



## DOCUMENTO FINANCIERO



## JUNGHANNS AGUA DE MESA - PLANTA PUEBLA ORIENTE

### Índice

1. Descripción de la empresa y de la oportunidad de inversión
2. Análisis de resultados históricos
3. Modelo financiero
  - a. Análisis de variables
  - b. Resultados y retornos proyectados
4. Cláusulas adicionales

### **Importante**

*El material adjunto, que puede incluir proyecciones financieras, ha sido preparado únicamente para el proyecto y puede contener declaraciones de escenarios futuros que involucran riesgos e incertidumbres. A pesar de haberse basado en resultados históricos, cualquiera de estas declaraciones de proyecciones no representan garantías de resultados, desempeños o logros ni una recomendación de inversión.*

*Las sumas (incluidos porcentajes) que aparecen en el Documento Financiero, pueden no ser exactas debido a redondeos realizados a fin de facilitar su presentación.*

### **1. Descripción de la empresa y de la oportunidad de inversión**

Junghanns Agua de Mesa es una marca con más de 30 años de trayectoria en la industria del agua envasada. Al día de hoy, los operadores de esta ronda de inversión cuentan con 5 plantas, las cuales representan cerca de 100 rutas.

Con el buen desempeño y la demanda que la marca ha tenido en la ciudad de Puebla a través de la planta que abrió a inicios del año en el sur de la ciudad, la inversión de esta ronda de inversión será utilizada para la apertura de una segunda planta en Puebla, en esta ocasión en el oriente de la ciudad, la cual tendrá 22 rutas.

Se espera que las primeras rutas inicien operaciones entre febrero y abril de 2022. Sin embargo, los operadores de la marca ya han invertido alrededor de \$6 millones de pesos en los anticipos de algunas camionetas de reparto y promoción, la renta del terreno en donde estará ubicada la planta y otros gastos en activos necesarios para poner en marcha el negocio.

Al ser una nueva planta, los pagos que genere la empresa serán respaldados por dos personas morales. La primera empresa es la que recibe las regalías de todas las plantas de la marca y la segunda es la empresa que opera la planta de la ciudad de Querétaro.

## 2. Análisis de resultados históricos

Las tres empresas analizadas en esta sección son:

- Gastro Yelina, S.A. de C.V., quien es el Solicitante de inversión en esta ronda y la empresa que estará operando la nueva planta en el oriente de la ciudad de Puebla.
- Gastro Enzo, S.A. de C.V., empresa que otorga la licencia de uso de marca a todas las plantas y recibe las regalías de sus ventas.
- Mafin, S.A. de C.V., empresa que opera la planta de Junghanns en Querétaro.

A pesar de que la planta que se está financiando con la inversión de esta ronda es un nuevo proyecto, la empresa que la está operando (Gastro Yelina, S.A. de C.V.) fue constituida en el 2018. Anteriormente, esta empresa operaba un negocio del sector restaurantero, por lo que los Estados Financieros de la empresa no muestran información relevante para el futuro de la planta. Sin embargo, es importante presentar esa información en este documento para que los Players de la ronda puedan tener claridad sobre la situación financiera actual de la empresa que va a recibir la inversión.

Con el objetivo de complementar la información que se tiene de Gastro Yelina, S.A. de C.V., se estará analizando también la información financiera de Gastro Enzo, S.A. de C.V. y Mafin, S.A. de C.V. para demostrar que estas empresas cuentan con la capacidad para respaldar los flujos de la ronda de inversión.

### ANÁLISIS - GASTRO YELINA S.A. DE C.V.

#### ESTADO DE RESULTADOS

**Estado de Resultados (2019 - Septiembre 2021) por año**

**Empresa: GASTRO YELINA S.A. DE C.V.**

(cantidades en pesos mexicanos sin IVA)

CONCEPTO	2019	%	2020	%	SEPT 2021	%
Ingresos	\$0	N/A	\$520,124	100%	\$0	N/A
<b>Total de Ingresos</b>	<b>\$0</b>	<b>N/A</b>	<b>\$520,124</b>	<b>100%</b>	<b>\$0</b>	<b>N/A</b>
Costos	\$0	N/A	\$0	0%	\$0	N/A
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$0</b>	<b>N/A</b>	<b>\$520,124</b>	<b>100%</b>	<b>\$0</b>	<b>N/A</b>
Gastos de Operación	\$0	N/A	\$560,369	108%	\$655,762	100%
Gastos financieros		N/A	\$2,940	1%	\$0	N/A
<b>UTILIDAD DE LA OPERACIÓN</b>	<b>\$0</b>	<b>N/A</b>	<b>-\$43,185</b>	<b>-8%</b>	<b>-\$655,762</b>	<b>-100%</b>

# DOCUMENTO FINANCIERO



## BALANCE GENERAL

Balance general (2019 - Septiembre 2021) por año

Empresa: GASTRO YELINA S.A. DE C.V.

(Cifras expresadas en pesos mexicanos sin IVA)

CONCEPTO	2019	%	2020	%	SEPT 2021	%
<b>ACTIVO</b>						
<b>Circulante</b>	<b>\$100,000</b>	<b>100%</b>	<b>\$185,598</b>	<b>100%</b>	<b>\$2,212,691</b>	<b>32%</b>
Efectivo en caja y bancos	\$0	0%	\$1,444	1%	\$539,315	24%
Clientes	\$0	0%	\$70,975	38%	\$0	0%
Deudores diversos	\$100,000	100%	\$100,000	54%	\$0	0%
IVA a favor	\$0	0%	\$384	0%	\$860,752	39%
Inventarios	\$0	0%		0%	\$741,466	34%
Impuestos por acreditar	\$0	0%	\$12,795	7%	\$0	0%
Pagos por anticipado	\$0	0%	\$0	0%	\$71,158	3%
<b>Fijo</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$4,224,226</b>	<b>60%</b>
Mobiliario y equipo	\$0	0%	\$0	0%	\$153,019	4%
Equipo de cómputo	\$0	0%	\$0	0%	\$890,645	21%
Equipo de planta	\$0	0%	\$0	0%	\$3,180,562	75%
<b>Diferido</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$549,735</b>	<b>8%</b>
Depósitos en garantía	\$0	0%	\$0	0%	\$549,735	100%
<b>Total Activo</b>	<b>\$100,000</b>	<b>100%</b>	<b>\$185,598</b>	<b>100%</b>	<b>\$6,986,652</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>						
<b>Circulante</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$125,550</b>	<b>97%</b>	<b>\$85,600</b>	<b>100%</b>
Acreedores diversos	\$0	0%	\$112,767	90%	\$85,600	100%
Otros impuestos y contribuciones	\$0	0%	\$12,783	10%	\$0	0%
<b>Largo plazo</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$4,232</b>	<b>3%</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>
Acreedores a largo plazo	\$0	0%	\$4,232	0%	\$0	0%
<b>Total del Pasivo</b>	<b>\$0</b>	<b>0%</b>	<b>\$129,782</b>	<b>70%</b>	<b>\$85,600</b>	<b>1%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>						
Capital social	\$100,000	100%	\$100,000	100%	\$100,000	100%
Aportaciones pendientes de capitalizar		0%	\$0	0%	\$7,500,000	7500%
Utilidades acumuladas	\$0	0%	\$0	0%	-\$43,185	-43%
Resultado del ejercicio	\$0	0%	-\$43,185	-43%	-\$655,762	-656%
<b>Total del Capital contable</b>	<b>\$100,000</b>	<b>100%</b>	<b>\$56,815</b>	<b>30%</b>	<b>\$6,901,053</b>	<b>99%</b>
<b>PASIVO + CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$100,000</b>	<b>100%</b>	<b>\$186,597</b>	<b>100%</b>	<b>\$6,986,653</b>	<b>100%</b>

## RAZONES FINANCIERAS

Nota: todas las cifras están expresadas en pesos mexicanos.

LIQUIDEZ	FÓRMULA	RESULTADO
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	Activo Circulante - Pasivo de CP	\$2,127,091
<b>LIQUIDEZ</b>	Activo Circulante / Pasivo de CP	25.85
<b>ENDEUDAMIENTO / APALANCAMIENTO</b>		
<b>SOLVENCIA</b>	Pasivo Total / Activo Total	81.62
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	Pasivo Total / Capital	1.24%
<b>RENTABILIDAD</b>		
<b>MARGEN BRUTO</b>	Utilidad Bruta / Ventas	N/A
<b>MARGEN OPERATIVO</b>	Utilidad Operativa / Ventas	N/A

Nota: razones determinadas con estados financieros a septiembre de 2021.

Como se observa en los estados financieros de la empresa que recibe la inversión, durante el 2021 no tiene ingresos y los gastos realizados son independientes a la operación de la planta. Ya que el nuevo propósito de esta empresa será la operación de la planta de Puebla Oriente, para proyectar el desempeño de la empresa se utilizó la información histórica de las otras plantas que opera Junghanns. Estas proyecciones se encuentran en la siguiente sección del documento.

## ANÁLISIS - GASTRO ENZO S.A. DE C.V.

### ESTADO DE RESULTADOS

**Estado de Resultados (2019 - Junio 2021) por año**

**Empresa: GASTRO ENZO S.A. DE C.V.**

(cantidades en pesos mexicanos sin IVA)

CONCEPTO	2019	%	2020	%	SEPT 2021	%
Ingresos	\$1,541,174	100%	\$2,427,997	100%	\$6,298,066	100%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>\$1,541,174</b>	<b>100%</b>	<b>\$2,427,997</b>	<b>100%</b>	<b>\$6,298,066</b>	<b>100%</b>
Costos	\$0	0%	\$0	0%	\$0	0%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$1,541,174</b>	<b>100%</b>	<b>\$2,427,997</b>	<b>100%</b>	<b>\$6,298,066</b>	<b>100%</b>
Gastos de Administración	\$1,581,595	103%	\$1,536,416	63%	\$3,032,412	48%
Gastos Financieros	\$3,940	0%	\$4,900	0%	\$12,654	0%
<b>UTILIDAD DE LA OPERACIÓN</b>	<b>-\$44,361</b>	<b>-3%</b>	<b>\$886,681</b>	<b>37%</b>	<b>\$3,253,000</b>	<b>52%</b>

**Importante:** Las sumas (incluidos porcentajes) que aparecen en el reporte pudieron no ser exactas debido a redondeos realizados a fin de facilitar su presentación.

## INGRESOS

Los ingresos que tiene Gastro Enzo S.A. de C.V. son por el cobro de regalías a las plantas actuales de la marca y concentrará también las plantas futuras, además se añadirán las plantas que son franquicias. El porcentaje que se pagará, tanto plantas propias como franquicias, será del 6% sobre las ventas totales de cada planta (pago de regalías del 4% y el pago de los servicios de la operadora del 2%).

Las plantas propias (CDMX, Toluca, Querétaro, Celaya y Puebla Sur) se han incorporado al pago de regalías a Gastro Enzo S.A. de C.V. a lo largo de 2021 y se está trabajando en incorporar en este esquema a las plantas que son franquicias.

## GASTOS

Dentro de los gastos de administración se consideran los salarios del corporativo -que representan el 70% del monto en 2021-, prestaciones, renta de oficinas, servicios generales, entre otros.

El destino de las utilidades generadas será a concluir la estrategia de rebranding de Junghanns Agua de Mesa, al pago de regalías a Play Business, desarrollo de software y al pago de dividendos.

## CAPACIDAD DE PAGO

La utilidad neta que se muestra en la siguiente tabla es la proyectada por las regalías que todas las plantas de Junghanns Agua de Mesa (plantas propias) pagan a Gastro Enzo, S.A. de C.V., las cuales pagan el 6% de sus ventas totales.

GASTRO ENZO S.A. DE C.V.		PERIODO DE CONSOLIDACIÓN DE LA PLANTA			
		2021	2022	2023	2024
Utilidad neta		\$4,560,022	\$9,182,614	\$11,300,725	\$11,742,827
Flujo total al SPV	Pesimista	\$467,766	\$5,613,188	\$6,684,685	\$7,280,533
	Esperado	\$467,766	\$5,613,188	\$8,046,157	\$8,878,024
	Optimista	\$467,766	\$5,613,188	\$9,482,861	\$10,534,406

Esta proyección toma en cuenta las ventas de las plantas de Querétaro, Puebla Sur, Del Valle, Celaya, Toluca y, una vez que empiece a generar ventas, la planta de esta ronda (Puebla Oriente). El aumento en esas utilidades se debe a que los gastos de la empresa son de naturaleza fija, al aumento en rutas de la planta de Querétaro de 20 a 31 y en la de Puebla Sur de 0 a 30, y a las ventas que se generen en la planta de Puebla Oriente.

Estas proyecciones no consideran los ingresos por parte de franquiciatarios con los que se llegue a un acuerdo y de nuevas plantas operadas por los mismos dueños de la marca.

## CONSIDERACIONES IMPORTANTES

- En 2021 se empezó con la operación de esta empresa para cobrar las regalías de las plantas, es importante considerar que aumentarán los ingresos conforme las plantas que son

# DOCUMENTO FINANCIERO



franquicias empiecen a realizar los pagos correspondientes por el uso de la marca de Junghanns Agua de Mesa a Gastro Enzo S.A. de C.V.

## BALANCE GENERAL

**Balance general (2019 - Junio 2021) por año**

**Empresa: GASTRO ENZO S.A. DE C.V.**

(Cifras expresadas en pesos mexicanos sin IVA)

CONCEPTO	2019	2020	SEPT 2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Circulante</b>	<b>\$93,261</b>	<b>\$517,766</b>	<b>\$2,507,077</b>
Efectivo en caja y bancos	\$75,035	\$75,162	\$1,858,957
Clientes	\$0	\$0	\$532,684
Cuentas por cobrar	\$5,800	\$434,831	\$0
Contribuciones a favor	\$4,768	\$6,505	\$7,071
IVA por acreditar	\$7,658	\$0	\$108,365
IVA acreditable	\$0	\$1,268	\$0
<b>Fijo</b>	<b>\$0</b>	<b>\$320,950</b>	<b>\$274,796</b>
Mobiliario y equipo	\$0	\$254,036	\$254,036
Equipo de cómputo	\$0	\$120,450	\$120,450
<i>Depreciación acumulada</i>	<i>\$0</i>	<i>-\$53,536</i>	<i>-\$99,690</i>
<b>Diferido</b>	<b>\$0</b>	<b>\$26,723</b>	<b>\$1,576,295</b>
Acondicionamiento de local	\$0	\$26,723	\$1,109,053
Desarrollo interno	\$0	\$0	\$467,242
<b>Total Activo</b>	<b>\$93,261</b>	<b>\$811,903</b>	<b>\$4,358,168</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Circulante</b>	<b>\$37,622</b>	<b>\$252,175</b>	<b>\$597,652</b>
Proveedores	\$30,000	\$30,000	\$0
Acreedores diversos	\$0	\$113,160	\$452,364
Otras cuentas por pagar	\$802	\$0	\$0
Impuestos trasladados por pagar	\$0	\$0	\$112,634
Impuestos y contribuciones retenidos	\$0	\$13,640	\$0
Otros impuestos y contribuciones	\$6,820	\$95,375	\$32,654
<b>Largo plazo</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
Acreedores a largo plazo	\$0	\$0	\$0
<b>Total del Pasivo</b>	<b>\$37,622</b>	<b>\$252,175</b>	<b>\$597,652</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	\$100,000	\$100,000	\$100,000

# DOCUMENTO FINANCIERO



Utilidades acumuladas	\$0	-\$44,361	\$513,264
Resultado del ejercicio	-\$44,361	\$557,625	\$3,147,252
<b>Total del Capital contable</b>	<b>\$55,639</b>	<b>\$613,264</b>	<b>\$3,760,516</b>
<b>PASIVO + CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$93,261</b>	<b>\$865,439</b>	<b>\$4,358,168</b>

## ACTIVOS

- El acondicionamiento de local es la construcción de oficinas para la operación de este negocio.
- En el caso del desarrollo interno, se trata del rebranding de la marca Junghanns Agua de Mesa.
- En cuanto a la cuenta de Clientes, el monto corresponde a las regalías que cada planta le tiene que pagar a la empresa. Este saldo en específico corresponde a las regalías del mes de septiembre, las cuales se cobran durante octubre.

## PASIVOS

- En la cuenta de acreedores diversos se considera a "Construcciones Integrales, 4D S.A. de C.V." (empresa encargada de la construcción y acondicionamiento de oficinas).

## RAZONES FINANCIERAS

*Nota: todas las cifras están expresadas en pesos mexicanos.*

LIQUIDEZ	FÓRMULA	RESULTADO
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	Activo Circulante - Pasivo de CP	\$1,909,425
<b>RAZÓN CIRCULANTE</b>	Activo Circulante / Pasivo de CP	4.19
<b>ENDEUDAMIENTO / APALANCAMIENTO</b>		
<b>SOLVENCIA</b>	Pasivo Total / Activo Total	0.14
<b>APALANCAMIENTO</b>	Pasivo Total / Capital	0.16
<b>RENTABILIDAD</b>		
<b>MARGEN BRUTO</b>	Utilidad Bruta / Ventas	100%
<b>MARGEN OPERATIVO</b>	Utilidad Operativa / Ventas	52%

*Nota: razones determinadas con estados financieros a septiembre de 2021.*

- **Liquidez**  
Las razones de liquidez indica que poseen la capacidad para respaldar los pasivos que tienen. Además, al empezar a recibir el pago de las regalías de todas las plantas, los nuevos flujos darán mayor liquidez a la empresa.



- **Apalancamiento**  
Han mantenido la empresa sin deudas a largo plazo, y solamente cuentan con impuestos por pagar a sus acreedores (que como fue mencionado anteriormente, al día de hoy la cuenta ya se encuentra en ceros y será representado en estados financieros siguientes)
- **Rentabilidad**  
Cuenta con márgenes óptimos para la operación de la empresa, aunque al haber hecho el cambio de giro en esta razón social, es importante tomar en cuenta que los ingresos de la empresa irán aumentando, mientras que se proyecta que sus gastos se mantengan fijos, aumentando la rentabilidad de la empresa.

## ANÁLISIS - MAFIN S.A. DE C.V.

La empresa cuenta con margen operativo del 29.34%, aunque se encuentra en una etapa de crecimiento, porque actualmente están sumando rutas con lo que crecerán sus ventas.

Adicional a esto, es la planta de Junghanns Agua de Mesa con mayores ventas y mayores utilidades, por lo que consideramos que reduce el riesgo de un impago tenerla como respaldo de la ronda.

Se agrega la información financiera de esta razón social por ser uno de los respaldos para el pago de los flujos al vehículo de inversión de esta ronda pero, al no ser el solicitante, podrán encontrar a continuación información sobre los estados financieros de la empresa.

## ESTADOS DE RESULTADOS (2019 - Septiembre 2021) por año

### Empresa: MAFIN, S.A.P.I. de C.V.

(cantidades en pesos mexicanos, se presentan Estados de Resultados con un consolidado de cuentas, para facilitar su presentación)

CONCEPTO	2019	2020	SEPT 2021
Ingresos	\$35,798,959	\$37,167,121	\$30,068,831
Costos	\$4,585,119	\$4,782,192	\$4,192,438
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$31,213,840</b>	<b>\$32,384,929</b>	<b>\$25,876,393</b>
<u>Gastos de Operación</u>	<u>\$19,371,200</u>	<u>\$20,111,296</u>	<u>\$17,053,771</u>
Resultado Integral del Financiamiento	\$284,611	\$1,295,604	\$41,957
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>\$11,558,029</b>	<b>\$10,978,029</b>	<b>\$8,780,665</b>

Es una empresa en crecimiento que, debido a sus márgenes, cuenta con la capacidad de aportar el flujo adicional a las demás rondas. Además, es importante mencionar que en el largo plazo se espera que mejoren sus utilidades, una vez que termine el periodo de recuperación de la inversión los Players de las demás rondas.

# DOCUMENTO FINANCIERO



## Balance general (2019 - Junio 2021) por año

**Empresa: MAFIN, S.A.P.I. de C.V.**

(cantidades en pesos mexicanos, se presentan Balances Generales con un consolidado de cuentas, para facilitar su presentación)

CONCEPTO	2019	2020	SEPT 2021
<b>Activo</b>	<b>\$42,817,178</b>	<b>\$76,266,940</b>	<b>\$91,321,125</b>
<b>Circulante</b>	<b>\$8,657,668</b>	<b>\$27,337,509</b>	<b>\$40,362,769</b>
Efectivo en Caja y Bancos	\$274,073	\$2,615,950	\$6,280,512
Clientes	\$2,965,947	\$3,818,981	\$16,202,766
Deudores Diversos	\$967,782	\$3,928,716	\$4,595,034
Otras Cuentas Por Cobrar	\$933,749	\$4,442,418	\$365,452
Inventarios	\$1,951,994	\$1,997,950	\$4,101,937
Anticipos de Impuestos	\$1,130,468	\$2,978,242	\$3,194,984
Pagos Por Anticipado	\$433,655	\$7,555,252	\$5,622,084
<b>Fijo</b>	<b>\$12,097,918</b>	<b>\$13,340,212</b>	<b>\$11,332,035</b>
Equipo de transporte	\$4,977,750	\$6,858,962	\$6,858,962
Mobiliario y Equipo	\$2,916,000	\$3,150,637	\$3,166,846
Equipo de Computo	\$326,979	\$894,247	\$1,002,859
Equipo de Planta	\$6,642,646	\$6,642,646	\$6,768,446
Depreciación Acumulada	-\$2,765,457	-\$4,206,280	-\$6,465,078
<b>Diferido</b>	<b>\$22,061,592</b>	<b>\$35,589,219</b>	<b>\$40,436,142</b>
Licencia de Uso de Marca	\$825,000	\$825,000	\$825,000
Mercancías en Comodato	\$3,285,975	\$5,258,101	\$7,070,141
Acondicionamiento del Local	\$3,776,453	\$6,100,098	\$8,686,366
Valor de Clientes en Suministro	\$12,580,064	\$15,417,711	\$15,417,711
Cargos y Gastos Diferidos	\$1,405,185	\$2,581,753	\$2,581,753
Desarrollo Interno	\$0	\$4,989,750	\$4,989,750
Depósito en Garantía	\$188,915	\$416,806	\$865,421
<b>Pasivo</b>	<b>\$5,483,335</b>	<b>\$25,849,730</b>	<b>\$32,167,204</b>
<b>Corto Plazo</b>	<b>\$5,483,335</b>	<b>\$25,849,730</b>	<b>\$32,167,204</b>
Proveedores	\$1,135,641	\$1,046,323	\$814,152
Acreedores Diversos	\$3,325,679	\$24,286,986	\$28,657,246
Otras Cuentas Por Pagar	\$34,460	\$93,572	\$94,652
Otros Impuestos y Contribuciones	\$151,479	\$181,182	\$2,601,154
Préstamos Bancarios	\$836,076	\$241,667	\$0

# DOCUMENTO FINANCIERO



<b>Capital Contable</b>	<b>\$37,333,843</b>	<b>\$50,417,211</b>	<b>\$59,153,921</b>
Capital Social	\$50,000	\$50,000	\$50,000
Aportaciones Pendientes de Capitalizar	\$5,151,129	\$7,488,563	\$7,488,563
Utilidades Acumuladas	\$20,037,935	\$32,132,714	\$42,878,648
Resultado del Ejercicio	<b>\$12,094,779</b>	<b>\$10,745,934</b>	<b>\$8,736,710</b>
<b>Total de Pasivo + Capital Contable</b>	<b>\$42,817,178</b>	<b>\$76,266,940</b>	<b>\$91,321,125</b>

## 3. Modelo financiero

El modelo financiero considera las variables para dos momentos diferentes en la proyección de ventas:

1. El ritmo al que aumentan las ventas durante el periodo de consolidación.
2. El valor de las ventas al momento de la consolidación.

Lo podemos ver como el monto que vende la planta una vez que se estabiliza y qué tan rápido se llega a ese monto.

Para cada momento se consideran dos grupos de variables diferentes.

### Periodo de consolidación

PERIODO DE CONSOLIDACIÓN	ESCENARIOS		
	PESIMISTA	ESPERADO	OPTIMISTA
Variables utilizadas			
Absorción en conquista	57.00%	60.00%	60.00%
Prospectos por día por promotor	1.8	2	2
Prospectos por día por ruta - 0 a 50 clientes	2.7	3.0	3.0
Prospectos por día por ruta - 51 a 100 clientes	0.9	1.0	1.0
Prospectos por día por ruta - 101 o más clientes	0.5	0.5	0.5

Variables utilizadas:

- Absorción en conquista: El periodo de conquista es aquel por el que un nuevo prospecto pasa desde comprar su primer garrafón hasta convertirse en un cliente fijo en una ruta. Esta variable se refiere al porcentaje de prospectos que acaban siendo clientes recurrentes. Como referencia, la absorción actual para la planta de Puebla Sur es del 62%.
- Prospektos por día por promotor: Adicional a las camionetas de reparto, durante este periodo de la planta, Junghanns cuenta con 3 camionetas que son específicamente de promoción. Cada camioneta cuenta con 5 promotores a bordo, los cuales tienen la tarea de conseguir prospectos. Esta variable se refiere al número de prospectos que cada promotor consigue por día.
- Prospektos por día por ruta: Las camionetas que tienen una ruta de reparto definida tienen la oportunidad de conseguir prospectos dependiendo de qué tan llena está. Como referencia, se espera que todas las rutas tengan 150 clientes por día entre semana y 100 los sábados. Estas tres últimas variables se refieren al número de prospectos que una ruta puede conseguir mientras consolida su propia base de clientes.

Debido al periodo que la empresa se tarda en obtener las camionetas de reparto, acondicionar las camionetas, entrenar al equipo de trabajo y recibir todo el activo fijo necesario, el primer mes en el que la planta empieza a generar ventas es diferente dependiendo del escenario:

- Pesimista: abril 2022
- Esperado: marzo 2022
- Optimista: febrero 2020

# DOCUMENTO FINANCIERO



Esta proyección toma en cuenta que la empresa recibe los recursos en diciembre y, sin importar el mes en el que se empiecen a generar estas ventas, desde enero la empresa comenzará a generar un monto de pago mínimo para el SPV.

## Post-consolidación

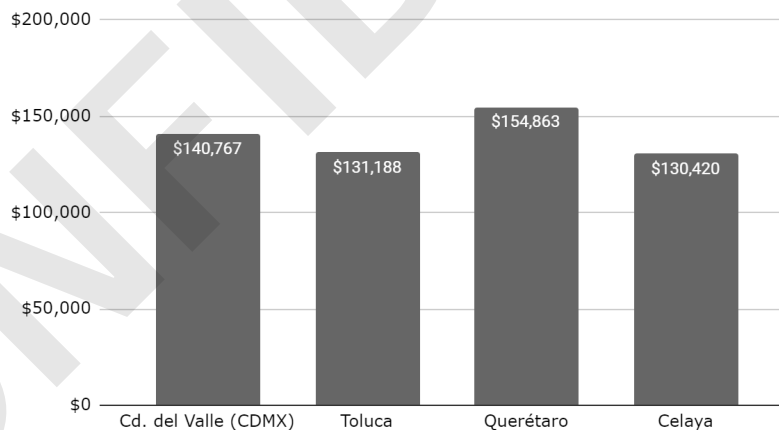
POST-CONSOLIDACIÓN	ESCENARIOS		
	PESIMISTA	ESPERADO	OPTIMISTA
Variables utilizadas			
Efectividad (clientes con compra)	65.00%	65.00%	70.00%
Productividad (Recambios por cliente con compra)	1.5	1.56	1.62
Clientes por ruta por día (lunes a viernes)	145	145	150
Clientes por ruta por día (sábados)	95	95	100

### Variables utilizadas:

- Efectividad: se refiere al porcentaje de clientes que tiene una ruta que realizan una compra al menos una vez a la semana. Como referencia, la efectividad actual en la planta de Puebla Sur es del 68%.
- Productividad: es el promedio de recambios (compra de un garrafón lleno a cambio de un garrafón vacío) que adquiere un cliente en cada compra.
- Clientes por ruta: se refiere al número total de clientes que tiene una ruta. El número que siempre buscará tener Junghanns para cada una de sus rutas es el del escenario optimista.

Para poder comparar las ventas consolidadas de la planta, esta siguiente tabla muestra las ventas históricas durante 2020 de las 4 plantas que ya opera Junghanns:

Ventas mensuales por ruta (2020)



A pesar de que las ventas de esas plantas han seguido aumentando, utilizamos 2020 como referencia porque el día de hoy la planta de Querétaro se encuentra en expansión, por lo que se prefirió utilizar las 4 plantas con la misma referencia que 3 con datos más actualizados.

Las ventas que se están proyectando para la planta nueva, una vez consolidada, son:

Ventas mensuales por ruta de nueva planta		
Pesimista	Esperado	Optimista
\$126,306	\$142,163	\$164,997

Estas ventas consolidadas son las que la planta alcanzará en el año 2024, año en el que se espera que la totalidad del año calendario tenga ese nivel de ventas. Si las comparamos con las ventas históricas de las plantas que ya operan, podemos ver que el escenario pesimista está por debajo de la planta con el promedio más bajo y el escenario optimista está por encima del promedio más alto. Esto se debe a que, a pesar de contar con los datos históricos de otras plantas, no tenemos el comportamiento real de una planta de la marca consolidada en la ciudad de Puebla.

Tomando en cuenta la información anterior, los siguientes son los datos de ventas que proyectamos para la nueva planta y retornos para los Players.

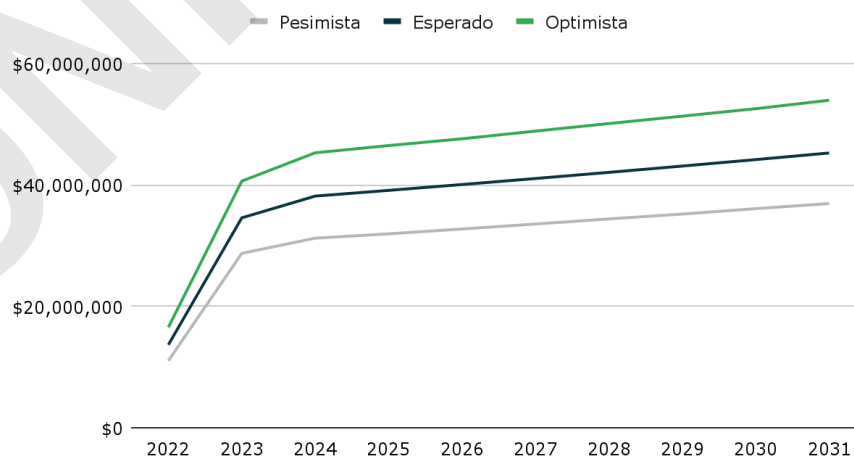
## Año 2022-2026

AÑO	2022	2023	2024	2025	2026
Escenario pesimista	\$11,059,231.00	\$28,722,917	\$31,218,754	\$31,933,190	\$32,731,683
Escenario esperado	\$13,679,939.00	\$34,563,186	\$38,140,975	\$39,082,693	\$40,046,173
Escenario optimista	\$16,552,522.00	\$40,605,281	\$45,263,607	\$46,452,554	\$47,568,394

## Año 2027-2031

AÑO	2027	2028	2029	2030	2031
Escenario pesimista	\$33,546,876	\$34,386,585	\$35,183,235	\$36,075,456	\$36,913,070
Escenario esperado	\$41,035,322	\$42,047,057	\$43,082,886	\$44,145,151	\$45,233,498
Escenario optimista	\$48,832,532	\$50,076,513	\$51,294,068	\$52,522,205	\$53,909,955

Ventas anuales proyectadas



# DOCUMENTO FINANCIERO



El flujo proyectados para el SPV en relación a estas ventas es:

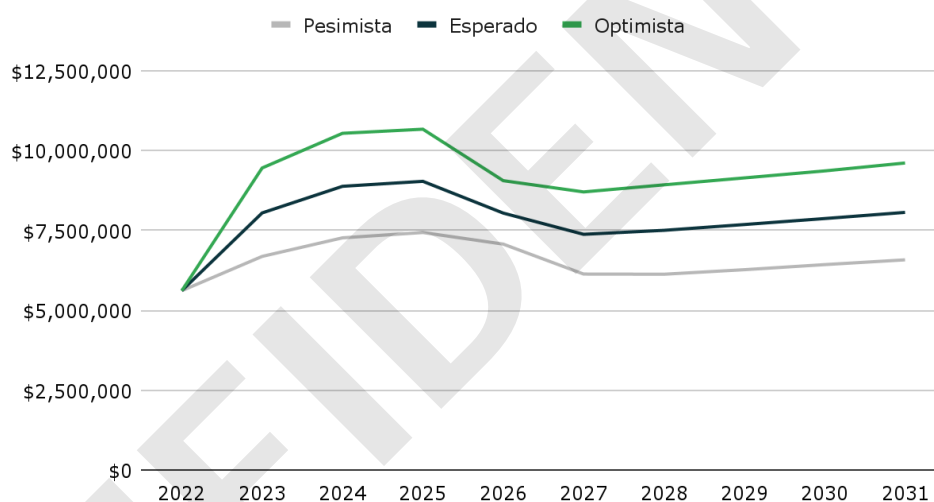
## Año 2022-2026

AÑO	2022	2023	2024	2025	2026
Escenario pesimista	\$5,613,188	\$6,685,546	\$7,266,477	\$7,432,769	\$7,070,080
Escenario esperado	\$5,613,188	\$8,045,231	\$8,877,739	\$9,033,491	\$8,040,137
Escenario optimista	\$5,613,188	\$9,451,285	\$10,535,557	\$10,663,890	\$9,053,957

## Año 2027-2031

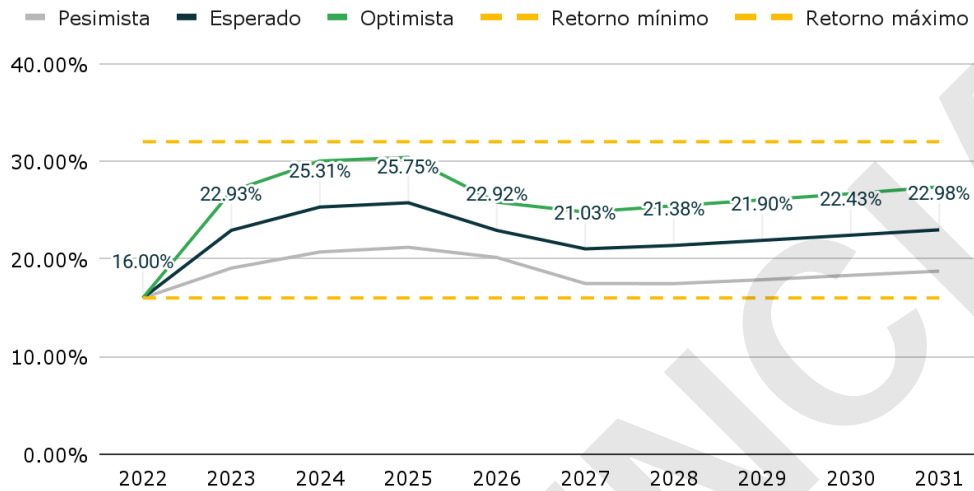
AÑO	2027	2028	2029	2030	2031
Escenario pesimista	\$6,133,462	\$6,128,026	\$6,269,653	\$6,428,646	\$6,577,909
Escenario esperado	\$7,376,280	\$7,501,039	\$7,682,164	\$7,869,454	\$8,062,065
Escenario optimista	\$8,701,957	\$8,923,635	\$9,140,603	\$9,359,457	\$9,606,754

Flujos proyectados al SPV



Los datos anteriores implican los siguientes retornos para los inversionistas:

## Retornos anuales de Players



Como se puede observar en la gráfica anterior, ya que la planta es nueva y tiene que pasar por un proceso de consolidación, se proyecta que en los tres escenarios la empresa solamente pague el retorno mínimo durante el 2022.

Las bandas amarillas de la gráfica representan el retorno mínimo anual bruto y el retorno máximo anual bruto, los cuales son de 16.00% y 32.00% respectivamente.

Las proyecciones realizadas nos dan los siguientes resultados:

	Pesimista	Esperado	Optimista
TIR Bruta	14.37%	19.16%	23.69%
Recuperación Bruta	5.08	4.47	3.92
Retorno Bruto	18.87%	22.26%	25.73%



## 4. Cláusulas adicionales

### Cláusula de pago por atraso

Las fechas proyectadas para la apertura de las rutas en el escenario esperado son las siguientes:

- 13 (trece) Rutas que deberán ser aperturadas a más tardar en marzo de 2022.
- 3 (tres) Rutas que deberán ser aperturadas a más tardar en agosto de 2022.
- 3 (tres) Rutas que deberán ser aperturadas a más tardar en enero de 2023.
- 3 (tres) Rutas que deberán ser aperturadas a más tardar en julio de 2023.

En caso de un atraso de más de dos meses en la apertura de alguna de las rutas, Junghanns se compromete a pagar al SPV \$34,000 pesos por cada mes de atraso de cada ruta.

### Cláusulas de salida que tendrá el proyecto

1. En caso de una compra total de la empresa o de una oferta pública, Junghanns podrá recomprar al SPV ofreciendo lo que resulte mayor entre los dos siguientes montos:
  - a. El monto que represente una TIR del 30.00% para el inversionista.
  - b. Un rendimiento simple total de 25%.
2. Una vez transcurridos 12 meses, PB tiene la capacidad de ejercer una cláusula de salida a una TIR del 10% para los Players.

Nota: la cláusula de salida número 1 tiene como objetivo ofrecer el mayor retorno posible para el inversionista en caso de que se genere una salida forzada en un tiempo relativamente corto después de iniciada la relación. Si se llega a ejercer durante los primeros meses de la relación, el monto mínimo total que un Player recibe es su inversión inicial más un 25% adicional. Dependiendo de los flujos que reciba el Player al principio, durante los primeros 6 a 12 meses será más alto el monto de la opción (b) y, en el largo plazo, siempre será más alto el monto de la opción (a).

\*\*\*\*\*

*En relación al Artículo 18 Fracción I de la Ley FinTech, el Solicitante de inversión no cuenta con otro financiamiento obtenido a través de esta u otra institución de financiamiento colectivo.*

*Para cualquier duda acerca de la información que se presenta, por favor enviar un correo a [inversiones@playbusiness.mx](mailto:inversiones@playbusiness.mx).*

*\*Ni el Gobierno Federal ni las entidades de la administración pública paraestatal podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de las personas físicas o morales que realicen actos de carácter financiero o de pagos a través de la plataforma de Play Business, así como tampoco asumir responsabilidad alguna por las obligaciones contraídas por Play Business o por alguna persona física o moral frente a otra, en virtud de las operaciones que celebren.*