros bruto total estimado	\$ 1,585,650	\$ 333,401	\$ 3,568	\$ 1,767	\$ 636	\$ 1,961,274
Pérdida crediticia esperada	\$ 159	\$ 178	\$ 217	\$ 873	\$ 100	\$ 37,779

Cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2023						
Corrientes	Días de atraso en el pago					Total
	1-90 días	91-120 días	121-350 días	351-360 días	Más de 360 días	
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	0.01%	0.05%	4.79%	6.68%	0.02%	100.00%
Valor en libros bruto total estimado	\$ 1,330,381	\$ 442,004	\$ 1,776	\$ 2,322	\$ 16,261	\$ 1,825,872
Pérdida crediticia esperada	\$ 114	\$ 205	\$ 85	\$ 155	\$ 3	\$ 33,690

La Compañía ha reconocido una estimación para pérdidas crediticias por \$37,779 y \$33,690, las cuales incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa correspondientes a la denominada cartera de crédito vigente (ver abajo el análisis de antigüedad). La Compañía no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a la contraparte. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande y dispersa.

8. Cartera de crédito vigente - neto

La cartera de créditos vigente que corresponde en su mayor parte al segmento financiero se clasifica como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

	2024	2023
Cartera de créditos vigentes y vencidos - porción corriente	\$ 546,485	\$ 343,865
Pérdidas crediticias esperadas	(22,836)	(21,634)
	523,649	322,231
Cartera de crédito vigentes y vencidos - no corriente	1,217,310	706,163
	\$ 1,740,959	\$ 1,028,394

El plazo de crédito promedio sobre los préstamos otorgados por producto es: Empresarial 37 meses, Consumo automotriz 48 meses, nómina 15 meses, nómina externo 37 meses, factoraje 1 mes y seguro 12 meses. El promedio de los intereses sobre las cuentas por cobrar de la cartera de créditos vigente se calcula para cartera créditos al consumo con base a la Tasa de Interés Interbancaria y de Equilibrio (TIIE) más 7 puntos porcentuales y tasa de 21% fija; y créditos empresariales filiales con base a TIIE más 1.25 a tasa *Secured Overnight Financing Rate (SOFR)* más 2 puntos porcentuales; créditos empresariales con base a TIIE más 8, fija en 18.7 puntos y SOFR más 5 puntos porcentuales (tasas promedio). La Compañía ha reconocido una estimación de pérdidas crediticias esperadas aún y cuando no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables.

Proceso interno de calificación del cliente para el otorgamiento del crédito y estimación de PD de la Compañía:

Créditos empresariales- Para los préstamos empresariales antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Compañía utiliza un sistema interno de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial (en algunos casos, la calificación la obtiene de agencias externas) y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año. El 96% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo con el sistema de calificación crediticia usado por la Compañía. Del saldo de cartera de créditos vigente al final del año, dos Créditos Empresariales son los clientes más importantes de la Compañía, con un adeudo que no excede los límites establecidos por la Compañía. Ningún cliente representa más del 10% del saldo total de la cartera de créditos vigente.

La evaluación del riesgo crediticio se basa en un modelo de calificación del cliente que tiene en cuenta información histórica, actual y prospectiva, como:

- Información financiera histórica junto con pronósticos y presupuestos preparados por el cliente. Esta información financiera incluye resultados realizados y esperados, razones de solvencia, liquidez y cualquier otra razón relevante para medir los resultados financieros del cliente. Algunos de estos indicadores se capturan en convenios con los clientes y, por lo tanto, se miden con mayor atención (análisis de crédito) considerando lo siguiente:

- Cualquier información disponible públicamente sobre los clientes de terceros externos.
- Cualquier información macroeconómica o geopolítica, por ejemplo, crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) relevante para la industria específica y segmentos geográficos donde opera el cliente.
- Cualquier otra información objetivamente compatible sobre la calidad y habilidad de la administración del cliente relevante para el rendimiento de la empresa.

La complejidad de las técnicas de calificación varía en función de la exposición de la Compañía y la complejidad y el tamaño del cliente.

Préstamos al consumo y microcréditos. - Los préstamos al consumo comprenden préstamos personales se cuenta con avales, El financiamiento automotriz cuenta con garantía prendaria y avales, mismos que se cobran vía nómina y cobranza externa, están dirigidos a empleados de la Compañía y otros terceros. Los microcréditos tienen características similares sin embargo su cobro no es vía nómina. Ambos productos están clasificados principalmente en base a los días de antigüedad de saldos vencidos.

Exposición al default. - La exposición al default (EAD) representa el importe bruto del saldo de los instrumentos financieros sujetos al cálculo del deterioro, evaluando tanto la capacidad del cliente para aumentar su exposición mientras se acerca a al default, así como los posibles pagos anticipados.

Para calcular el EAD para un préstamo de etapa 1, la Compañía evalúa los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses para el cálculo de la 12m PCE. Sin embargo, si un préstamo de etapa 1 que se espera que incumpla en los 12 meses a partir de la fecha del balance y también se espera que cure y posteriormente vuelva a incumplir, se tienen en cuenta todos los eventos vinculados. Para los activos financieros de la etapa 2 y la etapa 3 la exposición al incumplimiento se considera por la vida de los instrumentos.

Pérdida dado del default (LGD). - Para los instrumentos financieros de créditos empresariales, los valores LGD son evaluados por los administradores de cuentas y revisados y aprobados por el comité de crédito de la Compañía. La evaluación del riesgo crediticio se basa en un marco estandarizado de evaluación LGD que da como resultado una determinada tasa LGD. Estas tasas LGD tienen en cuenta la EAD esperada en comparación con el importe que se espera recuperar o realizar de cualquier garantía mantenida. A continuación, se muestra un resumen del añejamiento de los préstamos clasificado por etapa 1, 2 y 3, así como la pérdida crediticia esperada (PCE) por cada una de las etapas respectivamente:

2024							
	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Total
	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	
Empresarial							
Menos de 30 días	\$ 1,643,171	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,643,171 \$ -
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	213	-	54,910 (19,458)	-	55,123 (19,458)
Consumo							
Menos de 30 días	63,641	-	-	-	-	-	63,641 -
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	733 (3,202)	-	781	-	1,514 (3,202)
B-Cash							
Menos de 30 días	85	-	-	-	-	-	85 -
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	78	-	183 (175)	-	261 (175)
Total	\$ 1,706,897	-	\$ 1,025 \$(3,202)	-	\$ 55,874 \$ 19,633	-	1,763,795 \$(22,835)
-							
2023							
	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Total
	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	
Empresarial							
Menos de 30 días	\$ 970,015	\$(9,986)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 970,015 \$(9,986)
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	9,472 (9,472)	-	-	-	9,472 (9,472)
Consumo							
Menos de 30 días	69,764 (1,399)	-	-	-	-	-	69,764 (1,329)
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	777 (777)	-	-	-	777 (777)
Total	\$1,039,779 (11,385)	-	\$ 10,249 \$(10,249)	-	\$ - \$ -	-	1,050,028 \$(21,634)

La cartera de créditos vigente revelada en los párrafos anteriores incluyen montos vencidos al final del período sobre el que se informa. La Compañía no tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a la contraparte. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande y dispersa.

Cambios en la estimación de pérdidas crediticias:

Cambios en la estimación de pérdidas crediticias

SalDOS al inicio del año

Incrementos a la estimación durante el año

Aplicación de la estimación contra cartera de clientes

SalDOS al final del año

	2024	2023
SalDOS al inicio del año	\$ 21,634	\$ 20,830
Incrementos a la estimación durante el año	1,276	7,458
Aplicación de la estimación contra cartera de clientes	(74)	(6,654)
SalDOS al final del año	\$ 22,836	\$ 21,634

9. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de inventarios se integra como sigue:

	2024	2023
Producto terminado	\$ 1,811,210	\$ 1,303,198
Materia prima	318,831	314,841
Materiales	245,198	197,480
Otros inventarios	6,663	273
	<u>\$ 2,381,902</u>	<u>\$ 1,815,792</u>

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue de \$16,059,989 y \$14,878,314, respectivamente.

38.

10. Propiedades, maquinaria y equipo - neto

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2024 y 2023, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Inversión:							
Terrenos	\$ 183,056	\$ 10,247	\$ -	\$ (17,421)	\$ -	\$ -	\$ 171,553
Edificios y construcciones	434,196	1,359	-	(80,044)	89,943	-	445,454
Mejoras a locales arrendados	1,673,071	133,527	-	(110,972)	403,083	-	2,098,709
Maquinaria y equipo industrial	3,281,612	187,402	-	(80,525)	91,126	-	3,479,615
Equipo de cómputo	1,691,576	359,704	-	(71,931)	156,638	773	2,136,720
Mobiliario y equipo de oficina	480,550	13,480	-	(16,251)	40,768	-	518,547
Equipo de vuelo	361,038	11,830	-	-	-	-	372,868
Equipo de transporte	663,590	158,547	-	(110,618)	-	-	711,519
Propiedades de inversión en uso de la Compañía	5,658,674	227,035	101,732	-	3,106	692,383	6,682,930
Arboles de nogal y otros	67,484	5,812	-	(5,418)	3,515	-	71,393
Construcciones en proceso	1,008,671	1,866,748	-	-	(788,179)	-	2,087,240
Total inversión	15,503,518	2,971,362	101,732	(493,180)	-	693,116	18,776,548
Depreciación:							
Edificios y construcciones	(55,077)	(10,404)	-	8,374	-	-	(57,107)
Mejoras a locales arrendados	(819,289)	(165,697)	-	10,407	-	-	(974,556)
Maquinaria y equipo industrial	(1,582,891)	(205,756)	-	48,371	-	-	(1,756,486)
Equipo de cómputo	(735,525)	(169,870)	-	10,813	-	-	(894,582)
Mobiliario y equipo de oficina	(260,582)	(26,312)	-	12,135	-	-	(274,759)
Equipo de vuelo	(118,754)	(21,005)	-	34	-	-	(139,725)
Equipo de transporte	(378,878)	(92,249)	-	71,927	-	-	(399,164)
Total depreciación acumulada	(3,971,170)	(691,270)	-	162,061	-	-	(4,496,379)
Inversión neta	\$ 11,536,348	\$ 2,280,092	\$ 101,732	\$ (331,119)	\$ -	\$ 693,116	\$ 14,280,169

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Inversión:							
Terrenos	\$ 108,932	\$ 89,027	\$ -	\$ (14,903)	\$ -	\$ -	\$ 183,056
Edificios y construcciones	203,351	6,219	-	-	224,626	-	434,196
Mejoras a locales arrendados	1,404,591	1,345	-	(2,638)	269,773	-	1,673,071
Maquinaria y equipo industrial	3,185,929	120,582	-	(68,432)	43,533	-	3,281,612
Equipo de cómputo	1,313,088	366,294	-	(18,021)	30,365	(150)	1,691,576
Mobiliario y equipo de oficina	359,282	10,063	-	(4,465)	115,670	-	480,550
Equipo de vuelo	143,155	217,883	-	-	-	-	361,038
Equipo de transporte	618,991	126,020	-	(81,421)	-	-	663,590
Propiedades de inversión en uso de la Compañía	4,822,139	733,467	746,326	-	-	(643,258)	5,658,674
Arboles de nogal y otros	15,829	4,257	-	-	47,398	-	67,484
Construcciones en proceso	804,629	960,688	-	(25,281)	(731,365)	-	1,008,671
Total inversión	12,979,916	2,635,845	746,326	(215,161)	-	(643,408)	15,503,518
Depreciación:							
Edificios y construcciones	(48,114)	(6,963)	-	-	-	-	(55,077)
Mejoras a locales arrendados	(692,981)	(131,871)	-	5,563	-	-	(819,289)
Maquinaria y equipo industrial	(1,449,722)	(179,985)	-	30,606	-	-	(1,582,891)
Equipo de cómputo	(634,866)	(122,064)	-	21,405	-	-	(735,525)
Mobiliario y equipo de oficina	(212,495)	(51,211)	-	3,124	-	-	(260,582)
Equipo de vuelo	(108,558)	(10,196)	-	-	-	-	(118,754)
Equipo de transporte	(367,109)	(57,312)	-	45,579	-	-	(378,878)
Total depreciación acumulada	(3,513,845)	(559,602)	-	106,277	-	-	(3,971,170)
Inversión neta	\$ 9,466,071	\$ 2,076,243	\$ 746,326	\$ (108,884)	\$ -	\$ (643,408)	\$ 11,536,348

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía tiene construcciones en proceso por \$2,087,240 y \$1,008,671, respectivamente, que se integran principalmente por la apertura de nuevas líneas de producción, apertura de tiendas, apertura y ampliaciones de centros de distribución, entre otros. Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2024 se esperan capitalizar durante el año 2025.

El renglón de construcciones en proceso incluye intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por \$201,297 y \$182,200, respectivamente, como se indica en la Nota 22, los cuales corresponden a los intereses que fueron capitalizados como parte de estas construcciones.

El 27 de diciembre de 2023, el segmento inmobiliario y una de sus partes relacionadas celebraron un contrato de compraventa para la adquisición de un terreno en la ciudad de Chihuahua. Como parte de esta transacción, se registró un efecto de revaluación del terreno previo a la aportación al segmento inmobiliario por \$380,423, reconociendo adicionalmente el impuesto sobre la renta diferido correspondiente por \$114,127, originando un efecto neto en otros resultados integrales que ascendió a \$266,296.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en propiedades de inversión en uso de la Compañía incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por \$6,443,482 y \$5,442,894, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por \$239,448 y \$215,780, respectivamente.

40.

La Dirección ha determinado que las propiedades de inversión ocupadas por la Compañía constituyen una clase diferenciada de propiedades, basándose en la naturaleza, características y riesgos de estos. La Compañía determinó el valor razonable en referencia a valores de mercado. Las valuaciones han sido realizadas por un especialista externo y se basan en tasas de capitalización de inmuebles de similar naturaleza, ubicación y condición. Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se ha registrado en los estados consolidados de resultados integrales una ganancia neta por la revalorización de las propiedades de inversión ocupadas por la Compañía de \$101,732 y \$365,903, respectivamente. El desglose sobre el valor razonable de las propiedades de inversión no ocupadas por la Compañía se presenta en la Nota 11.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del segmento inmobiliario otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por \$13,567,295 y \$9,739,318, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por \$2,770,074 y \$549,768, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se identificaron pérdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha. En la nota 10 se incluyen aquellas propiedades de inversión en uso de la Compañía que al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a \$6,682,930 y \$5,658,673, respectivamente.

La actividad de las propiedades de inversión durante los años 2024 y 2023 es como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
División industrial y logística	\$ 9,014,530	\$ 1,964,656	\$ 988,592	\$ (48)	\$ 2,737,527	\$ 14,705,257
División comercial y otros	1,274,556	34,990	100,104	-	222,462	1,632,112
Inversión neta	\$ 10,289,086	\$ 1,999,646	\$ 1,088,696	\$ (48)	\$ 2,959,989	\$ 16,337,369

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
División industrial y logística	\$ 7,454,408	\$ 2,069,145	\$ 422,498	\$ (16,710)	\$ (914,811)	\$ 9,014,530
División comercial y otros	1,072,474	1,958	321,956	-	(121,832)	1,274,556
Inversión neta	\$ 8,526,882	\$ 2,071,103	\$ 744,454	\$ (16,710)	\$ (1,036,643)	\$ 10,289,086

En el segmento inmobiliario se tienen ciertos compromisos de construcción, los cuales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$793,987 y \$359,868, respectivamente. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos. El Fideicomiso del segmento inmobiliario no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeto a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a \$192,391 y \$163,856, respectivamente.

12. Otros activos, principalmente derechos de uso de marcas

La conciliación de otros activos entre los valores en libros al inicio y final del periodo por los años terminados el 31 de diciembre, 2024 y 2023, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas de activo	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Derechos de uso de marcas de vida indefinida	\$ 1,155,924	\$ 379	\$ -	\$ 1,156,303
Licencias y costos de implementación de sistemas de vida útil definida	115,373	-	(52)	115,321
Crédito mercantil	34,299	-	-	34,299
Derecho de usufructo	269,008	-	-	269,008
Inversiones en acciones de asociadas	68,651	209	-	67,965
Otros, principalmente depósitos en garantía	100,969	4,755	(11,287)	94,437
	1,744,224	5,134	(12,025)	1,737,333
Amortización acumulada	(117,221)	(7,737)	-	(124,958)
	<u>\$ 1,627,003</u>	<u>\$ (2,603)</u>	<u>\$ (12,025)</u>	<u>\$ 1,612,375</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas de activo	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Derechos de uso de marcas de vida indefinida	\$ 1,155,924	\$ -	\$ -	\$ 1,155,924
Licencias y costos de implementación de sistemas de vida útil definida	115,550	-	(177)	115,373
Crédito mercantil	34,299	-	-	34,299
Derecho de usufructo	269,008	-	-	269,008
Inversiones en acciones de asociadas	65,658	2,993	-	68,651
Otros, principalmente depósitos en garantía	58,226	44,337	(1,594)	100,969
	1,698,665	47,330	(1,771)	1,744,224
Amortización acumulada	(109,438)	(7,783)	-	(117,221)
	<u>\$ 1,589,227</u>	<u>\$ 39,547</u>	<u>\$ (1,771)</u>	<u>\$ 1,627,003</u>

a. Derechos de uso de marca de vida indefinida:

- I. La Compañía realizó sus pruebas anuales de deterioro al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Al revisar los indicadores de deterioro, La Compañía consideró la relación entre su valor de mercado y su valor en libros, entre otros factores. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se estimó que el valor de mercado estaba por encima del valor en libros del valor en libros de sus intangibles, lo que no indicaba un deterioro.
- II. Al final del período que se informa, la Compañía valuó el importe recuperable de los derechos de uso de marca, proyectando las ventas por cada Unidad Generadora de Efectivo (UGE) conforme al presupuesto aprobado por el consejo de administración y no determinó un deterioro.
- III. Para propósitos de efectuar pruebas de deterioro, los derechos de uso de marca (valores netos), fueron asignados a cada UGE determinada por las ventas originadas por cada una de las marcas correspondientes consideradas como la UGE.
- IV. Para determinar el valor recuperable de las marcas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se utilizó la metodología de enfoque de ingresos "relief from royalties". Los supuestos utilizados fueron proyecciones de ingresos de 5 años, con una tasa de crecimiento a perpetuidad del 5% a los cuales se aplicó una tasa de descuento equivalente al costo de capital ("Ke" por sus siglas en inglés) determinado al cierre de cada año del 12.6%.
- V. Si la tasa de costo de capital mencionada utilizada en las pruebas de deterioro hubiera estado 1% por encima/por debajo de la tasa utilizada por la compañía en sus pruebas de 2024 y 2023, el valor recuperable del período que terminó el 31 diciembre de 2024 y 2023, no hubiese tenido ninguna afectación debido a que los flujos proyectados con esta sensibilidad hubieran continuado por encima del valor razonable asignado a estos intangibles.

42.

13. Préstamos de instituciones financieras y documentos por pagar

Los préstamos con instituciones financieras pactados a largo plazo, incluyendo el tipo de moneda, tasa y fecha de vencimiento se integran como sigue:

- Préstamos de instituciones financieras a corto plazo

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2024	2023
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	27-ene-25	\$ 450,000	\$ -
Crédito simple con Banco del Bajío, S.A.	MXN	TIIE + 1.80	08-ene-25	282,896	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	07-ene-25	250,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	07-ene-25	225,613	-
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	22-ene-25	205,103	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	07-ene-25	130,000	\$ -
Crédito simple con HSBC USA	USD	SOFR + 1.80	19-dic-24	123,062	101,361
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	16-ene-24	82,041	185,828
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.10	04-mar-25	75,000	\$ -
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	26-dic-24	65,000	65,000
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.36	15-ene-25	52,083	\$ -
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Libor+2.70	10-jun-24	37,362	50,241
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIE + 2.13	10-jun-23	13,556	36,541
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIE + 0.85	19-feb-24	-	700,000
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	15-mar-24	-	337,870
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	16-ene-24	-	304,083
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	28-feb-24	-	168,935
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.15	25-abr-24	-	168,935
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	TIIE + 0.90	26-mar-24	-	100,000
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	18-ene-24	-	84,468
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.10	07-ene-24	-	75,000
				<u>\$ 1,991,716</u>	<u>\$ 2,378,262</u>

1) Durante el primer trimestre de 2025 estos créditos fueron liquidados a su vencimiento.

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2024	2023
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.9	16-nov-27	\$ 2,051,030	\$ 1,689,350
Crédito simple con Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	SOFR + 1.40	06-ene-29	1,435,721	-
Crédito simple con Banco Nacional de México, S.A.	USD	Fija 5.20	31-oct-29	1,401,537	-
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	1,068,587	880,151
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.45	21-ene-28	1,025,515	844,675
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.29	30-sep-29	881,943	-
Crédito simple con Pruco Life Insurance Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	820,412	675,740
Crédito simple con Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	820,412	675,740
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.6	24-feb-27	570,221	491,748
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 2.85	20-mar-28	567,485	481,425
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.2	30-nov-27	461,482	506,805
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.59	26-jul-29	433,746	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.50	28-feb-28	390,568	332,156
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Libor + 1.80	20-sep-28	382,979	324,452
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.29	30-sep-29	369,185	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.45	28-mar-29	369,185	-
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.40	25-feb-28	324,746	351,948
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.35	31-dic-27	300,833	255,578
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 3.10	20-sep-28	263,294	223,133
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	264,583	217,926

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2024	2023
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.5	26-dic-26	228,621	205,425
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 6.89	30-abr-26	187,500	312,500
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.45	29-sep-27	155,109	178,086
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.45	28-mar-29	143,572	-
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	102,552	84,468
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 2.65	29-sep-27	101,526	116,565
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	Fija 2.84	26-sep-25	92,296	126,701
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	79,333	135,333
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	70,428	120,143
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	64,155	109,441
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	30-sep-25	35,775	95,400
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	29,707	69,316
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	28,262	65,945
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.65	31-may-25	24,000	72,000
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	23,639	55,158
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	20,825	48,592
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.62	31-mar-25	17,500	105,000
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	14,531	33,906
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.85	28-feb-25	12,500	62,500
				15,635,295	9,947,306
Menos - Porción circulante				(1,820,598)	(1,108,940)
				<u>\$ 13,814,697</u>	<u>\$ 8,838,366</u>

Tasa promedio ponderada - Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la tasa promedio ponderada que obtuvo la Compañía para el pago de sus préstamos con instituciones financieras fue de 5.75% y 5.09%, respectivamente.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras, incluyendo los préstamos de instituciones financieras a corto plazo y a largo plazo son:

	Préstamo
2025	\$ 3,812,314
2026	2,405,106
2027	5,077,719
2028	4,336,126
2029 en adelante	1,995,746
	<u>\$ 17,627,011</u>

Las cláusulas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito incluyen obligaciones de hacer y no hacer y establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Ciertas propiedades de inversión del segmento inmobiliario con valor en libros de \$7,210,771 y \$5,314,303 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

14. Obligaciones por beneficios al retiro

a. Planes de contribución definida

La Compañía por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley. El gasto por este concepto fue de \$42,460 en 2024 y \$29,575 en 2023.

44.

b. Planes de beneficios definidos

La Compañía maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los planes normalmente exponen a la Compañía a riesgos actuariales como: riesgo de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

El riesgo relacionado con los beneficios que se pagarán a los familiares dependientes de los miembros del plan (beneficios de viudez y orfandad) están reasegurados por una compañía externa de seguros.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por actuarios independientes, miembros del instituto de actuarios del país. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2024	2023
Tasas de descuento	10.60%	9.60%
Tasa esperada de incremento salarial	5.00%	5.00%
Tasas de crecimiento laboral	5.50%	5.50%
Tasas de inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales de estos planes de beneficios definidos son:

	2024	2023
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 11,958	\$ 11,403
Gasto por interés neto	9,909	7,796
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	21,867	19,199
Remediación del pasivo por beneficios definidos neto:		
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	16,290	436
Total	\$ 38,157	\$ 19,635

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en los gastos indirectos de administración. Del importe del gasto del año, se incluyeron \$7,422 y \$5,998 por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, como parte del costo de ventas y el importe restante en los gastos de venta, administración y generales.

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo

	2024	2023
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 97,374	\$ 83,493
Costo laboral del servicio actual	11,958	11,403
Costo por intereses neto	9,909	7,796
Remedición de (ganancias) y pérdidas:		
Remedición por liquidación anticipada de obligaciones	(513)	(5,754)
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	16,290	436
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 135,018</u>	<u>\$ 97,374</u>

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, inflación, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en \$11,249 (aumento de \$11,249), respectivamente. El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por prestaciones definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado de situación financiera.

No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

No ha habido ningún cambio en el proceso seguido por la Compañía para administrar sus riesgos de períodos anteriores.

14. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR, por lo tanto, el impuesto a la utilidad causado es el correspondiente al ISR.

Conforme a la Ley de ISR, el impuesto correspondiente resulta de aplicar la tasa vigente del 30% para 2024 y 2023.

46.

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Fibra Nova - sector inmobiliario) califica como una entidad transparente en México de conformidad de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales se integran como sigue:

	2024	2023
Impuesto sobre la renta corriente:		
Impuesto sobre la renta	\$ 43,014	\$ 73,281
Impuesto sobre la renta diferido:		
Impuesto sobre la renta diferido del ejercicio	59,386	55,421
	<u>\$ 102,400</u>	<u>\$ 128,702</u>

b. Los impuestos a la utilidad diferidos relacionados con partidas reconocidas directamente en ORI durante el año, se originan por:

	2024	2023
Remediación del pasivo neto por beneficios definidos	\$ 4,887	\$ 131
Utilidad diferida por aportación de propiedades a sector inmobiliario	(27,097)	(142,710)
	<u>\$ (22,210)</u>	<u>\$ (142,579)</u>

c. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2024	2023
Tasa Legal	30%	30%
Efectos de inflación	(2%)	(1%)
No deducibles	5%	2%
Utilidades no sujetas a ISR (sector inmobiliario)	(36%)	(15%)
Efecto de conversión de moneda extranjera	3%	(3%)
Valuación de pérdidas fiscales	14%	(5%)
Otros efectos	(9%)	(5%)
Tasa efectiva	<u>5%</u>	<u>3%</u>

d. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2024	2023
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar neto de reserva	\$ 95,584	\$ 65,469
Otros pasivos	1,228,020	1,103,911
ISR diferido activo	<u>1,323,604</u>	<u>1,169,380</u>
ISR diferido pasivo:		
Propiedades, planta y equipo	(478,396)	(399,160)
Otros activos	(1,738,885)	(1,739,633)
Utilidad diferida por aportación de activos a segmento inmobiliario	(1,144,193)	(983,852)
ISR diferido pasivo	<u>(3,361,474)</u>	<u>(3,122,645)</u>
Total del pasivo por impuesto sobre la renta - neto	<u>\$ (2,037,870)</u>	<u>\$ (1,953,265)</u>

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2024, son:

	Pérdidas amortizables	Reserva	Pérdidas amortizables netas
2024	\$ 10,096	\$ 10,096	\$ -
2026	63,361	53,947	9,414
2027	68,117	66,557	1,560
2028	148,871	146,631	2,240
2029	533,127	530,386	2,741
2030	466,171	466,171	-
2031	228,545	228,545	-
2032	124,191	124,191	-
2033	147,063	145,358	1,705
2034	1,312,711	1,011,758	300,953
	<u>\$ 3,102,253</u>	<u>\$ 2,783,640</u>	<u>\$ 318,613</u>

- f. El 30 de octubre de 2021 el Congreso de la Unión, aprobó la Reforma Fiscal 2022 aplicable en todo el país, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2022. Entre otros aspectos, ésta reforma establece para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR), una limitación en la deducción de los intereses netos del ejercicio, equivalente al monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada del contribuyente por el 30%. Existe una excepción con un límite de 20 millones de pesos para intereses deducibles a nivel de Grupo en México. A la fecha de autorización de los estados financieros consolidados, la Administración de la Compañía realizó la evaluación del impacto contable y fiscal de la Reforma fiscal 2022 en su información financiera y concluyó, con base en los hechos y circunstancias a la fecha de la autorización de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, que no se tuvieron impactos significativos a dicha fecha. No obstante, la Administración evaluará posteriormente los hechos y circunstancias que pudieran cambiar en el futuro, especialmente por las reglas particulares que emitirán las autoridades fiscales o la interpretación de éstas últimas sobre la aplicación de la Reforma Fiscal 2022.

48.

- g. Derivado aportaciones de propiedades de inversión, la Compañía ha generado utilidades diferidas pendientes de pago, ya que de acuerdo con la LISR en su artículo 188 fracción XI, las empresas que aporten bienes inmuebles al fideicomiso inmobiliario y reciban certificados de participación por el valor de los mismos, diferirán el ISR causado por la ganancia obtenida en la enajenación de dichos bienes realizada en la aportación al fideicomiso hasta el momento en que enajenen los certificados bursátiles inmobiliarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la utilidad diferida actualizada asciende a \$3,659,896 y \$3,659,896, respectivamente lo cual generó al 31 de diciembre de 2024 y 2023 un impuesto sobre la renta diferido registrado en otros resultados integrales por \$142,710 y \$142,710, respectivamente.

16. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que las compañías de la Compañía estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Compañía no ha sido modificada en comparación con 2023.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 13 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Compañía (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 18).

La Compañía no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Consejo de Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Compañía tiene un índice de endeudamiento que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 de 0.93 se encuentra en un nivel común.

	2024	2023
Deuda (i)	\$ 17,627,011	\$ 12,325,568
Efectivo y equivalente de efectivo	(915,010)	(1,286,428)
Deuda neta	16,712,001	11,039,140
Capital contable (ii)	\$ 17,960,839	\$ 13,686,778
Índice de deuda neta a capital contable	0.93	0.81

- (i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en la Nota 13.
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Compañía que son administrados como capital.

La variación en el grado de apalancamiento se debe a la aplicación de recursos en los proyectos de inversión actualizados para la Compañía y a la estacionalidad de las ventas de la Compañía por el año concluido al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el cual, con base en la experiencia de la Compañía, es razonable para los requerimientos de flujos operativos, considerando los plazos de crédito negociados con los proveedores.

El valor en libros de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	2024	2023
Activos Financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 915,010	\$ 1,286,428
Activos a costo amortizado:		
Clientes - neto	1,923,495	1,792,182
Cartera de créditos vigente - neto	1,740,959	1,028,394
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Prestamos de instituciones financieras	1,991,716	2,378,262
Documentos por pagar a accionistas	341,405	524,403
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras	1,820,598	1,108,940
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	13,814,697	8,838,366
Cuentas por pagar a proveedores	2,511,578	2,186,683
Pasivo por arrendamiento	822,252	566,737
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	27,089	27,180

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en flujos en la fecha más reciente en la cual la Compañía deberá realizar el pago. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable; el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía debe hacer el pago.

31 de diciembre de 2024	Tasa promedio ponderada de interés	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:						
Cuentas por pagar a proveedores		\$ -	\$ 2,511,578	\$ -	\$ -	\$ 2,511,578
Pasivos financieros a tasas de intereses variables:						
Prestamos de instituciones financieras	9.40%	1,734,492	87,677	169,548	-	1,991,717
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	148,428	362,393	1,309,777	-	1,820,598
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	-	-	-	13,814,697	13,814,697
Documentos por pagar		-	-	341,405	-	341,405
Depósitos en garantía de clientes		-	-	-	27,089	27,089
Pasivo por arrendamientos		11,681	32,026	104,718	673,827	822,252
		\$ 1,894,601	\$ 2,993,674	\$ 1,925,448	\$ 14,515,613	\$ 21,329,335

31 de diciembre de 2023	Tasa promedio ponderada de interés	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:						
Cuentas por pagar a proveedores		\$ -	\$ 2,186,683	\$ -	\$ -	\$ 2,186,683
Pasivos financieros a tasas de intereses variables:						
Prestamos de instituciones financieras	9.40%	649,379	1,306,805	422,078	-	2,378,262
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	71,821	234,372	802,747	-	1,108,940
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	-	-	-	8,838,366	8,838,366
Documentos por pagar		-	-	524,403	-	524,403
Depósitos en garantía de clientes		-	-	-	27,180	27,180
Pasivo por arrendamientos		10,659	21,351	94,043	440,684	566,737
		\$ 731,859	\$ 3,749,211	\$ 1,843,271	\$ 9,306,230	\$ 15,630,571

50.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado de la Compañía para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez de la Compañía, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre de 2024	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:					
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 915,010	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 915,010
Cuentas por cobrar a clientes	1,585,491	333,223	3,351	1,430	1,923,495
Activos financieros a tasa variable:					
Cartera de crédito vigente	25,458	33,891	170,955	1,510,655	1,740,959
	<u>\$ 2,525,959</u>	<u>\$ 367,114</u>	<u>\$ 174,306</u>	<u>\$ 1,512,085</u>	<u>\$ 4,579,464</u>

31 de diciembre de 2023	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:					
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,286,428	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,286,428
Cuentas por cobrar a clientes	1,330,267	441,799	20,116	-	1,792,182
Activos financieros a tasa variable:					
Cartera de crédito vigente	16,436	142,311	163,484	706,163	1,028,394
	<u>\$ 2,633,131</u>	<u>\$ 584,110</u>	<u>\$ 183,600</u>	<u>\$ 706,163</u>	<u>\$ 4,107,004</u>

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

La Compañía tiene acceso a las líneas de crédito no utilizadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por \$9,456,370 y \$8,093,442, respectivamente.

	2024	2023
Líneas de crédito		
Préstamos bancarios con varios vencimientos hasta el 2022, los cuales podrían ser ampliados por mutuo acuerdo:		
Importe utilizado	\$ 17,628,618	\$ 12,325,568
Importe no utilizado	9,456,370	8,093,442
	<u>\$ 27,084,988</u>	<u>\$ 20,419,010</u>

- a. Valor razonable de los instrumentos financieros
- Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

2024	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 915,010	\$ -
Cuentas por cobrar	1,923,495	-
Cartera de créditos vigente	1,740,959	-
Propiedades de Inversión	-	23,020,299
	<u>\$ 4,579,464</u>	<u>\$ 23,020,299</u>

	2024	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar a proveedores		\$ (2,511,578)	\$ -
Deuda financiera		(17,627,011)	-
Documentos por pagar		(341,405)	-
Pasivo por arrendamiento		(822,252)	-
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento		(27,089)	-
		<u>\$ (21,329,335)</u>	<u>\$ -</u>
	2023	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 1,286,428	\$ -
Cuentas por cobrar		1,792,182	-
Cartera de créditos vigente		1,028,394	-
Propiedades de Inversión		-	15,636,528
		<u>\$ 4,107,004</u>	<u>\$ 15,636,528</u>
	2023	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar a proveedores		\$ (2,186,683)	\$ -
Deuda financiera		(12,325,568)	-
Documentos por pagar		(524,403)	-
Pasivo por arrendamiento		(566,737)	-
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento		(27,180)	-
		<u>\$ (15,630,571)</u>	<u>\$ -</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 915,010	\$ 915,010	\$ 1,286,428	\$ 1,286,428
Cuentas por cobrar	1,923,495	1,923,495	1,792,182	1,792,182
Cartera de créditos vigente	1,740,959	1,740,959	1,028,394	1,028,394
Propiedades de Inversión	23,020,299	23,020,299	15,636,528	15,636,528
	<u>\$ 27,599,763</u>	<u>\$ 27,599,763</u>	<u>\$ 19,743,532</u>	<u>\$ 19,743,532</u>
	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,511,578)	\$ (2,511,578)	\$ (2,186,683)	\$ (2,186,683)
Deuda financiera	(17,627,011)	(17,298,645)	(12,325,568)	(11,843,640)
Documentos por pagar	(341,405)	(341,405)	(524,403)	(524,403)
Pasivo por arrendamiento	(822,252)	(822,252)	(566,737)	(566,737)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,089)	(27,089)	(27,180)	(27,180)
	<u>\$ (21,329,335)</u>	<u>\$ (21,000,969)</u>	<u>\$ (15,630,571)</u>	<u>\$ (15,148,643)</u>

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

31 de diciembre de 2024				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 915,010	\$ -	\$ -	\$ 915,010
Cuentas por cobrar	1,923,495	-	-	1,923,495
Cartera de créditos vigente	1,740,959	-	-	1,740,959
Propiedades de Inversión	-	23,020,299	-	23,020,299
	<u>\$ 4,579,464</u>	<u>\$ 23,020,299</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,599,763</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,511,578)	\$ -	\$ -	\$ (2,511,578)
Deuda financiera	(17,627,011)	-	-	(17,627,011)
Documentos por pagar	(341,405)	-	-	(341,405)
Pasivo por arrendamiento	(822,252)	-	-	(822,252)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,089)	-	-	(27,089)
	<u>\$ (21,329,335)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (21,329,335)</u>
31 de diciembre de 2023				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,286,428	\$ -	\$ -	\$ 1,286,428
Cuentas por cobrar	1,792,182	-	-	1,792,182
Cartera de créditos vigente	1,028,394	-	-	1,028,394
Propiedades de Inversión	-	15,636,528	-	15,636,528
	<u>\$ 4,107,004</u>	<u>\$ 15,636,528</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,743,532</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,186,683)	\$ -	\$ -	\$ (2,186,683)
Deuda financiera	(12,325,568)	-	-	(12,325,568)
Documentos por pagar	(524,403)	-	-	(524,403)
Pasivo por arrendamiento	(566,737)	-	-	(566,737)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,180)	-	-	(27,180)
	<u>\$ (15,630,571)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (15,630,571)</u>

16.1 Factores de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.
- Otros riesgos de precio.

La política y gestión del riesgo financiero de la Compañía tiene por objeto establecer los principios y directrices para asegurar que los riesgos relevantes, que pudieran afectar a los objetivos y actividades de la Compañía sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados, y que estos procesos se realicen de forma sistemática con criterios uniformes.

La Dirección de la Compañía es responsable de establecer y supervisar las políticas de gestión de riesgo de forma anual.

Para esto, se ha creado un Comité de Gestión de Riesgo, que es el encargado de gestionar los riesgos financieros, asegurando su coherencia con la estrategia de la Compañía y coordinando la gestión de los mismos en las distintas empresas, identificando los principales riesgos financieros y definiendo las actuaciones sobre los mismos con base en el establecimiento de distintos escenarios financieros.

16.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en que la contrapartida de un contrato incumpla sus obligaciones contractuales ocasionando una pérdida económica para la Compañía.

La concentración de riesgo para la Compañía no es significativa ya que dispone de una cartera de con buena calidad crediticia, distribuida entre distintas áreas geográficas. Además, se debe sumar el hecho que debido a la naturaleza de la industria donde opera, los principales clientes de la Compañía son empresas solventes.

Para controlar este riesgo se cuenta con un comité de crédito que controla plazos y montos por cadena o por cliente.

Políticas para administrar el riesgo de crédito:

La Compañía clasifica a sus clientes según la relación de propiedad que mantenga con ellos, es así como existen los siguientes:

- Cadenas comerciales.
- Distribuidores.
- Terceros, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las políticas que se deben aplicar según la clasificación de otras cuentas por cobrar son las siguientes:

- Anticipo a proveedores: solo se otorgan anticipos a los proveedores que presten servicios operativos, compra de insumos, de construcción o reparaciones y compra de mobiliario y equipo.
- Dentro de los anticipos podemos encontrar el pago de energía eléctrica, gas y agua, porque existe un contrato con determinadas agencias, mediante el cual se anticipa entre un 70 y 100% del monto del consumo mensual y se liquida al corte de cada mes.

Con el objetivo de reflejar con exactitud el verdadero valor de una cuenta por cobrar, ya sea proveniente de la operación o no operación, la Compañía aplica deterioro a dichos montos utilizando el criterio que se describe en el siguiente párrafo.

Política de deterioro: se entiende por deterioro el monto de dinero por cobrar que definitivamente no se va a recuperar por no pago o por insolvencia.

- Las cuentas corrientes que corresponden a terceros y deudores comerciales entran en deterioro por todas aquellas partidas que se encuentran vencidas a más de dos períodos; esto implica partidas que se encuentren a más de 90 días.
- Otras cuentas por cobrar: solo están sujetos a deterioro los gastos recuperables de las compañías de seguros. Esto se analiza caso por caso.

El riesgo de crédito es evaluado como mínimo debido a la naturaleza de su negocio y a que la Compañía cuenta con una alta rotación de cuentas por cobrar considerando que una gran parte de las ventas son realizadas en efectivo y con el público en general.

54.

La calidad crediticia de los activos financieros que no se encuentran vencidos ni deteriorados se ha evaluado utilizando como referencia calificaciones de crédito externas en el caso de las instrucciones bancarias e información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus emisores o contrapartes:

	2024	2023
Contrapartes sin calificación de crédito externo:		
Cientes y otras cuentas por cobrar (*)	\$ 3,664,454	\$ 2,820,576
Efectivo en bancos y depósitos bancarios a corto plazo	915,010	1,286,428
Total de activos financieros	\$ 4,579,464	\$ 4,107,004

(*) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, dichas cuentas por cobrar muestran el saldo neto por reconocimiento de deterioro por \$60,615y \$55,324, respectivamente.

16.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la determinación de la capacidad de la Compañía para cumplir sus obligaciones financieras. Las políticas en este aspecto buscan resguardar y asegurar que la Compañía cuente con los fondos necesarios para el oportuno cumplimiento de los compromisos que ha asumido.

Periódicamente, se realiza un presupuesto de flujo de fondos que muestra las entradas y salidas esperadas en el plazo de un año, de tal manera que determina las necesidades y excesos de fondos. Cuando un déficit de caja es detectado, se estima la duración de este, para luego corregir el desajuste mediante la reprogramación de compromisos, solicitud de préstamos a partes relacionadas o iniciar acciones para la obtención de créditos de capital de trabajo.

Para asegurar la liquidez de la Compañía, toda inversión, en tanto sea posible debe tener asociado un financiamiento, es así como la compra de mobiliario y equipo debe ser adquirida vía el capital aportado por los accionistas, de modo que no sea necesario desviar fondos propios de la operación. Cuando se trate de bienes que no sean financiables directamente por terceros, deberán ser adquiridos con recursos propios y no tomar créditos especiales con dicho fin.

Posteriormente, los desajustes que pudiese generar esta inversión se incorporan al análisis normal de caja de la Compañía.

16.4 Riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés

Este riesgo de variación de tipo de interés no es especialmente significativo en lo relativo al financiamiento de la Compañía; por lo tanto, el objetivo de la gestión del riesgo de tasa de interés es administrar la variable de dichos flujos aumentando la certidumbre de los pagos futuros.

La política de la Compañía es evaluar el riesgo de tasa de interés analizando el comportamiento de las tasas de interés en el mercado.

Los préstamos con instituciones bancarias establecen tasas TIIE más un margen de 0.95% a 1.10% para el préstamo en pesos y tasa *Secured Overnight Financing Rate* (SOFR) más un margen de 1.35% a 1.40% para el préstamo en dólares. Las tasas aplicadas desde la contratación de dicho crédito al 31 de diciembre de 2024 y 2023, oscilan entre 0.00% y 4.51%, respectivamente.

Siguiendo con el objetivo de la Compañía, se evalúan operaciones de cobertura mediante la cotización de derivados que mitiguen estos riesgos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, la Compañía no contrató instrumentos de cobertura.

Periódicamente, la Administración de la Compañía compara el costo de financiamiento obtenido y las ofertas de mercado, analizando los planes de crecimiento y los riesgos asumidos por la Compañía para seleccionar aquellos que favorezcan su desempeño.

Las variaciones de los tipos de interés modifican los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Cada que varíe 1% la tasa, la Compañía tendrá un gasto por intereses equivalente a \$56,525 anuales.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es aquel que se origina del desajuste de monedas en los flujos y aquel que se genera en la conversión de las partidas monetarias de los estados financieros consolidados.

La política de la Compañía es cubrir sus flujos de los riesgos asociados al tipo de cambio, utilizando principalmente el ajuste natural de monedas, coberturas de flujos alternativas y, si se estimara necesario, cubrir el valor contable de sus partidas.

La Compañía opera en el ámbito internacional y, por lo tanto, está expuesta al riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas, especialmente el dólar. Los riesgos de tipo de cambio corresponden, principalmente a saldos en dólares en cuentas bancarias, préstamos bancarios, operaciones en compañías relacionadas y algunas compras dolarizadas de mobiliario y equipo e insumos.

16.5 Otros riesgos de precio

La Compañía está expuesta a riesgos de precio por la adquisición de materias primas necesarias para la elaboración de sus inventarios (productos cárnicos, principalmente), debido a que la cotización de los precios de estos se determina en dólares estadounidenses y cuyo precio fluctúa constantemente. La Compañía administra el riesgo de que la fluctuación en la variación en precios pueda afectar sus resultados, mediante la compra estratégica de productos en épocas del año en las cuales los precios fluctúan a la baja.

Análisis de sensibilidad del precio de materia prima

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a los riesgos de precio de la materia prima al final del período sobre el que se informa.

El siguiente párrafo detalla la sensibilidad de la Compañía a un incremento y decremento de 5% en el valor de las compras de materias primas realizadas durante el ejercicio, considerando que las demás variables permanecieron sin cambio. El 5% representa la tasa de sensibilidad utilizada internamente por el personal clave de la gerencia, y representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en los precios de sus insumos.

56.

Si el precio de la materia prima hubiera estado 5% por encima/por debajo del valor al que se realizó la compra en 2022, la utilidad integral del período que terminó el 31 diciembre de 2022 hubiese sido afectado en \$801,840 y el capital contable de la Compañía se hubiera modificado en la misma proporción.

La sensibilidad de la Compañía al precio de la materia prima no ha cambiado significativamente con respecto al año anterior.

16.6 Análisis de sensibilidad

La variación del peso contra el dólar al 31 de diciembre de 2023 no ha afectado de manera significativa el desempeño de la Compañía debido a que no cuenta con una posición en dólares importante.

El tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$20.5103 y \$16.8935, respectivamente, el tipo de cambio promedio de 2024 fue \$18.5439 y 2023 fue \$17.6105. A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio es de \$19.5825.

Cobros procedentes de la operación referenciados principalmente al dólar

La Compañía evalúa contratar instrumentos financieros derivados, cuyo objetivo es minimizar los riesgos de tipo de cambio y fluctuación cambiaria utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía no contrató instrumentos financieros derivados.

16.7 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía para efectos de la administración del capital están dirigidos a salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y generar flujos de efectivo suficientes para hacer frente a las estrategias de operación e inversión, así como mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la razón de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total de los créditos bancarios menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio como se muestra en el estado de situación financiera consolidado más la deuda neta.

16.8 Instrumentos financieros

Como se indica en las políticas contables, los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, gastos acumulados por pagar y préstamos.

La administración ha evaluado que los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y otros activos y pasivos corrientes se aproximan a sus respectivos importes en libros debido, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. Asimismo, ha evaluado el valor razonable de los préstamos a largo plazo se aproxima su valor libros debido a que éstos son a tasa variable.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros consolidados, con base en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de mantener los instrumentos financieros como disponibles para la venta, debido a que ninguno de ellos se mantiene con ese propósito.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Los supuestos utilizados por la Administración de la Compañía para establecer el valor justo de mercado de los instrumentos financieros se detallan a continuación: Los valores del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y gastos acumulados se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo. Los préstamos a largo plazo están a tasa variable por lo tanto se aproximan a su valor justo de mercado.

16.9 Activos no financieros

Propiedades de inversión. - La Compañía determina el valor razonable de sus propiedades de inversión por medio de técnicas de valoración desarrolladas por la Administración. Este valor corresponde al nivel 2 de la jerarquía mencionada anteriormente.

17. Arrendamientos

Cuando la Compañía tiene el carácter de arrendatario

La Compañía ha celebrado diversos contratos de arrendamiento para distintas partidas de edificios y construcciones. Los arrendamientos de edificios y construcciones normalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 8 y 10 años. Las obligaciones que tiene la Compañía según se establece en sus contratos de arrendamiento están garantizadas por el título de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados.

Normalmente, la Compañía tiene prohibido ceder y subarrendar los activos arrendados. Existen varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de renovación y terminación y pagos variables por arrendamiento, los cuales se describen a continuación. La Compañía también ha celebrado ciertos contratos de arrendamiento con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos y contratos de arrendamiento de bajo valor. La Compañía aplica las exenciones al reconocimiento respecto de los "arrendamientos a corto plazo" y "arrendamientos de activos de bajo valor".

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos durante el periodo:

	2024	2023
Edificios y construcciones		
Al 1 de enero	\$ 489,803	\$ 379,749
Adiciones	396,485	229,311
Cargo por depreciación/amortización	(153,937)	(119,257)
Al 31 de diciembre	\$ 732,351	\$ 489,803

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos durante el periodo:

	2024	2023
Al 1 de enero	\$ 566,737	\$ 426,765
Adiciones	396,485	229,311
Interés acumulado	57,789	38,323
Pagos	(198,759)	(127,662)
Al 31 de diciembre	\$ 822,252	\$ 566,737
A corto plazo	\$ 160,786	\$ 166,705
A largo plazo	\$ 661,466	\$ 400,032

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se incluye en la Nota 15.

58.

A continuación, se presentan los montos reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales:

	2024	2023
Gasto por depreciación de los activos por derecho de uso	\$ 153,937	\$ 119,257
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento	57,789	38,323
Gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor (incluidos en gastos administrativos)	2,635	2,111
Total	\$ 214,361	\$ 159,691

La Compañía tuvo salidas de efectivo totales por arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por \$198,759 y \$127,662, respectivamente.

Cuando la Compañía tiene el carácter de arrendador

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento operativo, los cuales comprenden edificios comerciales, industriales, de oficinas y de educación. Dichos arrendamientos tienen plazos de entre 8 y 10 años. Todos los arrendamientos incluyen una cláusula de revisión anual al alza de la cuota de alquiler, con base en las condiciones prevalecientes en el mercado. El arrendatario también debe ofrecer una garantía de valor residual respecto de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía durante el ejercicio ascendieron a \$590,827 (2022: \$570,816).

Los pagos mínimos futuros por recibir por concepto de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

	2024	2023
En un año	\$ 1,482,199	\$ 1,112,942
Después de un año, pero no más de cinco años	4,589,196	3,860,911
Más de cinco años	4,278,302	3,471,105
	\$ 10,349,697	\$ 8,444,958

18. Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue:

	2024		2023	
	Número de Acciones	Valor Nominal	Número de Acciones	Valor Nominal
Capital fijo				
Serie A	120,000,000	\$ 20,000	120,000,000	\$ 20,000
Capital variable				
Serie B	192,147,501	62,704	190,240,461	62,205
Total	312,147,501	\$ 82,704	310,240,461	\$ 82,205

El capital social está suscrito por acciones comunes nominativas con valor nominal. Las acciones son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado. Todas las acciones se encuentran totalmente suscritas, emitidas y pagadas.

- a) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 19 de abril de 2024, se aprobó el pago de un dividendo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 16 de mayo de 2024 el cual fue distribuido de la siguiente manera: \$200,000 pagados en especie mediante la entrega de acciones en contra entrega del cupón 21 y \$100,000 pagado en efectivo en contra entrega del cupón 20.
- b) Durante el ejercicio 2023, la Compañía adquirió 15,220 acciones de su capital social por \$1,460.
- c) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 15 de junio de 2023. El cual será distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón numero 19 (diecinueve).
- d) Durante el ejercicio 2023, la Compañía también realizó una venta de acciones por la cantidad de 34 acciones por la cantidad de \$3.

19. Utilidad por acción

- a. La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del año atribuible a la participación controladora ponderada durante el periodo ajustado por el promedio ponderado de las acciones compradas en el periodo.
- b. Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción básica al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron:

	2024	2023
Utilidad neta del año atribuible a participación controladora	\$ 1,335,795	\$ 3,163,081
Promedio ponderado de acciones	311,059,921	310,139,794
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	\$ 4.29	\$ 10.20

20. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2024	2023
En miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	\$ 43,734	\$ 101,478
Pasivos monetarios	(825,298)	(597,898)
Posición larga	(781,564)	(496,420)
Equivalentes en pesos	\$ (16,030,112)	\$ (8,386,271)
	2024	2023
En miles de euros:		
Activos monetarios	\$ 4	\$ -
Pasivos monetarios	(1,483)	(4,483)
Posición larga	(1,479)	(4,483)
Equivalentes en pesos	\$ (30,417)	\$ (75,734)
	(En miles de dólares estadounidenses)	
	2024	2023
Ventas de exportación	\$ 37,299	\$ 32,259
Compras de importación	377,161	352,295

60.

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	31 de diciembre de		25 de abril de
	2024	2023	2025
Dólar estadounidense	\$20.51	\$16.89	\$19.58
Euro	\$21.52	\$18.69	\$22.20

21. Costos y gastos por naturaleza

El costo de ventas, otros costos de la operación y gastos de venta, administración y generales que se presentan en los estados consolidados de resultados integrales se integran como sigue:

	2024	2023
Costo de ventas		
Consumo de inventarios	\$ 16,059,989	\$ 14,878,314
Servicios administrativos	1,281,538	997,333
Gastos indirectos	635,183	592,940
Fletes	684,378	651,328
Depreciaciones y amortizaciones	334,959	210,931
Servicios de mantenimiento	201,888	161,718
Servicio de maquila	191,237	170,745
Energéticos	181,652	227,889
Otros	432	464
Total	\$ 19,571,256	\$ 17,891,662
	2024	2023
Gastos de venta, administración y generales:		
Servicios administrativos	\$ 2,656,852	\$ 2,148,273
Gastos indirectos de administración	1,878,947	1,731,736
Depreciaciones y amortizaciones	517,985	467,928
Fletes	556,773	513,402
Energéticos	361,841	324,376
Servicios de mantenimiento	276,857	221,870
Seguros y fianzas	107,866	95,830
Otros	20,306	41,912
	6,377,427	5,545,327
Otros ingresos:		
Incremento neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Notas 10 y 11)	(1,190,428)	(1,110,357)
Cargos a proveedores	(501,526)	(442,773)
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión	(108,645)	(19,895)
Venta de otros productos	(10,147)	(1,750)
Otros	(1,384)	14,195
	(1,812,130)	(1,560,580)

22. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos por intereses son originados principalmente por los créditos empresariales otorgados y que se encuentran registrados en la cartera de créditos vigente y por las actividades de factoraje financiero realizadas.

	2024	2023
Ingresos por intereses	\$ 56,875	\$ 41,016

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2024	2023
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	\$ (870,445)	\$ (665,485)
Menos: importes incluidos en el costo de los activos calificables	201,297	182,200
	<u>\$ (669,148)</u>	<u>\$ (483,285)</u>

23. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Compañía, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre la Compañía y otras partes relacionadas.

	2024	2023
Préstamos de partes relacionadas		
Por pagar originado por prestamos:		
Documentos por pagar a accionistas	\$ 341,405	\$ 524,403
	<u>\$ 341,405</u>	<u>\$ 524,403</u>

b. Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	2024	2023
Pago de servicios	\$ 22,316	\$ 25,463
Venta de mercancía	19,290	5,443
Pago de intereses	54,455	36,185

c) Compensación del personal clave de la administración.

La compensación a la administración de la Compañía y otros miembros clave de la administración durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$22,316 y \$25,463, respectivamente. Dicha compensación es determinada con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado y aprobada por el Consejo de Administración.

24. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentran en proceso varios juicios laborales, con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Instituto Mexicano del Seguro Social, y el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en los cuales la Compañía actúa como demandada.

62.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado de años anteriores, los cuales se encuentran en litigio. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se ha registrado una provisión por estos conceptos, debido a que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con los elementos suficientes para demostrar que los cálculos efectuados y pagos de impuestos fueron correctos en sus años correspondientes.

Las resoluciones emitidas a las compañías de la Compañía se resumen a continuación:

- Onus Comercial, S.A. de C.V. - Diferencias en el impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, actualización recargos y multas por el ejercicio 2012 por un monto total de \$140,890.
- Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. - Créditos fiscales por multas impuestas por los ejercicios 2011, 2012 y 2013, 2014, 2015 por un monto total de \$199,295, \$566,430, \$539,208, \$410,277 y \$292,562, respectivamente.
- Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. - Crédito fiscal determinado por el ejercicio fiscal 2017: número de oficio 900-04-03-00- 00-2024-573. Monto: \$1,404,253.
- Cibalis, S.A. de C.V. (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.). - Diferencias en el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, actualización, recargos, y multas por los ejercicios 2013 y 2014 por un monto total de \$99,315 y \$12,510, respectivamente.
- Intercarnes, S.A. de C.V. Juicio de nulidad contra determinación de crédito fiscal en cantidad total de \$123,013 por concepto de impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio fiscal de 2012.
- Intercarnes, S.A. de C.V. - Resolución en la que se consideran operaciones simuladas y/o inconsistentes en términos del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación 69-B respecto a las cuales la contingencia podría ascender a el monto de \$1,194, \$24,899 por los ejercicios 2012, 2013 y 2014. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, se encuentran en proceso una demanda de nulidad contra procedimiento del quinto párrafo del 69-B del Código Fiscal de la Federación (CFF) (proveedores inconsistentes). La Compañía ha registrado una provisión porque en opinión de la Administración y de sus asesores legales, cuenta con cierta contingencia.
- Cibalis S.A. de C.V. (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.) - Resolución en la que se consideran operaciones simuladas y/o inconsistentes en términos del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación 69-B respecto a las cuales la contingencia podría ascender a el monto de \$65,792 por el ejercicio 2014.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos y consideran inexistentes las operaciones celebradas con el proveedor conforme al artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación, que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con elementos para demostrar que los cálculos efectuados fueron correctos que si existe materialidad de las operaciones realizadas con los proveedores.

La Compañía al igual que sus activos, no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

25. Información por segmento

Productos y servicios de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos.

La operación de la Compañía se realiza principalmente a través de cuatro divisiones, que son productos cárnicos, agropecuaria, inmobiliaria y financiera, las cuales están dirigidas cada una por un director.

La información sobre los segmentos a informar de la Compañía se presenta a continuación:

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024				
	Alimentos	Segmento Financiero	Inmobiliario	Total
Ventas netas	\$ 27,376,486	\$ 334,946	\$ 779,432	\$ 28,490,864
Utilidad neta del ejercicio	\$ 175,696	\$ 149,245	\$ 1,719,694	\$ 2,044,635
Activos				
Corriente	\$ 6,137,616	\$ 571,396	\$ 651,151	\$ 7,360,163
No corriente	\$ 4,380,807	\$ 1,249,314	\$ 28,563,097	\$ 34,193,218
Pasivos				
Corriente	\$ 3,929,348	\$ 1,724,924	\$ 1,064,545	\$ 6,718,817
No corriente	\$ 9,209,0309	\$ 3,346	\$ 7,348,856	\$ 16,561,241

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023				
	Alimentos	Segmento Financiero	Inmobiliario	Total
Ventas netas	\$ 24,739,623	\$ 222,095	\$ 637,075	\$ 25,598,793
Utilidad neta del ejercicio	\$ 764,726	\$ 578,101	\$ 2,463,419	\$ 3,806,246
Activos				
Corriente	\$ 5,525,783	\$ 977,032	\$ 344,906	\$ 6,847,721
No corriente	\$ 2,660,098	\$ 753,201	\$ 21,235,104	\$ 24,648,403
Pasivos				
Corriente	\$ 4,083,049	\$ 762,100	\$ 1,642,071	\$ 6,487,220
No corriente	\$ 5,539,103	\$ 3,697	\$ 5,779,326	\$ 11,322,126

Con el fin de supervisar el rendimiento de los segmentos y distribución de recursos entre segmentos:

- Todos los activos se asignan a segmentos a informar. El crédito mercantil se asigna a los segmentos a informar. Los activos usados conjuntamente por los segmentos sobre lo que debe informarse se distribuyen sobre la base de los ingresos obtenidos por los segmentos a informar individuales; y
- Todos los pasivos se asignan a segmentos a informar. Los pasivos por los cuales los segmentos a informar son conjuntamente responsables, se distribuyen en proporción a los activos por segmento.

a. Información geográfica:

La Compañía opera la división de cárnicos en México y EUA, la operación en EUA se considera poco importante.

b. Información sobre principales clientes:

Los principales clientes de la división de cárnicos son tiendas de auto - servicio y departamentales (ver Nota 5). No hay clientes individuales que hayan contribuido con 10% o más de los ingresos de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas.

26. Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que algunos no son de aplicabilidad significativa y otros resultan totalmente no aplicables a los saldos y transacciones que realiza Grupo Bafar:

- *Modificaciones a la IAS 21, Ausencia de convertibilidad*

La enmienda especifica cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando existe una falta de intercambiabilidad e introduce requisitos de revelación para aquellas transacciones con monedas no intercambiables.

Se considera una moneda intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede cambiar esa moneda por otra moneda a través de mercados o mecanismos de intercambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demoras anormales en la fecha de medición. Una moneda no es intercambiable por otra moneda si una entidad sólo puede obtener una cantidad insignificante de la otra moneda.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición para reflejar el tipo de cambio a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las modificaciones señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, con aplicación anticipada permitida.

No se visualizan impactos en la Compañía derivados de estas enmiendas debido a que hasta el momento no ha entrado en transacciones en monedas que se consideren no intercambiables.

- *Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros*

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración se encuentra evaluando los posibles impactos derivado de esta adopción.

- *Modificaciones Anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera - Volumen 11*

En julio de 2024, el IASB emitió las Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad IFRS – Volumen 11, que aborda aclaraciones y enmiendas a las IFRS que no son urgentes, pero sí necesarias.

Las modificaciones se aplican de manera prospectiva en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Grupo Bafar no visualiza impactos derivados de las modificaciones anuales ya que el propósito principal de dichas modificaciones es aumentar la claridad de las normas afectadas.

- *IFRS 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros*

La IFRS 18 introduce requerimientos más detallados sobre la presentación e información a revelar en los estados financieros, garantizando que la información financiera presentada sea comprensible, relevante, fiable y comparable. Estas enmiendas enfatizan la necesidad de desglosar adecuadamente los componentes clave de los estados financieros, asegurando que se proporcionen suficientes detalles para permitir a los usuarios comprender la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Entre los cambios más significativos, se incluyen requisitos adicionales de revelación sobre la naturaleza de las operaciones, políticas contables clave, juicios significativos realizados por la administración y fuentes de incertidumbre en las estimaciones. Además, se requiere una presentación más detallada de los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos, con el fin de proporcionar una visión clara de las actividades operativas, de inversión y de financiamiento.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se derivarán de la adopción de la IFRS 18.

- *IFRS 19, Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública*

La IFRS 19 introduce requisitos específicos para la divulgación de información de filiales que no tienen responsabilidad pública. El objetivo es mejorar la transparencia y la comprensión de la situación financiera y los resultados de las filiales que no están obligadas a rendir cuentas al público en general. Estas enmiendas requieren que las compañías matrices revelen información detallada sobre las políticas contables aplicadas por las filiales, así como sobre las transacciones significativas entre la matriz y dichas filiales.

Además, se enfatiza la importancia de proporcionar información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y el impacto de las relaciones intragrupo y las transacciones que pueden influir en la situación financiera de la entidad.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de no espera impactos de esta norma debido a que no mantiene subsidiarias que presenten un set completo de estados financieros como entidades individuales bajo IFRS.

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios. Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

No se visualizan impactos en los estados financieros consolidados.

27. Eventos subsecuentes

El 18 de febrero de 2025 el Fideicomiso contrató con HSBC un crédito de corto plazo por la cantidad de 15 millones de dólares a una tasa SOFR + 1.25% con vencimiento el 19 de mayo de 2025. Este crédito fue pagado anticipadamente en marzo.

El 19 de febrero de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$750 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 19 de febrero de 2026.

El 24 de febrero de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$305 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 24 de febrero de 2026.

El 26 de febrero de 2025 Fibra Nova realizó una distribución en efectivo a los Tenedores de certificados correspondiente a reembolso de capital por la cantidad de \$307 millones de pesos.

El 14 de marzo de 2025 Fibra Nova contrató con Banco Mifel un crédito de largo plazo por la cantidad de 20 millones de dólares a una tasa fija 5.60% con vencimiento el 14 de marzo de 2030. Los recursos de este crédito fueron utilizados para refinanciar pasivos de corto plazo.

El 16 de abril de 2025 Fibra Nova anunció el pago de una distribución en efectivo a los Tenedores de certificados correspondiente a reembolso de capital por la cantidad de \$329 millones de pesos. El pago se efectuará el 29 de abril de 2025.

El 9 de abril de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Onus Comercial, S.A. de C.V. contrató con Banco BBVA un crédito de corto plazo por la cantidad de \$150 millones de pesos a una tasa TIIEF + 0.84% con vencimiento el 07 de mayo de 2025.

El 12 de marzo de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$320 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 12 de marzo de 2026.

El 12 de marzo de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Scotiabank un crédito de corto plazo por la cantidad de \$150 millones de pesos a una tasa TIIE + 0.84% con vencimiento el 12 de Junio de 2025.

El 7 de marzo de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$265 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 07 de marzo de 2026.

El 19 de marzo de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$201 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 19 de marzo de 2026.

El 2 de abril de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$201 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 02 de abril de 2026.

El 4 de abril de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$150 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 04 de abril de 2026.

El 8 de abril de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de \$355 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 08 de abril de 2026.

El 9 de abril de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco BBVA un crédito de corto plazo por la cantidad de \$440 millones de pesos a una tasa TIIE + 0.84% con vencimiento el 07 de mayo de 2026.

El 22 de abril de 2025 el Grupo mediante su subsidiaria Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. contrató con Banco Santander un crédito de corto plazo por la cantidad de 800 millones de pesos a una tasa TIIE + 1% con vencimiento el 22 de julio de 2026.



GRUPO BAFAR

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V.,
POR LAS ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2024**

Chihuahua, Chih., a 25 de abril de 2025

**H. Asamblea General Ordinaria de Accionistas
Grupo Bofar, S. A. B. DE C. V.
Presente.**

Estimados señores:

En cumplimiento del Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores vigente, informamos a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024.

En el desempeño de nuestras actividades durante el ejercicio, presentamos a ustedes algunos de los puntos más relevantes en el siguiente informe:

- a) Se analizó la operación de diversas áreas de la compañía (Manufactura, Cadena de Suministro, Riesgos, Ciberseguridad), de las cuales se revisaron los indicadores clave de cada área, tales como: proyectos estratégicos, ruta de digitalización y riesgos del departamento.
- b) El Comité presentó y autorizó los estados financieros correspondientes al ejercicio anual para su publicación en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). Dichos estados financieros reflejaron los excelentes resultados obtenidos durante el año 2024 y en el último trimestre del mismo.
- c) Se dio seguimiento al estado de los juicios fiscales de la compañía. Se informó sobre la obtención de una resolución favorable definitiva en un juicio de Strattega 2015, lo cual reduce significativamente la contingencia fiscal para el grupo y establece un precedente para otros juicios. Se acordó presentar un informe actualizado sobre los montos restantes de la contingencia fiscal, incluidas multas y recargos.
- d) Durante el 2024, el Comité continuó con el seguimiento al estado de las devoluciones y juicios de IVA. Se presentó el calendario estimado de recuperación de IVA vía juicios para los años 2025 y 2026, así como los resultados obtenidos en las devoluciones de IVA corrientes.
- e) Se revisó el estado de los principales riesgos de Fibra Nova. Dicho informe incluyó el estatus del portafolio, los activos no rentados y el costo financiero de las obras en proceso. También se examinó el estado del juicio contra



Electrolux, y se acordó continuar presentando los principales riesgos del negocio.

- f) Se conoció el avance y los eventos relevantes de auditoría interna y seguridad. Se presentaron los principales hallazgos durante 2024, y se dio seguimiento al plan de auditoría y a la implementación de mejoras en ciberseguridad. Se mostraron proyectos estratégicos solicitados por la administración en los procesos de compras y nómina. Se acordó continuar presentando los impactos al negocio generados por el clima de inseguridad en el país, en relación con extorsiones y robos al transporte.
- g) Se revisó el informe del auditor externo. Se presentó el avance de la auditoría de los estados financieros sin hallazgos relevantes. Adicionalmente, se presentaron cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con respecto a la revelación de riesgos relacionados con criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), los cuales deberán determinarse en 2025.

Atentamente

Sr. Herminio Padrino Santos
Presidente del Comité de Auditoría de
Grupo Bafar, S.A.B. de C.V.

**GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2023 y 2022
los auditores independientes

GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2023 y 2022
los auditores independientes

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Estados consolidados de situación financiera
Estados consolidados de resultados integrales
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Estados consolidados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los
Accionistas de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V.
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("la Compañía" o "Grupo Bafar"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado consolidado de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)*" ("*Código de Ética del IESBA*") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "*Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos*" ("*Código de Ética del IMCP*") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados”* de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con el asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión (“PDI”)

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del segmento inmobiliario es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 40 *“Propiedades de inversión”*, habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3.7 y 10 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las PDI.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Evaluamos la capacidad y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; evaluamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023.

Evaluamos los supuestos clave considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones relacionadas con las propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual de 2023 de la Compañía

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- ▶ Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- ▶ Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. César M. Domínguez Quintana

Chihuahua, Chih.
24 de abril de 2024

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

Activo	Notas	2023	2022
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 1,286,428	\$ 689,725
Cuentas por cobrar - neto	7	3,319,377	2,804,923
Cartera de crédito vigente - neto	8	322,231	233,247
Inventarios	8	1,815,792	2,063,402
Pagos anticipados		103,893	127,559
Total de activo corriente		<u>6,847,721</u>	<u>5,918,856</u>
<i>Activo no corriente</i>			
Cartera de crédito vigente - neto	8	706,163	565,991
Propiedades, maquinaria y equipo - neto	10	11,536,348	9,466,071
Propiedades de inversión	11	10,289,086	8,526,882
Activos por derecho de uso	17	489,803	379,749
Otros activos, principalmente derecho de uso de marcas	12	1,627,003	1,589,227
Total del activo no corriente		<u>24,648,403</u>	<u>20,527,920</u>
Total activos		<u>\$ 31,496,124</u>	<u>\$ 26,446,776</u>
Pasivos y capital contable			
<i>Pasivo corriente</i>			
Prestamos de instituciones financieras	13	\$ 2,378,262	\$ 1,250,692
Documentos por pagar a accionistas	23	524,403	199,656
Porción circulante de préstamos de instituciones financieras a largo plazo	13	1,108,940	925,374
Cuentas por pagar a proveedores	16	2,186,682	1,692,776
Impuestos y gastos acumulados		122,228	142,825
Pasivos por arrendamiento	17	166,705	126,053
Total de pasivo corriente		<u>6,487,220</u>	<u>4,337,376</u>
<i>Pasivo no corriente</i>			
Prestamos de instituciones financieras	13	8,838,366	9,129,012
Impuestos sobre la renta diferido	15	1,953,265	1,754,358
Pasivo neto de obligaciones por beneficios al retiro	14	97,374	83,493
Pasivos por arrendamiento	17	400,032	300,712
Depósitos en garantía de clientes por arrendamientos	16	27,180	26,824
Provisión para contingencias		5,909	86,611
Total de pasivo no corriente		<u>11,322,126</u>	<u>11,381,010</u>
Total de pasivo		<u>17,809,346</u>	<u>15,718,386</u>
<i>Capital contable</i>			
Capital social	18	82,205	82,209
Prima en venta de acciones		474,594	363,449
Reserva para recompra de acciones		(238,775)	(245,071)
Utilidades acumuladas		12,069,336	9,206,255
Otras partidas del resultado integral		(1,496,591)	(587,798)
Total participación controladora		<u>10,890,769</u>	<u>8,819,044</u>
Participación no controladora		<u>2,796,009</u>	<u>1,909,346</u>
Total capital contable		<u>13,686,778</u>	<u>10,728,390</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 31,496,124</u>	<u>\$ 26,446,776</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2023	2022
Ventas netas	3.14	\$ 25,598,793	\$ 24,823,946
Costos y gastos:			
Costo de ventas	21	17,891,662	18,588,359
Gastos de venta, administración y generales	21	5,545,327	4,643,804
Otros ingresos	21	(1,560,580)	(1,107,792)
		<u>21,876,409</u>	<u>22,124,371</u>
Resultado de operación		3,722,384	2,699,575
Ingresos por intereses	22	41,016	25,246
Gastos por intereses	22	(483,285)	(486,192)
Fluctuación cambiaria - neto		<u>654,833</u>	<u>226,381</u>
		<u>212,564</u>	<u>(234,565)</u>
Utilidad antes de impuestos		3,934,948	2,465,010
Impuestos a la utilidad	15	<u>128,702</u>	<u>355,606</u>
Utilidad neta del año		<u>3,806,246</u>	<u>2,109,404</u>
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:			
Diferencias de cambio por conversión de moneda funcional a moneda de reporte de segmento inmobiliario	10 - 11	<u>(1,146,201)</u>	<u>(543,038)</u>
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:		(1,146,201)	(543,038)
Otros resultados integrales que no podrán reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos:			
Revaluación de propiedades aportadas a sector inmobiliario	10	380,423	-
Utilidad diferida por aportación de propiedades a sector inmobiliario	10 - 15	(142,710)	(43,690)
Remediación de obligaciones de beneficios definidos	14 - 15	<u>(305)</u>	<u>4,905</u>
Otros resultados integrales netos que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores:		237,408	(38,785)
Otros resultados integrales del año		<u>(908,793)</u>	<u>(581,823)</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 2,897,453</u>	<u>\$ 1,527,581</u>
Utilidad neta del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 3,163,081	\$ 1,725,033
Participación no controladora		<u>643,165</u>	<u>384,371</u>
		<u>\$ 3,806,246</u>	<u>\$ 2,109,404</u>
Utilidad neta integral del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 2,103,690	\$ 1,296,799
Participación no controladora		<u>793,763</u>	<u>230,782</u>
		<u>\$ 2,897,453</u>	<u>\$ 1,527,581</u>
Utilidad por acción	19	\$ 10.20	\$ 5.26
Utilidad por acción diluida	19	10.20	5.26

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Déficit en recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de resultado integral	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 80,854	\$ 276,880	\$ (360,724)	\$ 7,681,222	\$ (5,975)	\$ 7,672,257	\$ 1,865,499	\$ 9,537,756
Recompra de acciones (Nota 18d)	(205)	-	(66,900)	-	-	(67,105)	-	(67,105)
Venta de acciones (Nota 18f)	171	(3,272)	24,186	-	-	21,085	-	21,085
Dividendos pagados en acciones (Nota 18e)	911	66,908	132,181	(200,000)	-	-	-	-
Dividendos pagados a la participación no controladora (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(186,935)	(186,935)
Incremento a plan accionario	478	22,933	26,186	-	-	49,597	-	49,597
Utilidad neta consolidada	-	-	-	1,725,033	-	1,725,033	384,371	2,109,404
Resultado integral del año	-	-	-	-	(581,823)	(581,823)	(153,589)	(735,412)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	82,209	363,449	(245,071)	9,206,255	(587,798)	8,819,044	1,909,346	10,728,390
Recompra de acciones (Nota 18a)	(4)	-	(1,456)	-	-	(1,460)	-	(1,460)
Venta de acciones (Nota 18 c)	-	2	1	-	-	3	-	3
Dividendos pagados (Nota 18b)	-	-	-	(300,000)	-	(300,000)	-	(300,000)
Dividendos pagados a la participación no controladora (Nota 5)	-	-	-	-	-	-	(226,229)	(226,229)
Adquisiciones de la participación no controladora (Nota 5)	-	109,719	-	-	-	109,719	319,129	428,848
Incremento a plan accionario	-	1,424	7,751	-	-	9,175	-	9,175
Utilidad neta consolidada	-	-	-	3,163,081	-	3,163,081	643,165	3,806,246
Resultado integral del año	-	-	-	-	(908,793)	(908,793)	150,598	(758,195)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 82,205	\$ 474,594	\$ (238,775)	\$ 12,069,336	\$ (1,496,591)	\$ 10,890,769	\$ 2,796,009	\$ 13,686,778

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de pesos)

	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta del año	\$ 3,806,246	\$ 2,109,404
Ajustes para conciliar la utilidad neta consolidada con los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación:		
Impuestos a la utilidad	128,702	355,606
Costo neto de beneficios definidos	13,576	9,726
Adquisición de subsidiaria	-	(192,464)
Depreciación y amortización de activos a largo plazo	678,859	722,071
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión	(19,895)	(80,078)
Baja de otros activos	1,771	-
Incremento neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 10 y 11)	(1,110,357)	(407,457)
Utilidad cambiaria no realizada	(451,851)	(468,050)
Ingresos por intereses	(41,016)	(25,246)
Gastos por intereses	483,285	486,192
	3,489,320	2,509,704
Cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	(514,454)	83,309
Cartera de crédito vigente	(229,156)	158,589
Inventarios	247,610	(265,113)
Pagos anticipados	23,666	(50,961)
Cuentas por pagar a proveedores	407,210	216,462
Impuestos y gastos acumulados	(61,844)	(2,266)
Intereses cobrados	41,016	25,246
Impuestos a la utilidad pagados	(73,281)	(39,281)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	3,330,087	2,635,689
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, maquinaria y equipo (Nota 10)	(2,549,149)	(1,715,596)
Propiedades de inversión (Nota 11)	(2,071,103)	(1,958,167)
Ventas de maquinaria y equipo	109,225	157,643
Ventas de propiedades de inversión	36,264	126,026
Adquisición de subsidiaria (Nota 4)	-	(54,120)
Adquisición de otros activos	(39,547)	(43,585)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(4,514,310)	(3,487,799)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos obtenidos de instituciones financieras (Nota 13)	9,818,274	13,594,035
Pago de préstamos de instituciones financieras (Nota 13)	(7,342,356)	(12,301,062)
Documentos por pagar a accionistas	324,747	76,764
Intereses pagados	(483,285)	(422,339)
Pagos de arrendamientos (Nota 17)	(127,662)	(141,381)
Recompra de acciones propias (Nota 18)	(1,460)	(67,105)
Dividendos pagados (Nota 18)	(300,000)	-
Dividendos pagados a la participación no controladora	(226,229)	(186,935)
Incremento a plan accionario	9,175	49,597
Adquisiciones de la participación no controladora (Nota 5)	109,719	-
Venta de acciones (Nota 18)	3	(67,442)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	1,780,926	534,132
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	596,703	(317,978)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	689,725	1,007,703
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 1,286,428	\$ 689,725

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Bafar, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos, excepto por la utilidad por acción)

1. Actividades

Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía", el "Grupo" o "Grupo Bafar") es una sociedad anónima constituida en México y se dedica principalmente a la producción y comercialización de productos alimenticios, cárnicos, embutidos y lácteos principalmente al mercado detallista a través sus propias tiendas y en tiendas de autoservicio, así como con mayoristas, a lo largo de la república mexicana. La Compañía también opera una división financiera realizando operaciones de factoraje financiero y otorgamiento de créditos empresariales y microcréditos. De igual forma a partir del 10 de julio de 2017, la Compañía creó su división inmobiliaria la cual se dedica a la inversión en inmuebles para uso industrial, comercial (oficinas y locales comerciales) y del sector educativo, con el propósito de otorgarlos en uso o goce temporal a diversos clientes en los sectores antes mencionados. El domicilio de la sociedad y principal lugar de negocios es: Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc Km. 7.5 Col. las Ánimas, 31450, Chihuahua, Chihuahua., México

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2024, por el C.P. Luis Eduardo Ramírez Herrera, Director de Finanzas y Administración de la Compañía, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable, como las propiedades de inversión y las obligaciones por beneficios al retiro. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.9.

Debido a que la Compañía es una empresa comercial, presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en el estado de resultado integral consolidado. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada - neto de los efectos de los impuestos diferidos, el efecto de conversión de moneda extranjera de la NIC 21, el efecto de revaluación de propiedades aportadas a sector inmobiliario y las remediones de las obligaciones por beneficios definidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en el estado consolidado de resultados integrales.

2.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América (EUA) y todos los valores se redondean al más cercado de mil, excepto que se indique lo contrario.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

a. ***Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso***

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las IFRS que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IFRS Práctica 2 *Realización de Juicios de Importancia Material* - Información a revelar de las políticas contables.

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la IAS 1 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones cambian los requerimientos de la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión «políticas contables significativas» por «información significativa sobre políticas contables». La información sobre política contable es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general tomen sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la IAS 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones es irrelevante y no es necesario revelarla. La información de la política contable puede ser significativa debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son irrelevantes. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del descriptor del proceso de importancia relativa de "cuatro pasos" en la Declaración de Prácticas 2 de las IFRS.

Enmiendas a la IAS 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* - Definición de Estimaciones Contables.

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la IAS 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

IFRS 17 Contratos de seguro (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la IFRS 17)

La Compañía ha adoptado la IFRS 17 y sus modificaciones por primera vez en el año en curso. La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la IFRS 4 Contratos de seguro.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Compañía no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la IFRS 17.

Enmiendas a la IAS 12
Impuestos a las Ganancias -
Impuestos diferidos
relacionados con activos y
pasivos derivados de una sola
transacción

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la IAS 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales impositivas y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales impositivas y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Tras las modificaciones introducidas en la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos estará sujeto a los criterios de recuperabilidad de la IAS 12.

4.

Enmiendas a la IAS 12
*Impuestos sobre las
Ganancias* - Reforma Fiscal
Internacional - Reglas Modelo
del Pilar Dos

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la IAS 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la IAS 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en dichas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la IAS 12, de modo que una entidad no reconocerá ni revelará información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre las ganancias del Pilar Dos.

Tras las modificaciones, la Entidad está obligada a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 y a la IAS 28	<i>Venta o contribución a los activos entre un inversionista y su asociado o empresa conjunta.</i>
Enmiendas a IAS 1 ⁽¹⁾	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IFRS 16 ⁽¹⁾	<i>Responsabilidad de arrendamiento en una venta y arrendamiento</i>
Enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 ⁽¹⁾	<i>Acuerdos de financiación a proveedores</i>
Enmiendas a la IAS 21 ⁽²⁾	<i>Falta de intercambiabilidad</i>

- (1) Efectivo para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2024
(2) Efectivo para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2025.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a la IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y a la IAS 28 Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y a la IAS 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en la ganancia o pérdida de la dominante sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable se reconocen en la ganancia o pérdida de la antigua matriz sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las modificaciones. La dirección de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas transacciones.

Enmiendas a la IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a la IAS 1 aclaran que si el derecho de una entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos requeridos sólo en una fecha posterior al ejercicio sobre el que se informa, la entidad tiene derecho a diferir la liquidación del pasivo incluso si no cumple con dichos pactos al final del periodo sobre el que se informa.

La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.

Además, se ha introducido un requerimiento para exigir la revelación de información cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación esté supeditado al cumplimiento de futuros covenants en un plazo de doce meses. Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retroactivamente. En la actualidad, la Compañía está evaluando el impacto que las modificaciones tendrán en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir una renegociación.

La Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía en períodos futuros.

Modificaciones a la IFRS 16 Arrendamientos - Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La modificación de la IFRS 16 Arrendamientos especifica los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.

Un vendedor-arrendatario aplica la modificación a los períodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada, y ese hecho debe ser revelado.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

6.

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Estados Financieros: Información a Revelar - Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones especifican los requisitos de información a revelar para ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

En estos acuerdos, uno o más proveedores de financiamiento pagan los importes que una entidad debe a sus proveedores. La entidad se compromete a liquidar dichos importes con los proveedores de financiación de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos.

Las modificaciones requieren que la entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluyendo los términos y condiciones de dichos acuerdos, la información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del ejercicio sobre el que se informa y el tipo y efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de dichos acuerdos. La información sobre esos acuerdos debe ser agregada, a menos que los acuerdos individuales tengan términos y condiciones diferentes o únicos. En el contexto de la información cuantitativa sobre el riesgo de liquidez requerida por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como ejemplo de otros factores que podría ser relevante revelar.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. La adopción anticipada está permitida, pero deberá ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera - Falta de intercambiabilidad.

La enmienda especifica cuándo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable, y requiere información adicional cuando una moneda no es intercambiable, con información que permitiría a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y su flujo de caja.

Una moneda es intercambiable a otra moneda cuando una entidad es capaz de cambiar esa moneda por la otra moneda a través de mercados o mecanismos de cambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demora indebida en la fecha de medición y para una moneda específica.

Una moneda no es intercambiable a la otra moneda si una entidad solo puede obtener una cantidad insignificante de la otra moneda.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. La adopción anticipada está permitida, pero deberá ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

2.4 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros consolidados de la Compañía y las entidades controladas por Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. (sus "subsidiarias") por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022. Se obtiene control cuando la Compañía se encuentra expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Concretamente, la Compañía controla una subsidiaria si, y sólo si tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria y
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Compañía no posee la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene poder sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdo(s) contractual(es) con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales
- Derechos de voto potenciales de la Compañía

La Compañía realiza una revaluación sobre si tiene o no el control de las subsidiarias si los hechos y circunstancias indican que existen cambios a uno o más de los elementos que determinan el control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Compañía obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Compañía pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el período se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Compañía obtiene control o hasta la fecha en la que la Compañía pierde el control.

En la evaluación que la Compañía realiza para determinar el control de una entidad se considera la existencia del efecto de los derechos potenciales que se obtendrían al ejercer opciones para la adquisición de acciones o partes sociales de dicha entidad, al convertir instrumentos de deuda o capital en acciones ordinarias, o bien, cuando se decreten dividendos preferentes en partes sociales. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que son controladas por la Compañía y se excluyen en la fecha en que cesa dicho control.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre subsidiarias de la Compañía han sido eliminadas. Las políticas contables aplicadas por las subsidiarias son consistentes con las políticas contables adoptadas por la Compañía, en los casos que así fue necesario.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de las acciones de la entidad controladora la Compañía y a los socios externos incluso si ello implica que los socios externos pasen a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Compañía. Todos los activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Compañía se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de patrimonio.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados (incluyendo el crédito mercantil), los pasivos relacionados, las participaciones no dominantes y los otros componentes del patrimonio neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del período. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

A continuación, se presenta una lista de las principales subsidiarias y sus actividades, así como los porcentajes de tenencia accionaria al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

8.

Nombre	Actividad principal	Lugar de operación	Participación	
			2023	2022
Bafar Alimentos, S. A. de C.V.	Tenedora de acciones	México	100%	100%
Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.	Producción alimentos	México	100%	100%
Onus Comercial S.A. de C.V.	Distribución de productos	México	100%	100%
Intercarnes S.A. de C.V.	Distribución de productos	México	100%	100%
Centro Impulsor de Estudios Agroalimentarios, S.A. de C.V.	Servicios de logística	México	100%	100%
Aiax, S. A. de C. V.	Administradora propiedad intelectual	México	100%	100%
Food Holding FKT.	Tenedora de acciones (Lion Enterprise)	Hungría	99.99%	99.99%
Bafar Holdings, Inc.	Tenedora de acciones	EUA	99.99%	99.99%
Bafar Group Holding	Tenedora de acciones	EUA	99.99%	99.99%
Agroindustria Mercantil San Antonio, S. de R. L. de C. V.	Cultivo de nogales	México	97.99%	97.99%
Ganadería y Tecnología Santa Anita, S. de R.L. de C.V.	Crianza ganado bovino	México	100%	100%
Cibale Administrativo, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Santa Anita Big Game Hunting, A. C.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Stimrecht, S. A. de C. V.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Servicios Aéreos Especializados Destinia, S. A. de C. V.	Agencia de viajes	México	100%	100%
B Energy Industries, S.A. de C.V.	Generación y transmisión de energía eléctrica	México	99.98%	99.98%
Vextor Activo S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	Financiera	México	99.86%	99.86%
Administradora Fibra Norte, S.C.	Servicios administrativos	México	100%	100%
Fideicomiso 2870 Fibra Nova	Construcción y administración de inmuebles	México	71.83%	74.30%
Impulso y Desarrollo Tecnológico La Piedad, S.A. de C.V.	Prestación de servicios de seguridad.	México	100%	100%
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	Construcción y administración de inmuebles	México	100%	100%
B-Insured Agente de Seguros, S.A. de C.V.	Promotor de seguros y fianzas	México	65%	65%
Efectolon, S.A.P.I. de C.V.	Dirección corporativos y empresas financieras	México	72.73%	72.73%
Lion Market Financial Solutions, LLC	Financiera	Estados Unidos		-
SinDelantal México, S.A. de C.V. (1)	Plataforma tecnológica	México	100%	100%
Productividad y Desarrollos VUE, S.A. de C.V. (1)	Inmobiliaria	México	100%	100%
Servicios Urbanísticos Centrales, S.A. de C.V. (1)	Inmobiliaria	México	100%	100%
Desarrolladora Catastral, S.A. de C.V. (1)	Servicios inmobiliarios	México	100%	100%
Sofivex, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (2)	Financiera	México	100%	-
Sierra Blanca Trading, S.A. (3)	Financiera	Panamá	100%	-
Kahedin, S.A. de C.V. (4)	Servicios técnicos	México	100%	-
LAR Business, S.A. de C.V (4)	Inmobiliaria	México	100%	-
Sahara Properties, S. de R.L. de C.V. (4)	Inmobiliaria	México	100%	-

1) Negocios adquiridos a finales del ejercicio 2022, para más información ver Nota 4 de los estados financieros consolidados.

2) Esta entidad se crea en el año 2023 a partir de la escisión de Vextor Activo, S.A. de C.V.

3) Entidades legales constituidas legalmente durante 2023.

4) La Compañía adquirió la totalidad de las acciones de estas entidades durante 2023.

2.5 Combinación de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. El costo de adquisición se mide al valor razonable de la contraprestación transferida en la fecha de adquisición y el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida. Para cada adquisición de negocios, el adquirente valúa la participación no controladora en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o conforme a la participación proporcional de los activos netos identificables de la entidad adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurren y se incluyen como parte de gastos administrativos.

La Compañía establece que ha adquirido un negocio cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos incluyen un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen significativamente a la capacidad de crear productos. El proceso adquirido se considera sustantivo si es fundamental para la capacidad de continuar produciendo productos, y los insumos adquiridos incluyen una fuerza laboral organizada con las habilidades, el conocimiento o la experiencia necesarios para realizar ese proceso o contribuye significativamente a la capacidad de seguir produciendo productos y es considerado único o escaso o no puede ser reemplazado sin un costo, esfuerzo o demora significativos en la capacidad de seguir produciendo productos.

Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación y designación con base en los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye separar los derivados implícitos en los contratos principales de la entidad adquirida.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable a la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como capital neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del capital neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valúan a valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en el estado de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son reconocidas a su valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable se contabilizan dentro del estado de resultados consolidado.

El crédito mercantil se mide inicialmente a su costo (siendo el exceso de la suma de la contraprestación transferida, y el monto reconocido para la participación no controladora y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos). Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, La Compañía realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todos los pasivos asumidos, y revisa los procedimientos aplicados para medir los montos que serán reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el monto total de la contraprestación transferida, la diferencia se reconoce como ganancia en resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se mide a su costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. Para fines de las pruebas de deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna, a partir de la fecha de adquisición, a cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía, que se espera se beneficien de la combinación, independientemente de si otros activos o pasivos de la adquirida se asignan a dichas unidades.

Cuando el crédito mercantil ha sido asignado a una unidad generadora de efectivo y se da de baja una parte de las operaciones de dicha unidad, el crédito mercantil asociado con dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al momento de determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se mide con base en los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

2.6 Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones sobre las políticas financieras y operativas de la entidad, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Las consideraciones que se hagan para determinar la existencia de influencia significativa son similares a las que hay que realizar para determinar la existencia de control sobre una subsidiaria. La inversión de la Compañía en su entidad asociada se reconoce utilizando el método de participación.

10.

Bajo el método de la participación, la inversión en una entidad asociada se reconoce inicialmente a su costo de adquisición. A partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Compañía en los activos netos de la entidad asociada. El crédito mercantil se relaciona con la entidad asociada y se incluye en el valor en libros de la inversión y no se somete a pruebas individuales de deterioro. Por lo tanto, las reversiones de pérdidas por deterioro pueden incluir efectivamente la reversión de las pérdidas por deterioro del crédito mercantil. Las pérdidas por deterioro y las reversiones se presentan dentro del rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados consolidados.

Los estados consolidados de resultados integrales reflejan la participación de la Compañía en los estados de resultados integrales de las operaciones de la entidad asociada. Todo cambio en el ORI de la entidad asociada se presenta como parte de los ORI de la Compañía. Cuando haya un cambio que la entidad asociada reconozca directamente en su capital neto, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio, cuando sea aplicable, en el estado consolidado de cambios en el capital contable. Las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre la Compañía y la entidad asociada se eliminan con base en la participación en la entidad asociada que tiene la Compañía.

La inversión en asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra en el rubro de otros activos, ver nota 12.

La participación de la Compañía en los estados de resultados integrales de la entidad asociada se muestra directamente en los estados consolidados de resultados integrales fuera de la utilidad de operación y representa el resultado después de impuestos y de la participación no controladora que haya en las subsidiarias de la entidad asociada.

Los estados financieros de la asociada se preparan para el mismo periodo que los de la Compañía y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto de las políticas contables de la Compañía.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto de la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se encuentra deteriorada.

Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa en una entidad asociada, la Compañía valúa y reconoce la inversión mantenida a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la entidad asociada en el momento de la pérdida de la influencia significativa y el valor razonable de la inversión mantenida más los ingresos por la venta se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

2.7 Clasificación corriente - no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación. El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.8 Determinación del valor razonable

La Compañía valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

La Compañía utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos

Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable

Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable

12.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, la Compañía determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, la Compañía ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

Para la valuación de activos y pasivos significativos, como propiedades de inversión, se utilizan valuadores externos.

Para efectos de las revelaciones necesarias sobre el valor razonable, la Compañía ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

2.9 Negocio en marcha

El presupuesto y las proyecciones de la Compañía, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que la Compañía puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, la Dirección considera que existe una expectativa razonable de que la Compañía generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

Sector inmobiliario:

El Fideicomiso (sector inmobiliario) ha adoptado un modelo de refinanciamiento de la deuda a largo plazo para la construcción y desarrollo de sus propiedades de inversión dado que las condiciones actuales de financiamiento resultan más favorables que un financiamiento de largo plazo en lo que dichas propiedades inician su periodo de generación de ingresos.

El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacer frente a sus compromisos de corto plazo con terceros. La Administración considera que existen elementos suficientes y razonables de que el Fideicomiso cuenta con opciones amplias de financiamiento conforme a lo siguiente:

- a) Existe una expectativa de que el Fideicomiso cuente con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones derivado que los ingresos proyectados por los contratos de arrendamiento firmados con los que cuenta aún tienen con un plazo promedio de más de 7 años de plazo remanente y que son forzosos para sus inquilinos; y derivado que únicamente la legislación obliga a repartir a sus inversionistas hasta el 95% de su resultado fiscal el fideicomiso, por tanto no tiene una obligación legal de repartir la totalidad de sus flujos remanentes, por lo que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.
- b) El 41% de sus propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo a los límites de endeudamiento del 50% de la razón préstamo a valor o Loan to Value (LTV, por sus siglas en inglés).
- c) El Fideicomiso cuenta con líneas de financiamiento para hacer frente a los pasivos de corto plazo, adicionalmente que su límite de endeudamiento se encuentra en 32% de LTV, por lo que aún le permite obtener mayores recursos para hacer frente a sus obligaciones.

- d) La Asamblea de Tenedores aprobó en 2020 la emisión de certificados de deuda (CEBURES) hasta por 4,500 millones de pesos, los cuales no se han utilizado y así mismo cuenta con una calificación con grado de inversión AA- emitida por Fitch Ratings (Fitch México, S.A. de C.V.), que de ejercerse estaría en capacidad de refinanciar su deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.
- e) De conformidad con los términos presentados en la Asamblea de Tenedores a principios de 2023, se llevó a cabo las modificaciones al programa multivalor autorizado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 3 de noviembre de 2020 con el objeto de aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, y aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo ("CEBURES") en \$2,500,000, es decir, de \$4,500,000 a \$7,000,000. En junio de 2023, el Fideicomiso realizó, al amparo del programa autorizado, una emisión de capital por la cantidad de \$2,721,776 o 93,854,356 CBFIs siendo estos recursos utilizados para prepago de deuda y usos corporativos, posteriormente se realizaron dos emisiones adicionales para la incorporación de propiedades inmobiliarias por la cantidad de \$14,233,063 y 17,758,621 CBFIs. De esta forma el programa multivalor autorizado aún cuenta con margen para futuras emisiones que permitan refinanciar deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.

En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

2.10 Estimaciones y juicios utilizados

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y juicios incluyen el valor en libros del mobiliario, equipo y activo intangible, las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar y pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y juicios.

Juicios

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración ha emitido los siguientes juicios que tiene el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración de la Compañía son los siguientes:

- Clasificación de arrendamientos de propiedad: La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento que no ascienden a la totalidad sustancial del valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos inmuebles y contabiliza los contratos como arrendamiento operativo.

14.

- **Determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opciones de renovación y terminación:** La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del arrendamiento, junto con los períodos cubiertos por una opción de prórroga del arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción de rescisión del arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

La Compañía cuenta con varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de prórroga y rescisión.

La Compañía aplica su criterio al evaluar si tiene una certeza razonable de si debe o no ejercer la opción de renovar o rescindir el contrato de arrendamiento. Es decir, considera todos los factores relevantes que crean un incentivo económico para que ejerza la renovación o la terminación. Después de la fecha de inicio, la Compañía reevalúa el plazo del arrendamiento si se produce un evento significativo o un cambio en las circunstancias que está bajo su control y afecta a su capacidad para ejercer o no ejercer la opción para renovar o rescindir (por ejemplo, la construcción de mejoras significativas en el arrendamiento o la personalización significativa del activo arrendado).

La Compañía incluyó el período de renovación como parte del plazo de arrendamiento para arrendamientos de planta y maquinaria con un período no cancelable más corto (es decir, de tres a cinco años). Por lo general, la Compañía ejerce su opción de renovación de estos arrendamientos porque habrá un efecto negativo significativo en la producción si no se dispone de un activo de reemplazo. Los períodos de renovación para arrendamientos de instalaciones y maquinaria con períodos más largos no cancelables (es decir, de 10 a 15 años) no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento, ya que no son razonablemente seguros que se ejerza. Además, las opciones de renovación para arrendamientos de vehículos de motor no se incluyen como parte del plazo de arrendamiento porque la Compañía normalmente arrienda vehículos de motor por no más de cinco años y, por lo tanto, no está ejerciendo ninguna opción de renovación. Además, los períodos cubiertos por las opciones de rescisión.

- **Deterioro:** la Compañía revisa los importes en libros de su propiedad, maquinaria y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

Estimaciones

Los supuestos clave con respecto al futuro, así como otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, las cuales tienen un riesgo significativo de suponer ajustes materiales al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente período, se describen a continuación. La Compañía basó sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre hechos futuros pueden tener alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera de control de la Compañía. Dichos cambios se reflejan en los supuestos cuando se producen.

- **Propiedades de inversión:** la Compañía registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados integrales. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

2.11 Estados consolidados de flujos de efectivo

La Compañía presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, la Compañía ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.12 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2023 se destacan los siguientes:

Segmento inmobiliario

El 23 de mayo Fibra Nova firmó un acuerdo vinculante de compraventa para la adquisición de 50 hectáreas ubicados en la ciudad de Chihuahua para el desarrollo de un parque industrial. Esta propiedad cuenta con 3,700 KVA's y 20 litros por segundo de servicio de agua. 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.

El número de certificados a ser pagados será determinado dividiendo el precio de la propiedad entre el precio de colocación de la oferta pública (follow-on) de Fibra Nova.

El 2 de junio se llevó a cabo la emisión de CBFIs. 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 pesos. La oferta pública subsecuente se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y CEBURES, del Fideicomiso autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los recursos fueron utilizados para pago de deuda e inversiones.

El 15 de noviembre Fibra Nova anunció la adquisición de 50 hectáreas de tierra ubicadas en la ciudad de Chihuahua en línea con el evento relevante publicado el día 23 de mayo de 2023 en el cual se anunció la firma del convenio vinculante de compraventa para la adquisición de dichos terrenos. Se pactó un precio de compra de \$412.8 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes; este importe que fue liquidado mediante la entrega de 14,233,063 CBFIs, tomando como referencia el precio de \$29 pesos por CBFIs, mismo que corresponde al precio por CBFIs determinado en la última oferta pública subsecuente (follow-on) llevada a cabo por el Fideicomiso el pasado 30 de mayo de 2023.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en pesos mexicanos (\$), que es también la moneda funcional de la controladora. Cada subsidiaria de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se miden utilizando esa moneda funcional. La Compañía utiliza el método directo de consolidación y para la conversión de un negocio en el extranjero, las ganancias o pérdidas que son reclasificadas al resultado reflejan el importe que surge al realizar la conversión anterior utilizando este método.

16.

3.1.2 Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción de su respectiva moneda funcional.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable. Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente).

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, la Compañía debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de tipo de cambio que surgen en la conversión de operaciones extranjeras para consolidación se reconocen en el ORI. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de ORI relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados integrales.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los depósitos a corto plazo incluyen principalmente el efectivo en caja y bancos y depósitos a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Para fines de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y los depósitos a corto plazo, según se define anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes de pago, ya que éstos se consideran parte integrante de la administración de efectivo de la Compañía.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para gestionar dichos activos.

Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción.

Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios de la Compañía para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en ORI se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

18.

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- La Compañía ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo “de transferencia” y (a) la Compañía ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) la Compañía no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control de este, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que la Compañía tendría que pagar.

Deterioro

La Compañía reconoce una estimación de pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación se determina por los siguientes doce meses. Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Cálculo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Para cuentas por cobrar a clientes y activos por contrato, la Compañía aplica el enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación de pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para los instrumentos financieros a valor razonable a través de ORI, la Compañía aplica la simplificación de bajo riesgo de crédito. En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un bajo riesgo crediticio utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido.

Al hacer esa evaluación, la Compañía vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

Los instrumentos de deuda de la Compañía a valor razonable con cambios en ORI comprenden únicamente valores cotizados con la mayor calificación de inversión (Muy Bueno y Bueno) por la Agencia de Calificación Crediticia y, por lo tanto, se consideran inversiones con bajo riesgo crediticio.

La política de la Compañía es medir las pérdidas crediticias esperadas de dichos instrumentos sobre una base de 12 meses. Sin embargo, cuando se ha presentado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su creación, la provisión se basará en la pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos. La Compañía utiliza las calificaciones crediticias de la Agencia de Calificación Crediticia tanto para determinar si el instrumento de deuda ha aumentado significativamente su riesgo crediticio y para estimar las pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía registra una estimación de pérdidas crediticias esperada para todos los préstamos otorgados de su subsidiaria Vextor Activo, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (SOFOM ENR) no mantenidos a valor razonable a través del estado de resultados (FVPL), junto con compromisos de préstamos y contratos con garantías, denominados instrumentos financieros. La estimación de pérdidas crediticias esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan a lo largo de la vida del activo (las pérdidas crediticias previstas de por vida o LTPCE), a menos que no haya habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, en cuyo caso, la asignación se basa en las pérdidas crediticias previstas de 12 meses (12m PCE).

La Compañía ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación de los informes, si el riesgo crediticio de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, considerando el cambio en el riesgo de incumplimiento que ocurre durante la vida restante del instrumento financiero.

Sobre la base del proceso anterior, la Compañía agrupa sus préstamos en Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3:

- Etapa 1: Cuando se reconocen por primera vez los préstamos, la Compañía reconoce una estimación basada en 12m ECL.
- Etapa 2: Cuando un préstamo otorgado ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, la Compañía registra una provisión para el LTPCE. Los préstamos otorgados de la etapa 2 también incluyen créditos, donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo otorgado ha sido reclasificado desde la etapa 3.
- Etapa 3: Préstamos otorgados considerados con deterioro del crédito por los que la Compañía registra una estimación para el LTPCE.

En el caso de los activos financieros para los que la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar ni el monto total pendiente, ni una proporción de estos, se reduce el importe bruto del activo financiero. Esto se considera una disposición (parcial) del activo financiero.

La mecánica de los cálculos ECL se describe a continuación y los elementos clave son como sigue:

PD.- La probabilidad de incumplimiento (Probability of default) es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal determinado. Un incumplimiento sólo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, si la estimación no ha sido previamente cancelada y todavía está en la cartera.

EAD.- Exposición al incumplimiento (Exposure at default) es una estimación de la exposición a una fecha de incumplimiento futura, teniendo en cuenta los cambios previstos en la exposición posteriores a la fecha de reporte, incluidos los reembolsos de capital e intereses, ya sea programados por contrato o de cualquier otro modo, reducciones esperadas en los créditos e intereses acumulados por incumplimiento de pagos.

20.

LGD.- Pérdida dada el default (Loss given default).- El importe de la pérdida estimada que surge en el caso de que ocurra un incumplimiento en un momento dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y los que el prestamista esperaría recibir, incluyendo los de la realización de cualquier garantía o mejora de crédito que sea parte integral del préstamo y por el que no se esté obligado a su reconocimiento por separado. Por lo general se expresa como un porcentaje de la EAD.

La mecánica del método ECL se resume a continuación:

Etapas 1: El 12m PCE se calcula como la parte de LTPCE que representa el PCE que resulta de eventos de incumplimiento de un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La Compañía calcula la estimación de 12m PCE en función de la expectativa de que se produzca un incumplimiento en los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Estas probabilidades de incumplimiento previstas de 12 meses se aplican a una provisión de PCE y se multiplican por el LGD esperado.

Etapas 2: Cuando un préstamo ha mostrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su origen, la Compañía registra una estimación para el LTECL. La mecánica es similar a la explicada anteriormente, incluyendo el uso de escenarios, pero la PD y LGD se estiman por el periodo de la vida del instrumento.

Etapas 3: Para préstamos otorgados considerados con deterioro del crédito, la Compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas por el periodo de vida de estos préstamos. El método es similar al de los activos de la etapa 2, con el PD establecido en 100%.

Mejoras crediticias: Evaluación de garantías

Para mitigar los riesgos crediticios en los activos financieros, la Compañía busca utilizar garantías siempre que sea posible. Las garantías que se tienen son principalmente bienes muebles e inmuebles. Las garantías, a menos que se posean, no se registran en los estados consolidados de situación financiera de la Compañía. De acuerdo con NIIF no es requerido el reconocimiento de los flujos de efectivo derivados de las mejoras crediticias, sí se consideran parte integral de las condiciones contractuales de un instrumento de deuda sujeto a PCE y se incluyen en la medición de dicho PCE. Sobre esta base, el valor razonable de las garantías afecta al cálculo del PCE.

En la medida de lo posible, las garantías no financieras, como los bienes inmuebles, se valúan en base a datos facilitados por terceros, como los corredores hipotecarios principalmente.

Definición de incumplimiento, deterioro y cura

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de que los flujos de efectivo contractuales se recuperarán.

Como parte de una evaluación cualitativa de si una exposición tiene problemas de crédito, la Compañía también considera una variedad de situaciones que pueden indicar una disminución de la capacidad de pago. Cuando se producen tales eventos, la Compañía considera cuidadosamente si el evento debe resultar en el tratamiento del cliente como en incumplimiento y, por lo tanto, evaluado como etapa 3 para los cálculos de PCE o si la etapa 2 es apropiada. Tales eventos incluyen:

- Una exposición se reestructuró o modificó debido a dificultades financieras del prestatario
- Evaluaciones internas del prestatario que pudieran indicar un incumplimiento o casi incumplimiento
- El prestatario ha fallecido

- Una disminución importante del valor colateral subyacente cuando se espera la recuperación del préstamo de la venta de la garantía
- Una disminución importante en el volumen de negocios del prestatario o la pérdida de un cliente importante
- Un incumplimiento del convenio no dispensado por la Compañía
- El deudor (o cualquier persona jurídica dentro de la Compañía del deudor) que solicita la protección de bancarrota

La política la Compañía es considerar un instrumento financiero como "curado" y, por lo tanto, reclasificado fuera de la etapa 3 cuando ninguno de los criterios de incumplimiento ha estado presente durante al menos 12 meses consecutivos. La decisión de clasificar un activo como etapa 2 o etapa 1 una vez curado depende de la calificación crediticia actualizada, en el momento de la curación, y si esto indica que ha habido una mejora significativa en el riesgo crediticio en comparación con el reconocimiento inicial.

3.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, los préstamos de instituciones financieras y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento posterior

Para fines de reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes dos categorías:

- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y créditos)
- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para su negociación si se adquieren con el propósito de ser recomprados en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados que negocie la Compañía y que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura, según se define en la IFRS 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican para fines de negociación, salvo que se designen como instrumentos de cobertura efectiva. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la IFRS 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero como a valor razonable con cambios en resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y créditos)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

22.

Las pérdidas y ganancias se reconocen en los estados consolidados de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro costos financieros en los estados consolidados de resultados integrales.

Esta categoría generalmente se aplica a los préstamos y créditos que devengan intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en los estados consolidados de resultados integrales.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía participó en instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tipo de cambio. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros consolidados a menos que la Compañía tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

3.5 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo y el valor neto de realización. El costo de los inventarios comprende todos los costos de compra y producción incluyendo los materiales directos y, cuando aplica, costos de mano de obra y otros que son incurridos para traer los inventarios a su condición y ubicación presente, y se valúan de la siguiente manera:

- Materias primas y materiales: al costo de adquisición de acuerdo con la fórmula de costos promedios.
- Productos terminados: al costo de los materiales, mano de obra directa, así como los gastos indirectos de producción, excluyendo los costos financieros.

El costo inicial de los inventarios incluye el traspaso de las pérdidas y ganancias derivadas de las coberturas de flujos de efectivo, reconocidas en ORI, relacionadas con la compra de materias primas. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones de la Compañía, menos los costos estimados de conclusión y los costos estimados necesarios para realizar la venta.

3.6 Propiedades, maquinaria y equipo

Los terrenos, propiedades de inversión usadas en la producción o en el suministro de bienes o servicios se presentan en el estado de posición financiera a sus montos revaluados, siendo estos su valor razonable a la fecha de medición, menos cualquier depreciación y deterioro acumulados.

Los edificios, maquinaria y equipo y otros activos se registran a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

Las propiedades que están en construcción en proceso se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La maquinaria y equipo se reconocen a su costo, neto de la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, si las hubiera. Dichos costos incluyen los costos de sustitución de parte de dichas propiedades, maquinaria y equipo y los costos por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa de las propiedades, maquinaria y equipo sea reemplazada a intervalos, la Compañía lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una reparación mayor, el costo de esta se reconoce en el valor en libros de la maquinaria y equipo como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento.

Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales según se vayan incurriendo. El valor actual de los costos esperados por el desmantelamiento de un activo después de su uso se incluye en el costo del respectivo activo si se cumplen los criterios para el reconocimiento de la provisión.

Los superávits por revaluación de propiedad, planta y equipo se reconocen en otros resultados integrales, registrados como una revaluación de activos fijos dentro del patrimonio. Sin embargo, en caso de déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, ese incremento se reconoce en la cuenta de resultados. Una disminución del valor se registra en la cuenta de resultados, excepto cuando esa disminución anula el superávit existente en el mismo activo que se habría reconocido en los ajustes para los cambios de valor.

Anualmente, los ajustes se transfieren para los cambios en el valor a las reservas para la diferencia entre la amortización basada en el importe en libros revalorizado del activo fijo y la amortización en función del costo original de la propiedad, planta y equipo. Además, la amortización acumulada en la fecha de revaluación se elimina con respecto al valor contable bruto del propiedad, planta y equipo y el importe neto se ajusta al importe revaluado de la propiedad, planta y equipo. En el momento en que se cancela el registro del activo, el valor cambia la configuración del activo específico que se cancela el registro se transfiere a las reservas.

La depreciación se calcula en línea recta sobre la vida útil estimada de los activos de la siguiente manera:

Equipo	Años
Edificios y construcciones	33
Mejoras a locales arrendados	10
Maquinaria y equipo industrial	17
Equipo de cómputo	4
Mobiliario y equipo de oficina	11
Equipo de vuelo	10
Equipo de transporte	6

Una partida de propiedades, maquinaria y equipo o cualquiera de sus partes significativas inicialmente reconocida se da de baja cuando se enajena (es decir, en la fecha en que el receptor obtiene el control) o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros derivados de su uso o enajenación.

El resultado procedente de la enajenación del activo (calculado como la diferencia entre los beneficios netos procedentes de su enajenación y el valor en libros del activo) se registra en los estados consolidados de resultados integrales cuando el activo se da de baja.

24.

Los métodos de depreciación, vidas útiles estimadas y los valores residuales se revisan y se ajustan anualmente, en caso de ser necesario.

3.7 Propiedades de inversión

La Compañía reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante la determinación anual realizada internamente por la Administración de la Compañía, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el *International Valuation Standards Committee*.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo y no se espera obtener beneficios económicos futuros de su enajenación. La diferencia entre los ingresos netos por su enajenación y el valor en libros del activo se registra en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en que se da de baja.

Se realizan transferencias solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a propiedad, maquinaria y equipo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si la propiedad se reclasifica a propiedades de inversión, el segmento inmobiliario contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de propiedad, maquinaria y equipo establecida a la fecha del cambio de uso.

3.8 Otros activos, activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos individualmente se valúan inicialmente al costo. El costo de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es el valor razonable a la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo capitalizados, no se activan, y el gasto correspondiente se registra en los estados consolidados de resultados integrales del ejercicio en el que se haya incurrido.

La Compañía evalúa en el reconocimiento inicial si la vida útil de los activos intangibles es definida o indefinida.

Los activos intangibles con vidas útiles definidas se amortizan durante la vida útil económica y se evalúan cuando existen indicios de que los activos intangibles podrían estar deteriorados. El periodo de amortización y el método de amortización para los activos intangibles con vida útil definida se revisan por lo menos al final de cada ejercicio. Los cambios en la vida útil esperada o en la pauta esperada de consumo de los beneficios económicos futuros materializados en el activo se toman en consideración al objeto de cambiar el periodo o método de amortización, si corresponde, y se tratan como un cambio en la estimación contable.

El gasto por amortización de los activos intangibles con vidas definidas se reconoce en los estados consolidados de resultados integrales en el rubro de gastos de venta, administración y generales que es congruente con el uso del intangible.

Los activos intangibles con vida útil indefinida no se amortizan, sino que se evalúan anualmente la existencia de indicios de deterioro, de forma individual o a nivel de unidad generadora de efectivo.

La vida útil de un activo intangible con vida indefinida se revisa anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo razonable. Si no es así, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a definida se realiza de forma prospectiva.

3.9 Arrendamientos

La Compañía evalúa al inicio del contrato si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

La Compañía como arrendatario

La Compañía aplica un enfoque de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar pagos por arrendamiento y activos por derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan para cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento.

El costo de los activos por derecho de uso incluye el monto de las obligaciones de arrendamiento reconocidas, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

Los activos por derecho de uso se deprecian de forma lineal durante el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos, siendo 10 años la vida útil para todos los activos arrendados.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro. Consulte las políticas contables en la sección 3.12 Deterioro de activos no financieros.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura para ser ejercida por la Compañía y los pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejerce la opción de rescindir.

Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos de venta, administración y generales (a menos que se incurra para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de interés incremental en la fecha de inicio del arrendamiento porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros que resultan de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar tales pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pasivos por arrendamientos de la Compañía se incluyen en préstamos y préstamos que devengan intereses

iii) Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a sus arrendamientos a corto plazo de maquinaria y equipo (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra).

También aplica el arrendamiento de la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos por arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.10 Gastos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo prolongado de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la financiación obtenida.

3.11 Deterioro de activos no financieros

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actual del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor razonable del activo menos los costos de enajenación se toman en cuenta transacciones de mercado recientes. Si dichas transacciones no pueden identificarse, se utiliza el modelo de valuación que sea más adecuado.

Estos cálculos son soportados por múltiples valuaciones, precios de cotización de las sociedades cotizadas u otros indicadores disponibles del valor razonable.

La Compañía basa su cálculo del deterioro en presupuestos más actualizados y proyecciones previstas, que se preparan de manera individual para cada unidad generadora de efectivo a la que está asignada el activo. Estos presupuestos y proyecciones normalmente cubren un periodo de cinco años. A partir del quinto año, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo para estimar los flujos de efectivo futuros.

Las pérdidas por deterioro de las operaciones continuadas se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales en gastos de venta, administración y generales correspondientes a la función del activo depreciado, excepto para los activos materiales previamente revalorizados, cuya revalorización está registrada en ORI. En este caso, la pérdida por deterioro también se registra en resultados hasta compensar el importe de la revalorización anterior. Para todos los activos, excepto para el crédito mercantil, en cada fecha de cierre se realiza una evaluación para determinar si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro registrada en ejercicios anteriores ya no exista o haya disminuido.

Si hay tal indicio, la Compañía estima el importe recuperable del activo o de las unidades generadoras de efectivo. La pérdida por deterioro registrada en ejercicios anteriores se revierte sólo si ha habido un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. La reversión se limita de forma que el valor en libros del activo no supere su importe recuperable, ni exceda el valor en libros que se habría determinado, neto de amortización, de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión se registra en los estados consolidados de resultados integrales a menos que el activo se contabilice a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se registra como un incremento de la revaluación. Anualmente se realiza una prueba de deterioro del crédito mercantil y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros pueda estar deteriorado.

La prueba de deterioro se realiza evaluando el valor recuperable de cada unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) asociadas al crédito mercantil. Si el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo es menor que su valor en libros, se registra una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro del crédito mercantil registradas no se revierten en los ejercicios posteriores.

Anualmente se realiza una prueba de deterioro de los activos intangibles con vida útil indefinida al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tanto a nivel individual como a nivel de unidad generadora de efectivo, según corresponda, y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros pueda estar deteriorado.

3.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo, por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en los estados consolidados de resultados integrales.

3.13 Beneficios definidos a los empleados, pensiones y otros beneficios posteriores al retiro

Obligaciones laborales a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidos los beneficios no monetarios y permisos por enfermedad acumulados, que se esperan liquidar completamente dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo en que los empleados prestan el servicio relacionado, se reconocen en relación con el servicio de los empleados hasta el final del periodo y se miden por los montos que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos.

28.

Los pasivos se presentan como obligaciones circulantes por beneficios a los empleados en los estados consolidados de situación financiera. Véase Nota 14.

Primas de antigüedad

Los beneficios por prima de antigüedad, a que tienen derecho los empleados después del cumplimiento de un periodo de servicios mínimo, se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado utilizando la tasa de bonos gubernamentales.

La ganancia o pérdida actuarial originadas por los ajustes y cambios en los supuestos de los cálculos actuariales se reconoce en el ORI del año en que ocurren dichos eventos.

Terminación de la relación laboral

Las remuneraciones por terminación de la relación laboral se cargan a los resultados del ejercicio cuando se incurren. El valor presente de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales.

Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por PTU con base en un cálculo que contempla las disposiciones legales vigentes. La Compañía reconoce una provisión por este concepto cuando está obligada legalmente o cuando se ha prestado un servicio en el pasado que genera una obligación implícita contractual.

Ausencias compensadas

La Compañía crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.

3.14 Reconocimiento de ingresos

Ventas netas procedentes de contratos con clientes

A continuación, se detalla la desagregación de las ventas netas por contratos con clientes de la Compañía:

Segmentos:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023					Total
	Venta de bienes	Arrendamiento	Intereses	Otros		
Segmento Alimentos	\$ 24,705,680	\$ -	\$ -	\$ -	\$	24,705,680
Segmento Inmobiliario	-	637,075	-	-		637,075
Segmento Financiero	-	-	222,095	-		222,095
Otros	-	-	-	33,943		33,943
	<u>\$ 24,705,680</u>	<u>\$ 637,075</u>	<u>\$ 222,095</u>	<u>\$ 33,943</u>	<u>\$</u>	<u>25,598,793</u>

Segmentos:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022					Total
	Venta de bienes	Arrendamiento	Intereses	Otros		
Segmento Alimentos	\$ 24,010,342	\$ -	\$ -	\$ -	\$	24,010,342
Segmento Inmobiliario	-	570,816	-	-		570,816
Segmento Financiero	-	-	186,597	-		186,597
Otros	-	-	-	56,191		56,191
	<u>\$ 24,010,342</u>	<u>\$ 570,816</u>	<u>\$ 186,597</u>	<u>\$ 56,191</u>	<u>\$</u>	<u>24,823,946</u>

Las ventas netas procedentes de contratos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un importe que refleja la contraprestación a la que el Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

Venta de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos pueda valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

Ingresos por arrendamiento

La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 17 (la Compañía como arrendatario). La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

La Compañía ha llegado a la conclusión de que actúa como principal en sus contratos de ingresos ya que controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

3.15 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos corresponden al costo de ventas de los productos vendidos a los clientes.

Los gastos de venta, administración y generales corresponden principalmente a remuneraciones laborales y honorarios profesionales, arrendamientos, gastos de franquicia, mantenimiento, depreciaciones, así como otros. Son reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía conforme se incurren.

3.16 Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses incluyen los intereses, diferencias en cambios y otros gastos financieros relacionados con los préstamos por pagar vigentes durante los periodos y estos se reconocen en los estados consolidados de resultados integrales.

30.

3.17 Contingencias

Las obligaciones relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas sobre los estados financieros consolidados.

Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que es virtualmente cierta su realización.

3.18 Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones gubernamentales se reconocen cuando existe una seguridad razonable de que se recibirá la subvención y de que se cumplirá con todas las condiciones relacionadas. Cuando la subvención se relaciona con una partida de gastos, se reconoce como ingreso de forma sistemática durante el periodo en que se registran los gastos relacionados, para los que la subvención se ha otorgado como compensación. Cuando la subvención se relaciona con un activo, se reconoce como un ingreso linealmente durante la vida útil esperada del activo correspondiente.

Cuando la Compañía recibe subsidios no monetarios, el activo y el subsidio se contabilizan a su valor nominal y se van registrando linealmente en el estado de resultados durante la vida útil esperada del activo, con base en su patrón de consumo de los beneficios del activo subyacente en exhibiciones anuales iguales.

3.19 Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del gasto por impuestos corrientes y diferidos.

Impuesto sobre la renta (ISR) corriente

El ISR corriente se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha de los estados financieros consolidados siempre que se genere una base gravable.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se valúan al importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. La legislación y tasas fiscales utilizadas para calcular dichos importes son aquéllas que están aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse en la fecha de presentación de información, en México donde la Compañía opera y genera utilidades gravables.

Los impuestos corrientes relativos a partidas reconocidas directamente en el ORI se reconocen en ORI y no en los estados consolidados de resultados. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en relación con los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a la autoridad fiscal.

ISR diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables en la fecha de cierre.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surge del reconocimiento inicial de un crédito mercantil o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

- Con respecto a las diferencias temporales gravables relacionadas con inversiones en asociada, cuando el momento de reversión de la diferencia temporal puede controlarse y es probable que la diferencia temporal no revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporales deducibles, el traspaso de los créditos fiscales no utilizados y las pérdidas fiscales no utilizadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el cual se podrá utilizar la diferencia temporal deducible, el crédito o las pérdidas fiscales pendientes de compensar, excepto:

- Cuando el activo por impuesto diferido relativo a la diferencia temporal deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles relacionadas con inversiones en asociada, los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que sea probable que las diferencias temporales reviertan en un futuro previsible y que haya un beneficio fiscal contra el cual se podrán utilizar las diferencias temporales.

El valor neto en libros de los pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en la que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

El impuesto a la utilidad diferido relacionado con partidas reconocidas fuera del estado de resultados se reconoce fuera del mismo. Las partidas de impuesto a la utilidad diferido se reconocen en correlación con la operación subyacente, ya sea en los ORI o directamente en el capital contable.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si: tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las utilidades correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal o diferentes entidades o sujetos a efectos fiscales que pretenden, ya sea liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto, ya sea realizar los activos y pagar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espere liquidar o recuperar cantidades significativas de activos o pasivos por los impuestos diferidos.

La Compañía estima que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administración de la Compañía considera que no existen posiciones fiscales inciertas, por las que se deba registrar una provisión.

3.20 Capital social

El capital social representa las aportaciones efectuadas por los socios a la fecha de los estados financieros consolidados. Véase Nota 18.

32.

3.21 Utilidades acumuladas

Las utilidades acumuladas que se presentan en los estados consolidados de cambios en el capital contable representan los resultados acumulados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

3.22 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del ejercicio atribuible a la parte controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La utilidad por acción diluida es calculada ajustando la utilidad neta atribuible a la participación ordinaria de la tenedora y las acciones ordinarias.

3.23 Pagos basados en acciones

Algunos empleados de la Compañía (incluida la Alta Dirección) reciben remuneraciones en forma pagos basados en acciones, según los cuales los ejecutivos prestan servicios como contraprestación por instrumentos de patrimonio (transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio). Los empleados que trabajan en la Compañía de desarrollo de negocio han recibido planes basados en acciones que se liquidan en efectivo (transacciones con pagos basados en acciones liquidados en efectivo).

Transacciones liquidadas mediante instrumentos de capital

El costo de las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan mediante instrumentos de patrimonio se determina mediante el valor razonable existente en la fecha en la que se realiza la concesión, utilizando un modelo adecuado de valuación.

Este costo se reconoce como gasto, junto con el correspondiente incremento en el rubro de “reservas”, durante el periodo en el que se cumplen las condiciones de servicio y, cuando sea aplicable, de rendimiento (periodo de adjudicación). El gasto acumulado reconocido para las transacciones con pagos basados en acciones liquidados mediante instrumentos de patrimonio en cada fecha de cierre y hasta la fecha de adjudicación refleja la parte del periodo de adjudicación que se ha devengado y la mejor estimación de la Compañía de los instrumentos de patrimonio que finalmente se adjudicarán. El gasto o ingreso registrado en los estados consolidados de resultados corresponde al movimiento habido entre el inicio y el cierre del ejercicio.

Los servicios y las condiciones de rendimiento que no son de mercado no se tienen en cuenta a la hora de determinar el valor razonable de los derechos en la fecha de concesión, pero la probabilidad de que se cumplan las condiciones se evalúa como parte de la mejor estimación del número de instrumentos de patrimonio de la Compañía que finalmente se adjudicarán. Las condiciones de rendimiento de mercado se consideran al determinar el valor razonable en la fecha de concesión.

Cualquier otra condición asociada a los derechos, que no tenga un requisito de servicio asociado, se considera que es una condición de no adjudicación de la concesión. Las condiciones no determinantes de la adjudicación de la concesión se reflejan en el valor razonable del derecho y llevan al reconocimiento inmediato de un gasto, a menos que también exista un servicio y/o condiciones de rendimiento.

No se reconocen gastos por derechos que finalmente no se adjudicarán porque las condiciones de rendimiento que no son de mercado y/o las condiciones de servicio no se hayan cumplido. Cuando los derechos incluyan una condición de mercado o una condición no determinante de la adjudicación, las transacciones se tratan como adjudicadas independientemente de que la condición de mercado o la condición no determinante de la adjudicación sea satisfecha o no, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de servicio o rendimiento.

Cuando se modifican los términos del plan, el gasto mínimo que se registra es el gasto en el que se habría incurrido si no se hubieran modificado dichos términos. Además, se reconoce un gasto por cualquier modificación que incremente el valor razonable de la transacción con pagos basados en acciones o que, valorada en la fecha de la modificación, sea beneficiosa para los trabajadores. Si la entidad o la contraparte cancelan un plan, cualquier importe restante en el valor razonable de la concesión se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de resultados.

Transacciones liquidadas en efectivo

Se registra un pasivo por el valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo. El valor razonable se determina en el momento inicial y en cada fecha de cierre hasta la fecha de liquidación del plan, registrándose los cambios en el valor razonable en gastos.

3.23 Información por segmentos

La información de los segmentos se prepara con base en información usada por el Director Operativo a cargo de la toma de decisiones de la Compañía, que es el Director General; identificando los segmentos alimentos, inmobiliario y financiero considerando los diferentes productos y servicios ofrecidos de donde cada segmento obtiene sus ingresos.

La Compañía ha presentado la conciliación de los activos de sus segmentos cárnicos, inmobiliario y financiero con los activos totales de ejercicios anteriores, como se muestra en la Nota 25 de los estados financieros consolidados de este ejercicio ya que la conciliación se reporta a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

4. Combinaciones de negocios

Adquisición de SinDelantal

El 26 de octubre de 2022, la Compañía mediante la subsidiaria Bafar Alimentos, S.A. de C.V. adquirió el 100% de las acciones con derecho a voto de SinDelantal México, S.A. de C.V. que se dedicaba al reparto de alimentos en México por medio de una aplicación móvil. Grupo Bafar adquirió esta compañía con la finalidad de aprovechar cualquier experiencia comercial relacionada con el uso de plataformas tecnológicas y distribución de productos.

El valor razonable de los activos y pasivos circulantes netos identificables a la fecha de adquisición ascendieron a \$146,805. Respecto a la contraprestación pactada, la Compañía desembolsó un total de \$54,120 incluyendo los costos indirectos atribuibles a la transacción.

En octubre de 2023 se finalizó la valuación de esta adquisición sin identificar activos o pasivos que requieran un ajuste al registro reconocido inicialmente.

Incremento en participación accionaria

En diciembre de 2022, Grupo Bafar realizó una aportación de capital en las sociedades Productividad y Desarrollos VUE, S.A. de C.V., Servicios Urbanísticos Centrales, S.A. de C.V. y Desarrolladora Catastral, S.A. de C.V., logrando una participación mayoritaria y asumió el control de dichas sociedades, por lo que a partir de esta fecha consolidó a dichas entidades en sus estados financieros.

34.

En diciembre de 2023 se finalizó la identificación de activos adquiridos y pasivos asumidos dando como resultado el reconocimiento de un intangible por derecho de usufructo otorgado por el Gobierno del Estado de Chihuahua sobre ciertas propiedades por la cantidad de \$269,008. La información comparativa de 2022 fue reexpresada para reflejar este ajuste a los montos provisionales. En consecuencia, hubo un incremento en el saldo de otros activos por \$269,008, el reconocimiento de un pasivo por impuesto a la utilidad diferido de \$80,702, una disminución en el saldo de prima en venta de acciones por \$88,527 y el reconocimiento de una ganancia en adquisición de subsidiaria de \$99,779.

Adquisición de Barrons Superette

En abril de 2022, la Administración adquirió el supermercado Barron’s Superette ubicado en la ciudad de El Paso Texas por un valor total de US 1.7 millones de dólares, la transacción incluyó inventarios, terrenos, edificios, mobiliario y equipo y activos intangibles. Dicha transacción corresponde a una compra de activos operativos que constituyen un negocio, por la cual la Administración reconoció un crédito mercantil que ascendió a US 396.

5. Subsidiaria material de propiedad parcial

El Fideicomiso 2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("FIBRA NOVA" o el "Fideicomiso") fue constituido el 10 de julio de 2017, como un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces. Sus oficinas se encuentran localizadas en la Ciudad de Chihuahua, Chih. México. Su actividad principal consiste en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos.

El porcentaje de tenencia accionaria de la participación no controladora es como sigue:

	2023	2022
Fibra Nova	71.83%	74.34%

Derivado de la dilución en la participación controladora de Fibra Nova, al 31 de diciembre de 2023 la Compañía reconoció una prima en venta de acciones por \$109,719 atribuible a la participación no controladora.

El saldo acumulado de la participación no controlada de Fibra Nova, así como la utilidad asignada a la participación no controladora es como sigue:

	2023	2022
Participación no controladora	\$ 2,626,305	\$ 1,909,346
Utilidad neta	\$ 643,165	\$ 384,371

La información financiera resumida de Fibra Nova se proporciona a continuación. Esta información se basa en los montos antes de las eliminaciones intercompañía.

Estado de resultados resumido al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	\$ 1,050,013	\$ 1,005,389
Utilidad antes de impuestos	\$ 2,285,886	\$ 1,481,507
Utilidad neta	\$ 2,285,985	\$ 1,476,278
Utilidad integral neta	\$ 692,601	\$ 777,948

Los dividendos pagados a la participación no controladora al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$226,229 y \$186,935, respectivamente.

Estado de situación financiera resumido al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Saldos de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 141,797	\$ 181,119
Saldos de propiedades de inversión	\$ 15,636,528	\$ 13,418,177
Deuda con instituciones financieras	\$ 4,763,475	\$ 4,879,833
Total del patrimonio del fideicomiso	\$ 10,139,530	\$ 7,248,033
Utilidad atribuible a la participación controladora	\$ 1,642,820	\$ 1,091,907
Utilidad atribuible a la participación no controladora	\$ 643,165	\$ 384,371

Información resumida sobre el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Actividades de operación	\$ 862,706	\$ 880,417
Actividades de inversión	\$ (2,268,071)	\$ (1,992,454)
Actividades de financiamiento	\$ 1,366,043	\$ 1,154,831
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (39,322)	\$ 42,794

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de situación financiera, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones a plazo fijo de gran liquidez como sigue:

	2023	2022
Efectivo	\$ 518,426	\$ 516,222
Equivalentes de efectivo	768,002	173,503
	<u>\$ 1,286,428</u>	<u>\$ 689,725</u>

Regulación aplicable para el segmento inmobiliario

El artículo 187 de la actual Ley del ISR, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2023 y 2022, el fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el segmento inmobiliario cuenta con un saldo de efectivo restringido de \$48,268 y \$38,713, respectivamente para cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la Nota 12 de otros activos en los estados financieros consolidados adjuntos.

36.

7. Cuentas por cobrar - neto

Las cuentas por cobrar - neto se integran como sigue:

	2023	2022
Cientes	\$ 1,825,872	\$ 1,546,116
Pérdidas crediticias esperadas	(33,690)	(29,268)
	1,792,182	1,516,848
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	1,513,533	1,279,087
Otras cuentas por cobrar	13,662	8,988
	\$ 3,319,377	\$ 2,804,923

Las cuentas por cobrar comerciales son cuentas que no generan intereses y el plazo de crédito promedio sobre la venta de productos terminados es de 24 días.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Compañía utiliza un sistema interno de calificación para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año. El 95% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo con el sistema de calificación crediticia usado por la Compañía, debido a que en su mayoría se trata de cadenas comerciales nacionales e internacionales (tiendas de auto - servicio y departamentales).

El riesgo crediticio de los clientes se gestiona con base en las políticas, procedimientos y control establecidos por la Compañía en relación con la administración del riesgo crediticio de los clientes. La calidad crediticia de un cliente se evalúa en función de un esquema de calificación crediticia extenso, y los límites de crédito individuales se definen de acuerdo con esta evaluación.

Las cuentas por cobrar a clientes y los activos contractuales se monitorean regularmente, y cualquier envío a algún cliente importante por lo general se cubre con cartas de crédito u otras formas de aseguramiento de crédito obtenidas de bancos y otras instituciones financieras con buena reputación. Del saldo de cuentas por cobrar a clientes al final del año, los tres clientes más importantes (S-Mart, Soriana y Sam's - Walmart de México) de la Compañía adeudan \$401,217 y \$336,883 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Ningún otro cliente representa más del 10% del saldo de las cuentas por cobrar a clientes.

Se realiza un análisis de deterioro en cada fecha de cierre utilizando una matriz de transición para calcular las tasas de pérdidas crediticias esperadas. Las tasas de pérdidas crediticias esperadas se basan en los días de atraso de pago según la Compañía de los diferentes segmentos de clientes que comparten patrones de pérdida similares (es decir, por áreas geográficas, tipo de producto, tipo de cliente y calificación, y cobertura con notas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito).

El cálculo refleja el resultado ponderado en función de las probabilidades, el valor del dinero a través del tiempo y la información razonable y sustentable que esté disponible a la fecha de reporte sobre eventos pasados, condiciones actuales y proyecciones de las condiciones económicas futuras. Por lo general, las cuentas por cobrar comerciales se cancelan si presentan un atraso de más de un año y no están sujetas a actividades de cobranza. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre es el valor en libros de cada clase de activos financieros revelados en esta nota. La Compañía no tiene garantías. Las cartas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito se consideran parte integral de las cuentas por cobrar comerciales y se toman en cuenta para el cálculo del deterioro. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el 95% de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía estaban cubiertos con cartas de crédito y otras formas de aseguramiento de crédito. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentó un aumento (disminución) en la pérdida crediticia esperada de \$4,421 (2022: disminución \$5,429).

La Compañía evalúa como baja su concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, ya que sus clientes se ubican en diversas jurisdicciones y sectores y operan en mercados que en su mayor parte son muy independientes. A continuación, se presenta la información sobre la exposición al riesgo de crédito en las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales de la Compañía utilizando una matriz de estimación:

Cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2023							
Corrientes	Días de atraso en el pago					Total	
	1-90 días	91-120 días	121-350 días	351-360 días	Más de 360 días		
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	0.01%	0.05%	4.79%	6.68%	0.02%	100.00%	
Valor en libros bruto total estimado	\$ 1,330,381	\$ 442,004	\$ 1,776	\$ 2,322	\$ 16,261	\$ 33,128	\$ 1,825,872
Pérdida crediticia esperada	\$ 114	\$ 205	\$ 85	\$ 155	\$ 3	\$ 33,128	\$ 33,690

Cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2022							
Corrientes	Días de atraso en el pago				Total		
	1-90 días	91-120 días	121-350 días	351-360 días	Más de 360 días		
Tasa de pérdidas crediticias esperadas	0.03%	0.14%	6.24%	16.26%	30.02%	88.97%	
Valor en libros bruto total estimado	\$ 1,271,400	\$ 229,085	\$ 4,601	\$ 7,011	\$ 5,249	\$ 28,770	\$ 1,546,116
Pérdida crediticia esperada	\$ 350	\$ 317	\$ 287	\$ 1,140	\$ 1,576	\$ 25,598	\$ 29,268

La Compañía ha reconocido una estimación para pérdidas crediticias por \$33,690 y \$29,268, las cuales incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa correspondientes a la denominada cartera de crédito vigente (ver abajo el análisis de antigüedad). La Compañía no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a la contraparte. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande y dispersa.

8. Cartera de crédito vigente - neto

La cartera de créditos vigente que corresponde en su mayor parte al segmento financiero se clasifica como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

	2023	2022
Cartera de créditos vigentes y vencidos - porción corriente	\$ 343,865	\$ 254,077
Pérdidas crediticias esperadas	(21,634)	(20,830)
	322,231	233,247
Cartera de crédito vigentes y vencidos - no corriente	706,163	565,991
	\$ 1,028,394	\$ 799,238

El plazo de crédito promedio sobre los préstamos otorgados por producto es: Empresarial 37 meses, Consumo automotriz 48 meses, nómina 15 meses, nómina externo 37 meses, factoraje 1 mes y seguro 12 meses. El promedio de los intereses sobre las cuentas por cobrar de la cartera de créditos vigente se calcula para cartera créditos al consumo con base a la Tasa de Interés Interbancaria y de Equilibrio (TIIE) más 7 puntos porcentuales y tasa de 21% fija; y créditos empresariales filiales con base a TIIE más 1.25 a tasa *Secured Overnight Financing Rate (SOFR)* más 2 puntos porcentuales; créditos empresariales con base a TIIE más 8, fija en 18.7 puntos y SOFR más 5 puntos porcentuales (tasas promedio). La Compañía ha reconocido una estimación de pérdidas crediticias esperadas aún y cuando no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables.

Proceso interno de calificación del cliente para el otorgamiento del crédito y estimación de PD de la Compañía:

Créditos empresariales- Para los préstamos empresariales antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Compañía utiliza un sistema interno de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial (en algunos casos, la calificación la obtiene de agencias externas) y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes se revisan dos veces al año. El 96% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo con el sistema de calificación crediticia usado por la Compañía. Del saldo de cartera de créditos vigente al final del año, dos Créditos Empresariales son los clientes más importantes de la Compañía, con un adeudo que no excede los límites establecidos por la Compañía. Ningún cliente representa más del 10% del saldo total de la cartera de créditos vigente.

La evaluación del riesgo crediticio se basa en un modelo de calificación del cliente que tiene en cuenta información histórica, actual y prospectiva, como:

- Información financiera histórica junto con pronósticos y presupuestos preparados por el cliente. Esta información financiera incluye resultados realizados y esperados, razones de solvencia, liquidez y cualquier otra razón relevante para medir los resultados financieros del cliente. Algunos de estos indicadores se capturan en convenios con los clientes y, por lo tanto, se miden con mayor atención (análisis de crédito) considerando lo siguiente:

- Cualquier información disponible públicamente sobre los clientes de terceros externos.
- Cualquier información macroeconómica o geopolítica, por ejemplo, crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) relevante para la industria específica y segmentos geográficos donde opera el cliente.
- Cualquier otra información objetivamente compatible sobre la calidad y habilidad de la administración del cliente relevante para el rendimiento de la empresa.

La complejidad de las técnicas de calificación varía en función de la exposición de la Compañía y la complejidad y el tamaño del cliente.

Préstamos al consumo y microcréditos. - Los préstamos al consumo comprenden préstamos personales se cuenta con avales, El financiamiento automotriz cuenta con garantía prendaria y avales, mismos que se cobran vía nómina y cobranza externa, están dirigidos a empleados de la Compañía y otros terceros. Los microcréditos tienen características similares sin embargo su cobro no es vía nómina. Ambos productos están clasificados principalmente en base a los días de antigüedad de saldos vencidos.

Exposición al default. - La exposición al default (EAD) representa el importe bruto del saldo de los instrumentos financieros sujetos al cálculo del deterioro, evaluando tanto la capacidad del cliente para aumentar su exposición mientras se acerca a al default, así como los posibles pagos anticipados.

Para calcular el EAD para un préstamo de etapa 1, la Compañía evalúa los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses para el cálculo de la 12m PCE. Sin embargo, si un préstamo de etapa 1 que se espera que incumpla en los 12 meses a partir de la fecha del balance y también se espera que cure y posteriormente vuelva a incumplir, se tienen en cuenta todos los eventos vinculados. Para los activos financieros de la etapa 2 y la etapa 3 la exposición al incumplimiento se considera por la vida de los instrumentos.

Pérdida dado del default (LGD). - Para los instrumentos financieros de créditos empresariales, los valores LGD son evaluados por los administradores de cuentas y revisados y aprobados por el comité de crédito de la Compañía. La evaluación del riesgo crediticio se basa en un marco estandarizado de evaluación LGD que da como resultado una determinada tasa LGD. Estas tasas LGD tienen en cuenta la EAD esperada en comparación con el importe que se espera recuperar o realizar de cualquier garantía mantenida.

A continuación, se muestra un resumen del añejamiento de los préstamos clasificado por etapa 1, 2 y 3, así como la pérdida crediticia esperada (PCE) por cada una de las etapas respectivamente:

2023								
	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Total	PCE
	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE		
Empresarial								
Menos de 30 días	\$ 970,015	\$(9,986)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 970,015	\$(9,986)
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	9,472	(9,472)	-	-	9,472	(9,472)
Consumo								
Menos de 30 días	69,764	(1,399)	-	-	-	-	69,764	(1,329)
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	777	(777)	-	-	777	(777)
Total	\$1,039,779	(11,385)	\$ 10,249	\$(10,249)	\$ -	\$ -	1,050,028	\$(21,634)

2022								
	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Total	PCE
	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE	Importe bruto	PCE		
Empresarial								
Menos de 30 días	\$ 590,053	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 590,053	\$ -
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	135,114	(12,000)	-	-	135,114	(12,000)
Consumo								
Menos de 30 días	60,459	-	-	-	-	-	60,459	-
Mas de 30 y hasta 90 días	-	-	29,829	(4,462)	-	-	29,829	(4,462)
Microcrédito								
Mas de 90 días	-	-	-	-	\$ 4,613	(4,368)	4,613	(4,368)
Total	\$ 650,512	\$ -	\$ 164,943	\$(16,462)	\$ 4,613	\$(14,642)	\$ 820,068	\$(20,830)

La cartera de créditos vigente revelada en los párrafos anteriores incluyen montos vencidos al final del período sobre el que se informa. La Compañía no tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Compañía a la contraparte. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es grande y dispersa.

Cambios en la estimación de pérdidas crediticias:

	2023	2022
Saldos al inicio del año	\$ 20,830	\$ 30,389
Incrementos a la estimación durante el año	7,458	1,200
Aplicación de la estimación contra cartera de clientes	(6,654)	(10,759)
Saldos al final del año	<u>\$ 21,634</u>	<u>\$ 20,830</u>

9. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el rubro de inventarios se integra como sigue:

	2023	2022
Productos terminados	\$ 1,303,198	\$ 1,491,344
Materia prima	314,841	375,111
Materiales	197,480	195,484
Otros inventarios	273	1,463
	<u>\$ 1,815,792</u>	<u>\$ 2,063,402</u>

40.

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$14,878,314 y \$16,036,790, respectivamente.

10. Propiedades, maquinaria y equipo - neto

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2023 y 2022, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Inversión:							
Terrenos	\$ 108,932	\$ 89,027	\$ -	\$ (14,903)	\$ -	\$ -	\$ 183,056
Edificios y construcciones	203,351	6,219	-	-	224,626	-	434,196
Mejoras a locales arrendados	1,404,591	1,345	-	(2,638)	269,773	-	1,673,071
Maquinaria y equipo industrial	3,185,929	120,582	-	(68,432)	43,533	-	3,281,612
Equipo de cómputo	1,313,088	366,294	-	(18,021)	30,365	(150)	1,691,576
Mobiliario y equipo de oficina	359,282	10,063	-	(4,465)	115,670	-	480,550
Equipo de vuelo	143,155	217,883	-	-	-	-	361,038
Equipo de transporte	618,991	126,020	-	(81,421)	-	-	663,590
Propiedades de inversión en uso de la Compañía	4,822,139	733,467	746,326	-	-	(643,258)	5,658,674
Arboles de nogal y otros	15,829	4,257	-	-	47,398	-	67,484
Construcciones en proceso	804,629	960,688	-	(25,281)	(731,365)	-	1,008,671
Total inversión	12,979,916	2,635,845	746,326	(215,161)	-	(643,408)	15,503,518
Depreciación:							
Edificios y construcciones	(48,114)	(6,963)	-	-	-	-	(55,077)
Mejoras a locales arrendados	(692,981)	(131,871)	-	5,563	-	-	(819,289)
Maquinaria y equipo industrial	(1,449,722)	(179,985)	-	30,606	-	-	(1,582,891)
Equipo de cómputo	(634,866)	(122,064)	-	21,405	-	-	(735,525)
Mobiliario y equipo de oficina	(212,495)	(51,211)	-	3,124	-	-	(260,582)
Equipo de vuelo	(108,558)	(10,196)	-	-	-	-	(118,754)
Equipo de transporte	(367,109)	(57,312)	-	45,579	-	-	(378,878)
Total depreciación acumulada	(3,513,845)	(559,602)	-	106,277	-	-	(3,971,170)
Inversión neta	\$ 9,466,071	\$ 2,076,243	\$ 746,326	\$ (108,884)	\$ -	\$ (643,408)	\$ 11,536,348

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Trasposos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Inversión:							
Terrenos	\$ 57,663	\$ 61,282	\$ -	\$ (10,013)	\$ -	\$ -	\$ 108,932
Edificios y construcciones	119,270	84,081	-	-	-	-	203,351
Mejoras a locales arrendados	1,160,768	27,074	-	(1,538)	218,287	-	1,404,591
Maquinaria y equipo industrial	2,927,868	125,251	-	(22,052)	154,862	-	3,185,929
Equipo de cómputo	1,004,866	331,390	-	(68,248)	45,136	(56)	1,313,088
Mobiliario y equipo de oficina	298,173	14,934	-	(3,232)	49,407	-	359,282
Equipo de vuelo	143,155	-	-	-	-	-	143,155
Equipo de transporte	563,842	123,308	-	(68,159)	-	-	618,991
Propiedades de inversión en uso de la Compañía	4,975,891	217,487	(28,126)	(58,124)	(1,887)	(283,102)	4,822,139
Arboles de nogal y otros	15,009	820	-	-	-	-	15,829
Construcciones en proceso	585,442	729,969	-	(44,977)	(465,805)	-	804,629
Total inversión	11,851,947	1,715,596	(28,126)	(276,343)	-	(283,158)	12,979,916
Depreciación:							
Edificios y construcciones	(34,530)	(13,584)	-	-	-	-	(48,114)
Mejoras a locales arrendados	(587,318)	(106,142)	-	479	-	-	(692,981)
Maquinaria y equipo industrial	(1,316,957)	(146,332)	-	13,567	-	-	(1,449,722)
Equipo de cómputo	(460,060)	(196,545)	-	21,739	-	-	(634,866)
Mobiliario y equipo de oficina	(183,215)	(35,392)	-	6,112	-	-	(212,495)
Equipo de vuelo	(98,427)	(10,131)	-	-	-	-	(108,558)
Equipo de transporte	(341,596)	(98,079)	-	72,566	-	-	(367,109)
Total depreciación acumulada	(3,022,103)	(606,205)	-	114,463	-	-	(3,513,845)
Inversión neta	\$ 8,829,844	\$ 1,109,391	\$ (28,126)	\$ (161,880)	\$ -	\$ (283,158)	\$ 9,466,071

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía tiene construcciones en proceso por \$1,008,671 y \$804,629, respectivamente, que se integran principalmente por la apertura de nuevas líneas de producción, apertura de tiendas, entre otros. Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2023 se esperan capitalizar durante el año 2024.

El renglón de construcciones en proceso incluye intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por \$182,200 y \$115,104, respectivamente, como se indica en la Nota 22, los cuales corresponden a los intereses que fueron capitalizados como parte de estas construcciones.

El 27 de diciembre de 2023, el segmento inmobiliario y una de sus partes relacionadas celebraron un contrato de compraventa para la adquisición de un terreno en la ciudad de Chihuahua. Como parte de esta transacción, se registró un efecto de revaluación del terreno previo a la aportación al segmento inmobiliario por \$380,423, reconociendo adicionalmente el impuesto sobre la renta diferido correspondiente por \$114,127, originando un efecto neto en otros resultados integrales que ascendió a \$266,296.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones en propiedades de inversión en uso de la Compañía incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por \$5,442,894 y \$4,704,044, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por \$215,780 y \$118,095, respectivamente.

42.

La Dirección ha determinado que las propiedades de inversión ocupadas por la Compañía constituyen una clase diferenciada de propiedades, basándose en la naturaleza, características y riesgos de estos. La Compañía determino el valor razonable en referencia a valores de mercado. Las valuaciones han sido realizadas por un especialista externo y se basan en tasas de capitalización de inmuebles de similar naturaleza, ubicación y condición. Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se ha registrado en los estados consolidados de resultados integrales una ganancia neta por la revalorización de las propiedades de inversión ocupadas por la Compañía de \$365,903 y \$28,126, respectivamente. El desglose sobre el valor razonable de las propiedades de inversión no ocupadas por la Compañía se presenta en la Nota 11.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del segmento inmobiliario otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por \$9,739,318 y \$7,598,700, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por \$549,768 y \$928,182, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha. En la nota 10 se incluyen aquellas propiedades de inversión en uso de la Compañía que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$5,658,673 y \$4,822,139, respectivamente,

La actividad de las propiedades de inversión durante los años 2023 y 2022 es como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
División industrial y logística	\$ 7,454,408	\$ 2,069,145	\$ 422,498	\$ (16,710)	\$ (914,811)	\$ 9,014,530
División comercial y otros	1,072,474	1,958	321,956	-	(121,832)	1,274,556
Inversión neta	\$ 8,526,882	\$ 2,071,103	\$ 744,454	\$ (16,710)	\$ (1,036,643)	\$ 10,289,086

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
División industrial y logística	\$ 5,635,024	\$ 1,955,423	\$ 286,952	\$ (41,711)	\$ (381,280)	\$ 7,454,408
División comercial y otros	987,504	2,744	148,631	-	(66,405)	1,072,474
Inversión neta	\$ 6,622,528	\$ 1,958,167	\$ 435,583	\$ (41,711)	\$ (447,685)	\$ 8,526,882

En el segmento inmobiliario se tienen ciertos compromisos de construcción, los cuales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$359,868 y \$517,118, respectivamente. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos. El Fideicomiso del segmento inmobiliario no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeto a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a \$163,856 y \$91,363, respectivamente.

12. Otros activos, principalmente derechos de uso de marcas

La conciliación de otros activos entre los valores en libros al inicio y final del periodo por los años terminados el 31 de diciembre, 2023 y 2022, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas de activo	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Derechos de uso de marcas de vida indefinida	\$ 1,155,924	\$ -	\$ -	\$ 1,155,924
Licencias y costos de implementación de sistemas de vida útil definida	115,550	-	(177)	115,373
Crédito mercantil	34,299	-	-	34,299
Derecho de usufructo	269,008	-	-	269,008
Inversiones en acciones de asociadas	65,658	2,993	-	68,651
Otros, principalmente depósitos en garantía	58,226	44,337	(1,594)	100,969
	1,698,665	47,330	(1,771)	1,744,224
Amortización acumulada	(109,438)	(7,783)	-	(117,221)
	<u>\$ 1,589,227</u>	<u>\$ 39,547</u>	<u>\$ (1,771)</u>	<u>\$ 1,627,003</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Bajas de activo	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Derechos de uso de marcas de vida indefinida	\$ 1,154,937	\$ 987	\$ -	\$ 1,155,924
Licencias y costos de implementación de sistemas de vida útil definida	108,953	6,597	-	115,550
Crédito mercantil	26,319	7,980	-	34,299
Derecho de usufructo (Nota 4)	-	269,008	-	269,008
Inversiones en acciones de asociadas	40,561	25,097	-	65,658
Otros, principalmente depósitos en garantía	55,302	2,924	-	58,226
	1,386,072	312,593	-	1,698,665
Amortización acumulada	(108,953)	(485)	-	(109,438)
	<u>\$ 1,277,119</u>	<u>\$ 312,108</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,589,227</u>

a. Derechos de uso de marca de vida indefinida:

- I. La Compañía realizó sus pruebas anuales de deterioro al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Al revisar los indicadores de deterioro, La Compañía consideró la relación entre su valor de mercado y su valor en libros, entre otros factores. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se estimó que el valor de mercado estaba por encima del valor en libros del valor en libros de sus intangibles, lo que no indicaba un deterioro.
- II. Al final del período que se informa, la Compañía valuó el importe recuperable de los derechos de uso de marca, proyectando las ventas por cada Unidad Generadora de Efectivo (UGE) conforme al presupuesto aprobado por el consejo de administración y no determinó un deterioro.
- III. Para propósitos de efectuar pruebas de deterioro, los derechos de uso de marca (valores netos), fueron asignados a cada UGE determinada por las ventas originadas por cada una de las marcas correspondientes consideradas como la UGE.
- IV. Para determinar el valor recuperable de las marcas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se utilizó la metodología de enfoque de ingresos "relief from royalties". Los supuestos utilizados fueron proyecciones de ingresos de 5 años, con una tasa de crecimiento a perpetuidad del 5% a los cuales se aplicó una tasa de descuento equivalente al costo de capital ("Ke" por sus siglas en inglés) determinado al cierre de cada año del 10.7%.
- V. Si la tasa de costo de capital mencionada utilizada en las pruebas de deterioro hubiera estado 1% por encima/por debajo de la tasa utilizada por la compañía en sus pruebas de 2023 y 2022, el valor recuperable del período que terminó el 31 diciembre de 2023 y 2022, no hubiese tenido ninguna afectación debido a que los flujos proyectados con esta sensibilidad hubieran continuado por encima del valor razonable asignado a estos intangibles.

44.

13. Préstamos de instituciones financieras y documentos por pagar

Los préstamos con instituciones financieras pactados a largo plazo, incluyendo el tipo de moneda, tasa y fecha de vencimiento se integran como sigue:

- Préstamos de instituciones financieras a corto plazo

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2023	2022
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIE + 0.85	19-feb-24	\$ 700,000	\$ -
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	15-mar-24	337,870	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	16-ene-24	304,083	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	16-ene-24	185,828	-
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	SOFR + 1.25	28-feb-24	168,935	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.15	25-abr-24	168,935	-
Crédito simple con HSBC USA	USD	SOFR + 1.80	19-dic-24	101,361	-
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	TIIE + 0.90	26-mar-24	100,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	SOFR + 1.35	18-ene-24	84,468	-
Crédito simple con Banco Santander México S.A.	MXN	TIIE + 1.10	07-ene-24	75,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	MXN	TIIE + 1.35	26-dic-24	65,000	-
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Libor + 1.35	17-ene-23	1)	677,653
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.35	28-feb-23	1)	193,615
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	TIIE + 2.13	10-jun-23	36,541	180,630
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Libor+2.70	10-jun-24	50,241	56,487
Crédito simple con HSBC USA	USD	SOFR + 1.80	14-ene-23	1)	52,276
Crédito simple con HSBC USA	USD	SOFR + 1.80	29-ene-23	1)	51,308
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Libor + 1.35	17-ene-23	1)	38,723
				\$ 2,378,262	\$ 1,250,692

1) Durante el primer trimestre de 2023, estos créditos fueron liquidados a su vencimiento.

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2023	2022
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.9	16-nov-27	\$ 1,689,350	\$ 1,936,150
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	880,151	1,008,734
Crédito simple con Banco Inbursa, S.A.	USD	Fija 5.45	21-ene-28	844,675	-
Crédito simple con Pruco Life Insurance Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	675,740	774,460
Crédito simple con Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	USD	Fija 3.58	18-abr-28	675,740	774,460
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.2	30-nov-27	506,805	580,845
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.6	24-feb-27	491,748	585,000
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 2.85	20-mar-28	481,425	563,420
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.40	25-feb-28	351,948	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.50	28-feb-28	332,156	-
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 6.89	30-abr-26	312,500	437,500
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Libor + 1.80	20-sep-28	324,452	372,708
Crédito simple con BBVA México, S.A.	USD	Fija 5.35	31-dic-27	255,578	-
Crédito simple con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	USD	Fija 3.10	20-sep-28	223,133	257,508
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	217,926	249,763
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.5	26-dic-25	205,425	255,055
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 5.45	29-sep-27	178,086	257,347
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	135,333	191,333
Crédito simple con HSBC México, S.A.	USD	Fija 2.84	26-sep-25	126,701	203,296
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	120,143	169,857
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 2.65	29-sep-27	116,565	168,445
Crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A.	MXN	Fija 7.45	26-may-26	109,441	154,727
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.62	31-mar-25	105,000	175,000

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	2023	2022
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	30-sep-25	\$ 95,400	\$ 143,100
Crédito simple con The Prudential Insurance Company of America	USD	Fija 3.58	18-abr-28	84,468	96,808
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.65	31-may-25	72,000	120,000
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	69,316	108,926
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	65,945	103,628
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.85	28-feb-25	62,500	112,500
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-ago-25	55,158	86,677
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	48,592	76,358
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 7.44	31-jul-25	33,906	53,281
Crédito simple con BBVA México, S.A.	MXN	Fija 6.78	31-mar-23	-	37,500
				9,947,306	10,054,386
Menos - Porción circulante				(1,108,940)	(925,374)
				\$ 8,838,366	\$ 9,129,012

Tasa promedio ponderada - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la tasa promedio ponderada que obtuvo la Compañía para el pago de sus préstamos con instituciones financieras fue de 5.09% y 5.05%, respectivamente.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras, incluyendo los préstamos de instituciones financieras a corto plazo y a largo plazo son:

	Préstamo
2024	\$ 3,487,202
2025	1,103,789
2026	1,328,994
2027	3,508,202
2028 en adelante	2,897,381
	<u>\$ 12,325,568</u>

Las cláusulas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito incluyen obligaciones de hacer y no hacer y establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Ciertas propiedades de inversión de la división inmobiliaria con valor en libros de \$5,314,303 y \$4,978,096 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente, y hasta la fecha de vencimiento de los créditos. Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias participan como responsable solidario de los créditos antes mencionados conforme a los términos establecidos en el contrato.

14. Obligaciones por beneficios al retiro

a. Planes de contribución definida

La Compañía por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de sus trabajadores (topado) al plan de contribución definida por concepto sistema de ahorro para el retiro establecido por ley. El gasto por este concepto fue de \$29,575 en 2023 y \$30,592 en 2022.

b. Planes de beneficios definidos

La Compañía maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

46.

Los planes normalmente exponen a la Compañía a riesgos actuariales como: riesgo de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

El riesgo relacionado con los beneficios que se pagarán a los familiares dependientes de los miembros del plan (beneficios de viudez y orfandad) están reasegurados por una compañía externa de seguros.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por actuarios independientes, miembros del instituto de actuarios del país. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2023	2022
Tasas de descuento	9.60%	7.73%
Tasa esperada de incremento salarial	5.00%	5.00%
Tasas de crecimiento laboral	5.50%	5.50%
Tasas de inflación a largo plazo	4.00%	4.00%

Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales de estos planes de beneficios definidos son:

	2023	2022
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 11,403	\$ 9,370
Gasto por interés neto	7,796	5,947
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	19,199	15,317
Remedición del pasivo por beneficios definidos neto:		
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	436	(7,007)
Total	\$ 19,635	\$ 8,310

45.

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en los gastos indirectos de administración. Del importe del gasto del año, se incluyeron \$5,998 y \$5,478 por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente, como parte del costo de ventas y el importe restante en los gastos de venta, administración y generales.

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo

	2023	2022
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 83,493	\$ 78,672
Costo laboral del servicio actual	11,403	9,370
Costo por intereses neto	7,796	5,947
Remedición de (ganancias) y pérdidas:		
Remedición por liquidación anticipada de obligaciones	(5,754)	(3,489)
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	436	(7,007)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 97,374</u>	<u>\$ 83,493</u>

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, inflación, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en \$10,697 (aumento de \$ 10,697), respectivamente. El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por prestaciones definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado de situación financiera.

No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

No ha habido ningún cambio en el proceso seguido por la Compañía para administrar sus riesgos de períodos anteriores.

14. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR, por lo tanto, el impuesto a la utilidad causado es el correspondiente al ISR.

Conforme a la Ley de ISR, el impuesto correspondiente resulta de aplicar la tasa vigente del 30% para 2023 y 2022.

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Fibra Nova - sector inmobiliario) califica como una entidad transparente en México de conformidad de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

48.

- a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales se integran como sigue:

	2023	2022
Impuesto sobre la renta corriente:		
Impuesto sobre la renta	\$ 73,281	\$ 39,281
Impuesto sobre la renta diferido:		
Impuesto sobre la renta diferido del ejercicio	55,421	316,325
	<u>\$ 128,702</u>	<u>\$ 355,606</u>

- b. Los impuestos a la utilidad diferidos relacionados con partidas reconocidas directamente en ORI durante el año, se originan por:

	2023	2022
Remediación del pasivo neto por beneficios definidos	\$ 131	\$ 2,102
Utilidad diferida por aportación de propiedades a sector inmobiliario	(142,710)	(43,690)
	<u>\$ (142,579)</u>	<u>\$ (41,588)</u>

- c. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	2023	2022
Tasa Legal	30%	30%
Efectos de inflación	(1%)	2%
No deducibles	2%	2%
Utilidades no sujetas a ISR (sector inmobiliario)	(15%)	(19%)
Efecto de conversión de moneda extranjera	(3%)	(1%)
Valuación de pérdidas fiscales	(5%)	-
Otros efectos	(5%)	-
Tasa efectiva	<u>3%</u>	<u>14%</u>

- d. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2023	2022
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar neto de reserva	\$ 65,469	\$ 293,320
Otros pasivos	1,103,911	960,666
ISR diferido activo	<u>1,169,380</u>	<u>1,253,986</u>
ISR diferido pasivo:		
Propiedades, planta y equipo	(399,160)	(373,049)
Otros activos	(1,739,633)	(1,695,189)
Utilidad diferida por aportación de activos a segmento inmobiliario	(983,852)	(940,106)
ISR diferido pasivo	<u>(3,122,645)</u>	<u>(3,008,344)</u>
Total del pasivo por impuesto sobre la renta - neto	<u>\$ (1,953,265)</u>	<u>\$ (1,754,358)</u>

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2023, son:

	Pérdidas amortizables	Reserva	Pérdidas amortizables netas
2024	\$ 5,915	\$ 5,915	\$ -
2025	9,688	9,668	20
2026	60,807	51,767	9,040
2027	65,370	63,862	1,508
2028	142,868	140,712	2,156
2029	607,799	605,109	2,690
2030	443,413	443,339	74
2031	229,023	222,273	6,750
2032	146,322	70,182	76,140
2033	129,650	9,797	119,853
	<u>\$ 1,840,855</u>	<u>\$ 1,622,624</u>	<u>\$ 218,231</u>

- f. El 30 de octubre de 2021 el Congreso de la Unión, aprobó la Reforma Fiscal 2022 aplicable en todo el país, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2022. Entre otros aspectos, ésta reforma establece para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR), una limitación en la deducción de los intereses netos del ejercicio, equivalente al monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada del contribuyente por el 30%. Existe una excepción con un límite de 20 millones de pesos para intereses deducibles a nivel de Grupo en México. A la fecha de autorización de los estados financieros consolidados, la Administración de la Compañía realizó la evaluación del impacto contable y fiscal de la Reforma fiscal 2022 en su información financiera y concluyó, con base en los hechos y circunstancias a la fecha de la autorización de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, que no se tuvieron impactos significativos a dicha fecha. No obstante, la Administración evaluará posteriormente los hechos y circunstancias que pudieran cambiar en el futuro, especialmente por las reglas particulares que emitirán las autoridades fiscales o la interpretación de éstas últimas sobre la aplicación de la Reforma Fiscal 2022.
- g. Derivado aportaciones de propiedades de inversión, la Compañía ha generado utilidades diferidas pendientes de pago, ya que de acuerdo con la LISR en su artículo 188 fracción XI, las empresas que aporten bienes inmuebles al fideicomiso inmobiliario y reciban certificados de participación por el valor de los mismos, diferirán el ISR causado por la ganancia obtenida en la enajenación de dichos bienes realizada en la aportación al fideicomiso hasta el momento en que enajenen los certificados bursátiles inmobiliarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la utilidad diferida actualizada asciende a \$3,659,896 y \$3,133,688, respectivamente lo cual generó al 31 de diciembre de 2023 y 2022 un impuesto sobre la renta diferido registrado en otros resultados integrales por \$142,710 y \$43,690, respectivamente.

16. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que las compañías de la Compañía estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Compañía no ha sido modificada en comparación con 2022.

50.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 13 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital de la Compañía (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 18).

La Compañía no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Consejo de Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Compañía tiene un índice de endeudamiento que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 de 0.99 se encuentra en un nivel común.

	2023	2022
Deuda (i)	\$ 12,325,568	\$ 11,305,078
Efectivo y equivalente de efectivo	(1,286,428)	(689,725)
Deuda neta	11,039,140	10,615,353
Capital contable (ii)	\$ 13,686,778	\$ 10,728,390
Índice de deuda neta a capital contable	0.81	0.99

- (i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en la Nota 13.
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Compañía que son administrados como capital.

La variación en el grado de apalancamiento se debe a la aplicación de recursos en los proyectos de inversión actualizados para la Compañía y a la estacionalidad de las ventas de la Compañía por el año concluido al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el cual, con base en la experiencia de la Compañía, es razonable para los requerimientos de flujos operativos, considerando los plazos de crédito negociados con los proveedores.

El valor en libros de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	2023	2022
Activos Financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,286,428	\$ 689,725
Activos a costo amortizado:		
Cientes - neto	1,792,182	1,516,848
Cartera de créditos vigente - neto	1,028,394	799,238
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Prestamos de instituciones financieras	2,378,262	1,250,692
Documentos por pagar a accionistas	524,403	199,656
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras	1,108,940	925,374
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	8,838,366	9,129,012
Cuentas por pagar a proveedores	2,186,683	1,692,776
Pasivo por arrendamiento	566,737	426,765
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	27,180	26,824

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en flujos en la fecha más reciente en la cual la Compañía deberá realizar el pago. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable; el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía debe hacer el pago.

31 de diciembre de 2023	Tasa promedio ponderada de interés	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:						
Cuentas por pagar a proveedores		\$ -	\$ 2,186,683	\$ -	\$ -	\$ 2,186,683
Pasivos financieros a tasas de intereses variables:						
Prestamos de instituciones financieras	9.40%	649,379	1,306,805	422,078	-	2,378,262
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	71,821	234,372	802,747	-	1,108,940
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	5.09%	-	-	-	8,838,366	8,838,366
Documentos por pagar		-	-	524,403	-	524,403
Depósitos en garantía de clientes		-	-	-	27,180	27,180
Pasivo por arrendamientos		10,659	21,351	94,043	440,684	566,737
		\$ 731,859	\$ 3,749,211	\$ 1,843,271	\$ 9,306,230	\$ 15,630,571

31 de diciembre de 2022	Tasa promedio ponderada de interés	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:						
Cuentas por pagar a proveedores		\$ -	\$ 1,692,776	\$ -	\$ -	\$ 1,692,776
Pasivos financieros a tasas de intereses variables:						
Prestamos de instituciones financieras	7.02%	819,960	193,615	237,117	-	1,250,692
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5.03%	103,308	180,161	641,905	-	925,374
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	5.03%	-	-	-	9,129,012	9,129,012
Documentos por pagar		-	-	199,656	-	199,656
Depósitos en garantía de clientes		-	-	-	26,824	26,824
Pasivo por arrendamientos		10,659	21,351	94,043	300,712	426,765
		\$ 933,927	\$ 2,087,903	\$ 1,172,721	\$ 9,456,548	\$ 13,651,099

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado de la Compañía para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez de la Compañía, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre de 2023	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:					
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1,286,428	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,286,428
Cuentas por cobrar a clientes	1,330,267	441,799	20,116	-	1,792,182
Activos financieros a tasa variable:					
Cartera de crédito vigente	16,436	142,311	163,484	706,163	1,028,394
	\$ 2,633,131	\$ 584,110	\$ 183,600	\$ 706,163	\$ 4,107,004

31 de diciembre de 2022	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Sin intereses:					
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 689,725	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 689,725
Cuentas por cobrar a clientes	1,498,651	5,589	12,608	-	1,516,848
Activos financieros a tasa variable:					
Cartera de crédito vigente	118,058	24,361	90,828	565,991	799,238
	\$ 2,306,434	\$ 29,950	\$ 103,436	\$ 565,991	\$ 3,005,811

52.

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

La Compañía tiene acceso a las líneas de crédito no utilizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por \$8,093,442 y \$10,041,638, respectivamente.

	2023	2022
Líneas de crédito		
Préstamos bancarios con varios vencimientos hasta el 2022, los cuales podrían ser ampliados por mutuo acuerdo:		
Importe utilizado	\$ 12,325,568	\$ 11,305,078
Importe no utilizado	8,093,442	10,041,638
	<u>\$ 20,419,010</u>	<u>\$ 21,346,716</u>

a. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

2023	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,286,428	\$ -
Cuentas por cobrar	1,792,182	-
Cartera de créditos vigente	1,028,394	-
Propiedades de Inversión	-	15,636,528
	<u>\$ 4,107,004</u>	<u>\$ 15,636,528</u>
2023	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,186,683)	\$ -
Deuda financiera	(12,325,568)	-
Documentos por pagar	(524,403)	-
Pasivo por arrendamiento	(566,737)	-
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,180)	-
	<u>\$ (15,630,571)</u>	<u>\$ -</u>
2022	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 689,725	\$ -
Cuentas por cobrar	1,516,848	-
Cartera de créditos vigente	799,238	-
Propiedades de Inversión	-	13,418,177
	<u>\$ 3,005,811</u>	<u>\$ 13,418,177</u>

2022	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (1,692,776)	\$ -
Deuda financiera	(11,305,078)	-
Documentos por pagar	(199,656)	-
Pasivo por arrendamiento	(426,765)	-
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(26,824)	-
	<u>\$ (13,651,099)</u>	<u>\$ -</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,286,428	\$ 1,286,428	\$ 689,725	\$ 689,725
Cuentas por cobrar	1,792,182	1,792,182	1,516,848	1,516,848
Cartera de créditos vigente	1,028,394	1,028,394	799,238	799,238
Propiedades de Inversión	15,636,528	15,636,528	13,418,177	13,418,177
	<u>\$ 19,743,532</u>	<u>\$ 19,743,532</u>	<u>\$ 16,423,988</u>	<u>\$ 16,423,988</u>

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,186,683)	\$ (2,186,683)	\$ (1,692,776)	\$ (1,692,776)
Deuda financiera	(12,325,568)	(11,843,640)	(11,305,078)	(11,059,054)
Documentos por pagar	(524,403)	(524,403)	(199,656)	(199,656)
Pasivo por arrendamiento	(566,737)	(566,737)	(426,765)	(426,765)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,180)	(27,180)	(26,824)	(26,824)
	<u>\$ (15,630,571)</u>	<u>\$ (15,148,643)</u>	<u>\$ (13,651,099)</u>	<u>\$ (13,405,075)</u>

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,286,428	\$ -	\$ -	\$ 1,286,428
Cuentas por cobrar	1,792,182	-	-	1,792,182
Cartera de créditos vigente	1,028,394	-	-	1,028,394
Propiedades de Inversión	-	15,636,528	-	15,636,528
	<u>\$ 4,107,004</u>	<u>\$ 15,636,528</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,743,532</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (2,186,683)	\$ -	\$ -	\$ (2,186,683)
Deuda financiera	(12,325,568)	-	-	(12,325,568)
Documentos por pagar	(524,403)	-	-	(524,403)
Pasivo por arrendamiento	(566,737)	-	-	(566,737)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(27,180)	-	-	(27,180)
	<u>\$ (15,630,571)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (15,630,571)</u>

54.

31 de diciembre de 2022				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 689,725	\$ -	\$ -	\$ 689,725
Cuentas por cobrar	1,516,848	-	-	1,516,848
Cartera de créditos vigente	799,238	-	-	799,238
Propiedades de Inversión	-	13,418,177	-	13,418,177
	<u>\$ 3,005,811</u>	<u>\$ 13,418,177</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,423,988</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (1,692,776)	\$ -	\$ -	\$ (1,692,776)
Deuda financiera	(11,305,078)	-	-	(11,305,078)
Documentos por pagar	(199,656)	-	-	(199,656)
Pasivo por arrendamiento	(426,765)	-	-	(426,765)
Depósitos en garantía de clientes por arrendamiento	(26,824)	\$ -	\$ -	(26,824)
	<u>\$ (13,651,099)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (13,651,099)</u>

16.1 Factores de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.
- Otros riesgos de precio.

La política y gestión del riesgo financiero de la Compañía tiene por objeto establecer los principios y directrices para asegurar que los riesgos relevantes, que pudieran afectar a los objetivos y actividades de la Compañía sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados, y que estos procesos se realicen de forma sistemática con criterios uniformes.

La Dirección de la Compañía es responsable de establecer y supervisar las políticas de gestión de riesgo de forma anual.

Para esto, se ha creado un Comité de Gestión de Riesgo, que es el encargado de gestionar los riesgos financieros, asegurando su coherencia con la estrategia de la Compañía y coordinando la gestión de los mismos en las distintas empresas, identificando los principales riesgos financieros y definiendo las actuaciones sobre los mismos con base en el establecimiento de distintos escenarios financieros.

16.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en que la contrapartida de un contrato incumpla sus obligaciones contractuales ocasionando una pérdida económica para la Compañía.

La concentración de riesgo para la Compañía no es significativa ya que dispone de una cartera de con buena calidad crediticia, distribuida entre distintas áreas geográficas. Además, se debe sumar el hecho que debido a la naturaleza de la industria donde opera, los principales clientes de la Compañía son empresas solventes.

Para controlar este riesgo se cuenta con un comité de crédito que controla plazos y montos por cadena o por cliente.

Políticas para administrar el riesgo de crédito:

La Compañía clasifica a sus clientes según la relación de propiedad que mantenga con ellos, es así como existen los siguientes:

- Cadenas comerciales.
- Distribuidores.
- Terceros, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las políticas que se deben aplicar según la clasificación de otras cuentas por cobrar son las siguientes:

- Anticipo a proveedores: solo se otorgan anticipos a los proveedores que presten servicios operativos, compra de insumos, de construcción o reparaciones y compra de mobiliario y equipo.
- Dentro de los anticipos podemos encontrar el pago de energía eléctrica, gas y agua, porque existe un contrato con determinadas agencias, mediante el cual se anticipa entre un 70 y 100% del monto del consumo mensual y se liquida al corte de cada mes.

Con el objetivo de reflejar con exactitud el verdadero valor de una cuenta por cobrar, ya sea proveniente de la operación o no operación, la Compañía aplica deterioro a dichos montos utilizando el criterio que se describe en el siguiente párrafo.

Política de deterioro: se entiende por deterioro el monto de dinero por cobrar que definitivamente no se va a recuperar por no pago o por insolvencia.

- Las cuentas corrientes que corresponden a terceros y deudores comerciales entran en deterioro por todas aquellas partidas que se encuentran vencidas a más de dos períodos; esto implica partidas que se encuentren a más de 90 días.
- Otras cuentas por cobrar: solo están sujetos a deterioro los gastos recuperables de las compañías de seguros. Esto se analiza caso por caso.

El riesgo de crédito es evaluado como mínimo debido a la naturaleza de su negocio y a que la Compañía cuenta con una alta rotación de cuentas por cobrar considerando que una gran parte de las ventas son realizadas en efectivo y con el público en general.

La calidad crediticia de los activos financieros que no se encuentran vencidos ni deteriorados se ha evaluado utilizando como referencia calificaciones de crédito externas en el caso de las instrucciones bancarias e información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus emisores o contrapartes:

	2023	2022
Contrapartes sin calificación de crédito externo:		
Cientes y otras cuentas por cobrar (*)	\$ 2,820,576	\$ 2,316,086
Efectivo en bancos y depósitos bancarios a corto plazo	1,286,428	689,679
Total de activos financieros	\$ 4,107,004	\$ 3,005,765

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, dichas cuentas por cobrar muestran el saldo neto por reconocimiento de deterioro por \$55,324 y \$50,098, respectivamente.

56.

16.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la determinación de la capacidad de la Compañía para cumplir sus obligaciones financieras. Las políticas en este aspecto buscan resguardar y asegurar que la Compañía cuente con los fondos necesarios para el oportuno cumplimiento de los compromisos que ha asumido.

Periódicamente, se realiza un presupuesto de flujo de fondos que muestra las entradas y salidas esperadas en el plazo de un año, de tal manera que determina las necesidades y excesos de fondos. Cuando un déficit de caja es detectado, se estima la duración de este, para luego corregir el desajuste mediante la reprogramación de compromisos, solicitud de préstamos a partes relacionadas o iniciar acciones para la obtención de créditos de capital de trabajo.

Para asegurar la liquidez de la Compañía, toda inversión, en tanto sea posible debe tener asociado un financiamiento, es así como la compra de mobiliario y equipo debe ser adquirida vía el capital aportado por los accionistas, de modo que no sea necesario desviar fondos propios de la operación. Cuando se trate de bienes que no sean financiables directamente por terceros, deberán ser adquiridos con recursos propios y no tomar créditos especiales con dicho fin.

Posteriormente, los desajustes que pudiese generar esta inversión se incorporan al análisis normal de caja de la Compañía.

16.4 Riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés

Este riesgo de variación de tipo de interés no es especialmente significativo en lo relativo al financiamiento de la Compañía; por lo tanto, el objetivo de la gestión del riesgo de tasa de interés es administrar la variable de dichos flujos aumentando la certidumbre de los pagos futuros.

La política de la Compañía es evaluar el riesgo de tasa de interés analizando el comportamiento de las tasas de interés en el mercado.

Los préstamos con instituciones bancarias establecen tasas TIIE más un margen de 0.95% a 1.10% para el préstamo en pesos y tasa *Secured Overnight Financing Rate* (SOFR) más un margen de 1.35% a 1.40% para el préstamo en dólares. Las tasas aplicadas desde la contratación de dicho crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022, oscilan entre 4.51% y 5.62%, respectivamente.

Siguiendo con el objetivo de la Compañía, se evalúan operaciones de cobertura mediante la cotización de derivados que mitiguen estos riesgos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, la Compañía no contrató instrumentos de cobertura.

Periódicamente, la Administración de la Compañía compara el costo de financiamiento obtenido y las ofertas de mercado, analizando los planes de crecimiento y los riesgos asumidos por la Compañía para seleccionar aquellos que favorezcan su desempeño.

Las variaciones de los tipos de interés modifican los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Cada que varíe 1% la tasa, la Compañía tendrá un gasto por intereses equivalente a \$56,525 anuales.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es aquel que se origina del desajuste de monedas en los flujos y aquel que se genera en la conversión de las partidas monetarias de los estados financieros consolidados.

La política de la Compañía es cubrir sus flujos de los riesgos asociados al tipo de cambio, utilizando principalmente el ajuste natural de monedas, coberturas de flujos alternativas y, si se estimara necesario, cubrir el valor contable de sus partidas.

La Compañía opera en el ámbito internacional y, por lo tanto, está expuesta al riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas, especialmente el dólar. Los riesgos de tipo de cambio corresponden, principalmente a saldos en dólares en cuentas bancarias, préstamos bancarios, operaciones en compañías relacionadas y algunas compras dolarizadas de mobiliario y equipo e insumos.

16.5 Otros riesgos de precio

La Compañía está expuesta a riesgos de precio por la adquisición de materias primas necesarias para la elaboración de sus inventarios (productos cárnicos, principalmente), debido a que la cotización de los precios de estos se determina en dólares estadounidenses y cuyo precio fluctúa constantemente. La Compañía administra el riesgo de que la fluctuación en la variación en precios pueda afectar sus resultados, mediante la compra estratégica de productos en épocas del año en las cuales los precios fluctúan a la baja.

Análisis de sensibilidad del precio de materia prima

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a los riesgos de precio de la materia prima al final del período sobre el que se informa.

El siguiente párrafo detalla la sensibilidad de la Compañía a un incremento y decremento de 5% en el valor de las compras de materias primas realizadas durante el ejercicio, considerando que las demás variables permanecieron sin cambio. El 5% representa la tasa de sensibilidad utilizada internamente por el personal clave de la gerencia, y representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en los precios de sus insumos.

Si el precio de la materia prima hubiera estado 5% por encima/por debajo del valor al que se realizó la compra en 2022, la utilidad integral del período que terminó el 31 diciembre de 2022 hubiese sido afectado en \$801,840 y el capital contable de la Compañía se hubiera modificado en la misma proporción.

La sensibilidad de la Compañía al precio de la materia prima no ha cambiado significativamente con respecto al año anterior.

16.6 Análisis de sensibilidad

La variación del peso contra el dólar al 31 de diciembre de 2023 no ha afectado de manera significativa el desempeño de la Compañía debido a que no cuenta con una posición en dólares importante.

El tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$16.8935 y \$19.3615, respectivamente, el tipo de cambio promedio de 2023 fue \$17.6105 y en 2022 fue de \$19.2887. A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio es de \$16.9995.

58.

Cobros procedentes de la operación referenciados principalmente al dólar

La Compañía evalúa contratar instrumentos financieros derivados, cuyo objetivo es minimizar los riesgos de tipo de cambio y fluctuación cambiaria utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, la Compañía no contrató instrumentos financieros derivados.

16.7 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía para efectos de la administración del capital están dirigidos a salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y generar flujos de efectivo suficientes para hacer frente a las estrategias de operación e inversión, así como mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la razón de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total de los créditos bancarios menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio como se muestra en el estado de situación financiera consolidado más la deuda neta.

16.8 Instrumentos financieros

Como se indica en las políticas contables, los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, gastos acumulados por pagar y préstamos.

La administración ha evaluado que los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y otros activos y pasivos corrientes se aproximan a sus respectivos importes en libros debido, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. Asimismo, ha evaluado el valor razonable de los préstamos a largo plazo se aproxima su valor libros debido a que éstos son a tasa variable.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros consolidados, con base en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de mantener los instrumentos financieros como disponibles para la venta, debido a que ninguno de ellos se mantiene con ese propósito.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Los supuestos utilizados por la Administración de la Compañía para establecer el valor justo de mercado de los instrumentos financieros se detallan a continuación:

Los valores del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y gastos acumulados se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo. Los préstamos a largo plazo están a tasa variable por lo tanto se aproximan a su valor justo de mercado.

16.9 Activos no financieros

Propiedades de inversión. - La Compañía determina el valor razonable de sus propiedades de inversión por medio de técnicas de valoración desarrolladas por la Administración. Este valor corresponde al nivel 2 de la jerarquía mencionada anteriormente.

17. Arrendamientos

Cuando la Compañía tiene el carácter de arrendatario

La Compañía ha celebrado diversos contratos de arrendamiento para distintas partidas de edificios y construcciones. Los arrendamientos de edificios y construcciones normalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 8 y 10 años. Las obligaciones que tiene la Compañía según se establece en sus contratos de arrendamiento están garantizadas por el título de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados.

Normalmente, la Compañía tiene prohibido ceder y subarrendar los activos arrendados. Existen varios contratos de arrendamiento que incluyen opciones de renovación y terminación y pagos variables por arrendamiento, los cuales se describen a continuación. La Compañía también ha celebrado ciertos contratos de arrendamiento con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos y contratos de arrendamiento de bajo valor. La Compañía aplica las exenciones al reconocimiento respecto de los “arrendamientos a corto plazo” y “arrendamientos de activos de bajo valor”.

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos durante el periodo:

	2023	2022
Edificios y construcciones		
Al 1 de enero	\$ 379,749	\$ 469,797
Adiciones	229,311	25,333
Cargo por depreciación/amortización	(119,257)	(115,381)
Al 31 de diciembre	\$ 489,803	\$ 379,749

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos durante el periodo:

	2023	2022
Al 1 de enero	\$ 426,765	\$ 504,414
Adiciones	229,311	25,333
Interés acumulado	38,323	38,399
Pagos	(127,662)	(141,381)
Al 31 de diciembre	\$ 566,737	\$ 426,765
A corto plazo	\$ 166,705	\$ 126,053
A largo plazo	\$ 400,032	\$ 300,712

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se incluye en la Nota 15.

A continuación, se presentan los montos reconocidos en los estados consolidados de resultados integrales:

	2023	2022
Gasto por depreciación de los activos por derecho de uso	\$ 119,257	\$ 115,381
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento	38,323	38,699
Gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor (incluidos en gastos administrativos)	2,111	2,429
Total	\$ 159,691	\$ 156,509

La Compañía tuvo salidas de efectivo totales por arrendamientos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por \$127,662 y \$141,381, respectivamente.

60.

Cuando la Compañía tiene el carácter de arrendador

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento operativo, los cuales comprenden edificios comerciales, industriales, de oficinas y de educación. Dichos arrendamientos tienen plazos de entre 8 y 10 años. Todos los arrendamientos incluyen una cláusula de revisión anual al alza de la cuota de alquiler, con base en las condiciones prevalecientes en el mercado. El arrendatario también debe ofrecer una garantía de valor residual respecto de las propiedades. Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía durante el ejercicio ascendieron a \$590,827 (2022: \$570,816).

Los pagos mínimos futuros por recibir por concepto de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

	2023	2022
En un año	\$ 1,112,942	\$ 663,004
Después de un año, pero no más de cinco años	3,860,911	2,594,245
Más de cinco años	3,471,105	1,814,262
	<u>\$ 8,444,958</u>	<u>\$ 5,071,511</u>

18. Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	2023		2022	
	Número de Acciones	Valor Nominal	Número de Acciones	Valor Nominal
Capital fijo				
Serie A	120,000,000	\$ 20,000	120,000,000	\$ 20,000
Capital variable				
Serie B	190,240,461	62,205	189,511,098	62,209
Total	<u>310,240,461</u>	<u>\$ 82,205</u>	<u>309,511,098</u>	<u>\$ 82,209</u>

El capital social está suscrito por acciones comunes nominativas con valor nominal. Las acciones son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado. Todas las acciones se encuentran totalmente suscritas, emitidas y pagadas.

- a) Durante el ejercicio 2023, la Compañía adquirió 15,220 acciones de su capital social por \$1,459,698.
- b) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la cantidad de \$300,000 con fecha de pago el 15 de junio de 2023. El cual será distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón numero 19 (diecinueve).
- c) Durante el ejercicio 2023, la Compañía también realizó una venta de acciones por la cantidad de 34 acciones por la cantidad de \$3,332.
- d) Durante el ejercicio 2022, la Compañía adquirió 791,626 acciones de su capital social por \$46,466.

- e) En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 22 de abril de 2022, se aprobó el pago de un dividendo en acciones por la cantidad de \$200,000 con fecha de pago el 19 de mayo de 2022, el cual será pagado en acciones provenientes del fondo de recompra de la sociedad, por la cantidad total de 3,448,276 acciones pagadero en una sola exhibición; distribuido en cada una de las acciones de la Serie B representativas del capital social que se encuentren en circulación a la fecha de pago, contra la entrega del cupón número 18 (dieciocho).
- f) Durante el ejercicio 2022, la Compañía también realizó una venta de acciones por la cantidad de 648,214 acciones por la cantidad de \$25,243.
- g) Como fue mencionado en la Nota 2.12, a partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso del sector inmobiliario decidió hacer la modificación de su moneda funcional, lo cual originó un reconocimiento de \$543,038 en otros resultados integrales consolidados al reconocer el efecto de conversión de las partidas no monetarias de los estados financieros del Fideicomiso.

19. Utilidad por acción

- a. La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del año atribuible a la participación controladora ponderada durante el periodo ajustado por el promedio ponderado de las acciones compradas en el periodo.
- b. Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción básica al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron:

	2023	2022
Utilidad neta del año atribuible a participación controladora	\$ 3,163,081	\$ 1,625,254
Promedio ponderado de acciones	310,139,794	308,928,767
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	\$ 10.20	\$ 5.26

20. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2023	2022
En miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	\$ 101,478	\$ 32,387
Pasivos monetarios	(597,898)	(503,945)
Posición larga	(496,420)	(471,558)
Equivalentes en pesos	\$ (8,386,271)	\$ (9,130,070)
	2023	2022
En miles de euros:		
Activos monetarios	\$ -	\$ -
Pasivos monetarios	(4,483)	(2,164)
Posición larga	(4,483)	(2,164)
Equivalentes en pesos	\$ (75,734)	\$ (41,898)
	(En miles de dólares estadounidenses)	
	2023	2022
Ventas de exportación	\$ 32,259	\$ 66,155
Compras de importación	352,295	337,330

62.

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	31 de diciembre de		24 de abril de
	2023	2022	2024
Dólar estadounidense	\$16.89	\$ 19.36	\$ 16.99
Euro	\$18.69	\$ 20.78	\$ 18.29

21. Costos y gastos por naturaleza

El costo de ventas, otros costos de la operación y gastos de venta, administración y generales que se presentan en los estados consolidados de resultados integrales se integran como sigue:

	2023	2022
Costo de ventas		
Consumo de inventarios	\$ 14,878,314	\$ 16,036,790
Servicios administrativos	997,333	812,760
Gastos indirectos	592,940	546,104
Fletes	651,328	490,359
Depreciaciones y amortizaciones	210,931	198,223
Energéticos	227,889	210,818
Servicio de maquila	170,745	183,038
Servicios de mantenimiento	161,718	109,969
Otros	464	298
Total	\$ 17,891,662	\$ 18,588,359
	2023	2022
Gastos de venta, administración y generales:		
Servicios administrativos	\$ 2,148,273	\$ 1,720,846
Gastos indirectos de administración	1,731,736	1,331,161
Depreciaciones y amortizaciones	467,928	523,848
Fletes	513,402	473,933
Energéticos	324,376	289,458
Servicios de mantenimiento	221,870	208,470
Seguros y fianzas	95,830	81,041
Otros	41,912	15,047
	5,545,327	4,643,804
Otros ingresos:		
Incremento neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Notas 10 y 11)	(1,110,357)	(407,457)
Cargos a proveedores	(442,773)	(402,685)
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión	(19,895)	(80,078)
Adquisición de subsidiaria (Nota 4)	-	(192,464)
Venta de otros productos	(1,750)	(1,810)
Otros	14,195	(23,298)
	(1,560,580)	(1,107,792)

22. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos por intereses son originados principalmente por los créditos empresariales otorgados y que se encuentran registrados en la cartera de créditos vigente y por las actividades de factoraje financiero realizadas.

	2023	2022
Ingresos por intereses	\$ 41,016	\$ 25,246

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2023	2022
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	\$ (665,485)	\$ (601,296)
Menos: importes incluidos en el costo de los activos calificables	182,200	115,104
	\$ (483,285)	\$ (486,192)

23. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Compañía y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Compañía, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre la Compañía y otras partes relacionadas.

	2023	2022
Préstamos de partes relacionadas		
Por pagar originado por prestamos:		
Documentos por pagar a accionistas	\$ 524,403	\$ 199,656
	\$ 524,403	\$ 199,656

b. Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	2023	2022
Pago de servicios	\$ 25,463	\$ 129,196
Venta de mercancía	5,443	2,732
Pago de intereses	36,185	7,498

c) Compensación del personal clave de la administración.

La compensación a la administración de la Compañía y otros miembros clave de la administración durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$25,463 y \$129,126, respectivamente. Dicha compensación es determinada con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado y aprobada por el Consejo de Administración.

24. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentran en proceso varios juicios laborales, con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Instituto Mexicano del Seguro Social, y el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en los cuales la Compañía actúa como demandada.

64.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado de años anteriores, los cuales se encuentran en litigio. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se ha registrado una provisión por estos conceptos, debido a que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con los elementos suficientes para demostrar que los cálculos efectuados y pagos de impuestos fueron correctos en sus años correspondientes.

Las resoluciones emitidas a las compañías de la Compañía se resumen a continuación:

- Instalaciones y Maquinaria INMAQ S.A. de C.V. (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.). - Diferencias en el impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas por el ejercicio 2012 por un monto total de \$ 271,140
- Onus Comercial, S.A. de C.V. - Diferencias en el impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, actualización recargos y multas por el ejercicio 2012 por un monto total de \$140,890.
- Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V. - Créditos fiscales por multas impuestas por los ejercicios 2011, 2012 y 2013, 2014, 2015 por un monto total de \$199,295, \$566,430 y \$539,208, \$410,277, \$292,562, \$188,326 respectivamente.
- Intercarnes, S.A. de C.V. - Diferencias en el impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado actualización recargos y multas por el ejercicio 2012 por un monto total de \$532,670.
- Cibalis, S.A. de C.V (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.). - Diferencias en el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, actualización, recargos, y multas por los ejercicios 2013 y 2014 por un monto total de \$99,315, \$12,510 y \$124,898 respectivamente.
- Intercarnes, S.A. de C.V. - Resolución en la que se consideran operaciones simuladas y/o inconsistentes en términos del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación 69-B respecto a las cuales la contingencia podría ascender a el monto de \$1,194, \$24,899 por los ejercicios 2012, 2013 y 2014.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, se encuentran en proceso una demanda de nulidad contra procedimiento del quinto párrafo del 69-B del Código Fiscal de la Federación (CFF) (proveedores inconsistentes). La Compañía ha registrado una provisión porque en opinión de la Administración y de sus asesores legales, cuenta con cierta contingencia.

Cibalis S.A. de C.V. (en su carácter de sociedad fusionada de Industrializadora de Cárnicos Strattega S.A. de C.V.) - Resolución en la que se consideran operaciones simuladas y/o inconsistentes en términos del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación 69-B respecto a las cuales la contingencia podría ascender a el monto de \$65,792 por el ejercicio 2014.

Las autoridades fiscales determinaron diferencias en los cálculos de los impuestos y consideran inexistentes las operaciones celebradas con el proveedor conforme al artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación, que en opinión de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, se cuenta con elementos para demostrar que los cálculos efectuados fueron correctos que si existe materialidad de las operaciones realizadas con los proveedores.

La Compañía al igual que sus activos, no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

25. Información por segmento

Productos y servicios de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos.

La operación de la Compañía se realiza principalmente a través de cuatro divisiones, que son productos cárnicos, agropecuaria, inmobiliaria y financiera, las cuales están dirigidas cada una por un director.

La información sobre los segmentos a informar de la Compañía se presenta a continuación:

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023					
	Alimentos	Segmento Financiero	Inmobiliario	Total	
Ventas netas	\$ 24,739,623	\$ 222,095	\$ 637,075	\$ 25,598,793	
Utilidad neta del ejercicio	\$ 764,726	\$ 578,101	\$ 2,463,419	\$ 3,806,246	
Activos					
Corriente	\$ 5,525,783	\$ 977,032	\$ 344,906	\$ 6,847,721	
No corriente	\$ 2,660,098	\$ 753,201	\$ 21,235,104	\$ 24,648,403	
Pasivos					
Corriente	\$ 4,083,049	\$ 762,100	\$ 1,642,071	\$ 6,487,220	
No corriente	\$ 5,539,103	\$ 3,697	\$ 5,779,326	\$ 11,322,126	

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2022					
	Alimentos	Segmento Financiero	Inmobiliario	Total	
Ventas netas	\$ 24,066,533	\$ 186,597	\$ 570,816	\$ 24,823,946	
Utilidad neta del ejercicio	\$ 421,876	\$ 140,943	\$ 1,546,585	\$ 2,109,404	
Activos					
Corriente	\$ 5,231,829	\$ 285,356	\$ 401,671	\$ 5,918,856	
No Corriente	\$ 2,690,673	\$ 603,258	\$ 17,233,989	\$ 20,527,920	
Pasivos					
Corriente	\$ 2,573,249	\$ 481,951	\$ 1,282,176	\$ 4,337,376	
No Corriente	\$ 6,645,468	\$ 3,931	\$ 4,731,511	\$ 11,381,010	

Con el fin de supervisar el rendimiento de los segmentos y distribución de recursos entre segmentos:

- Todos los activos se asignan a segmentos a informar. El crédito mercantil se asigna a los segmentos a informar. Los activos usados conjuntamente por los segmentos sobre lo que debe informarse se distribuyen sobre la base de los ingresos obtenidos por los segmentos a informar individuales; y
- Todos los pasivos se asignan a segmentos a informar. Los pasivos por los cuales los segmentos a informar son conjuntamente responsables, se distribuyen en proporción a los activos por segmento.

a. Información geográfica:

La Compañía opera la división de cárnicos en México y EUA, la operación en EUA se considera poco importante.

b. Información sobre principales clientes:

Los principales clientes de la división de cárnicos son tiendas de auto - servicio y departamentales (ver Nota 5). No hay clientes individuales que hayan contribuido con 10% o más de los ingresos de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas.

26. Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que algunos no son de aplicabilidad significativa y otros resultan totalmente no aplicables a los saldos y transacciones que realiza la Compañía:

- Modificaciones a la IAS 1 - Revelación de políticas contables

Las modificaciones requieren que una entidad revele sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones adicionales explican cómo una entidad puede identificar una política contable material y se agregan ejemplos de cuándo es probable que una política contable sea material. Se clarifica que una política contable puede ser material por su naturaleza, a pesar de que los montos sean inmateriales, así como si los usuarios de la información financiera la necesitan para su comprensión de otra información en los estados financieros consolidados.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

La Compañía se encuentra en proceso de definir las políticas contables que se consideran materiales.

- Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables

La enmienda reemplaza la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición. Las modificaciones aclaran que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. También se especifica que los efectos de un cambio en un insumo o técnica de medición utilizados para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si no son el resultado de correcciones de periodos anteriores. El efecto del cambio en el periodo actual se reconoce como ingreso o gasto del periodo.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

La Compañía no visualiza impacto derivado de estas modificaciones.

27. Eventos subsecuentes

El 1 de febrero anuncia la reciente inauguración de una nueva planta de producción de pepperoni en el Complejo Agroindustrial ubicado en La Piedad, Michoacán. La planta tendrá una capacidad de 1,000 toneladas mensuales. Esta nueva planta productiva requirió de una inversión entre el inmueble y maquinaria de poco más de \$550 millones de pesos y se encuentra totalmente automatizada.

El 5 de enero de 2024 se anunció la emisión de 17,758,621 CBFIs adicionales, a un precio de \$29 pesos por CBFi, por un monto de \$515,000, para cubrir la contraprestación correspondiente a la adquisición de una propiedad agroindustrial, en línea con lo autorizado por la Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 14 de diciembre 2023. Dicha propiedad se ubica en el municipio de Chihuahua y se encuentra arrendada a 15 años en un contrato triple neto (NNN) en dólares.

El 26 de enero de 2024 Fibra Nova contrató un crédito con HSBC por 10 millones de dólares a una tasa de SOFR + 1.25 con fecha de vencimiento el 26 de abril de 2024.

El 30 de enero de 2024 se realizó la entrega de una nueva planta de producción en el Complejo Agroindustrial ubicado en La Piedad Michoacán arrendada a la división de alimentos de Grupo Bafar. Esta propiedad requirió de una inversión en la construcción de las instalaciones por poco más de 15.5 millones de dólares y cuenta con un contrato de arrendamiento a 10 años de tipo triple neto en pesos.

El 13 de febrero de 2024 el Fideicomiso contrató un crédito con HSBC por 10 millones de dólares a una tasa de SOFR + 1.25 con vencimiento el 13 de mayo de 2024.

El 23 de febrero de 2024 el Fideicomiso contrató un crédito con Inbursa por 15 millones de dólares a una tasa de SOFR + 1.35 con vencimiento el 14 de mayo de 2024.

.



INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V., POR LAS ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2023

Chihuahua, Chih., a 19 de abril de 2024

**H. Asamblea General Ordinaria de Accionistas
Grupo Bafar, S. A. B. DE C. V.
Presente. –**

Estimados señores:

En cumplimiento del Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores vigente, informamos a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023.

En el desempeño de nuestras actividades durante el ejercicio, presentamos a ustedes algunos de los puntos más relevantes en el siguiente informe:

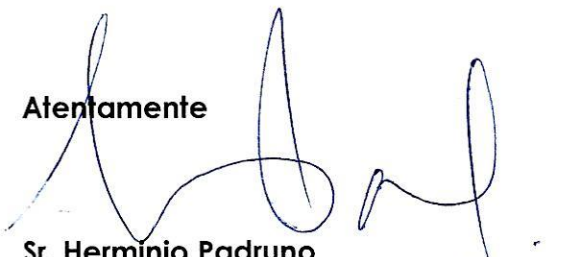
- a) Durante el año se inició la revisión y entendimiento de las principales áreas y gerencias de la compañía, donde los responsables de cada área presentaron al comité las principales actividades y responsabilidades del departamento, sus proyectos y riesgos inherentes a su operación; así como las estrategias de digitalización que permitirán incrementar la eficiencia y el fortalecimiento del marco de control interno.
- b) En 2023 se le dio seguimiento a la estrategia de recuperación del Impuesto al Valor Agregado, donde la administración presentó los avances al cierre del año, las cuales reflejaron un resultado muy positivo al lograr recuperar el ritmo de recuperación de IVA con base en lo que se genera mes con mes; adicionalmente se han obtenido resoluciones favorables en primera instancia en los juicios de IVA.
- c) Se revisaron las líneas de acción emprendidas por la administración para la atención de los créditos fiscales emitidos por parte del Servicio de Administración Tributaria, los cuales obtuvieron resultados muy positivos en diversos juicios, ya que se lograron la resolución favorable en primera instancia en gran parte de ellos, los cuales se resolverán totalmente de forma positiva en el primer semestre de 2024 los de mayor antigüedad.
- d) Evaluamos los avances en materia de gestión de riesgos, efectividad al control interno y seguridad patrimonial que presentó la dirección de Auditoría Interna y Seguridad, en el cual se presentaron avances importantes en la estructura y seguimiento de gestión de riesgos dentro de la compañía, dando especial énfasis a los riesgos de Ciberseguridad y la problemática de la siniestralidad en flotillas y



embarques, donde la administración presento las diversas estrategias para mitigar estos riesgos.

- e) Se reviso los informes emitidos por el auditor externo, se aprobaron los honorarios por los servicios de auditoría, servicios fiscales y precios de transferencia, lo anterior en cumplimiento a la Circular Única de Auditores Externos y a la Ley del Mercado de Valores.
- f) En 2023 el Comité Auditoria reviso y aprobó en conjunto con la administración los Estados Financieros trimestrales, con un enfoque a dar seguimiento a los principales indicadores financieros, de desempeño, productividad y rentabilidad; así como a determinar acciones concretas que contribuyan al mejoramiento de dichas métricas.
- g) Se les dio seguimiento a los acuerdos tomados en la Asamblea de Accionistas y en las Sesiones de Consejo de Administración, autorización de los estados financieros; los cuales fueron revisados y calificados en su grado de avance en cada reunión celebrada durante el año.

Atentamente



Sr. Herminio Padruno
Presidente del Comité de Auditoría de
Grupo Bafar, S.A.B. de C.V.