

FOINBRA

DOCUMENTO
FINANCIERO

Índice

1. Descripción de la empresa
2. Resultados históricos
3. Modelo financiero
4. Resultados y retornos proyectados

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

FOINBRA es un portafolio de rentas especializado en empresas nacionales e internacionales que atienden el consumo básico en las zonas de mayor crecimiento del país. Su modelo consiste en generar alianzas estratégicas con las principales cadenas comerciales buscando ser su solución de expansión.

Su oferta de valor consiste en ofrecer protección de capital y generar flujos estables de ingresos a los inversionistas.

La Empresa inició operaciones en 2011 en Monterrey, Nuevo León, con un total de tres propiedades y un valor de activos totales de \$50 millones mxn con diez inversionistas. Actualmente cuentan con activos totales con un valor de más de \$5,000 millones mxn con cerca de 200 propiedades y 498 inversionistas.

A continuación, se detalla el Proceso de Operación del Portafolio.

1. Alianzas Estratégicas. Localización de las propiedades a través de alianzas con cadenas comerciales, desarrolladores y brokers inmobiliarios.
2. Adquisición del Inmueble. Una vez localizado el inmueble, se presenta ante el Comité de Inversiones en donde se evalúan las características y rendimiento del inmueble, en caso de aprobarse, se lleva a cabo la adquisición de este, si no se aprueba, los directivos de la Empresa tienen que buscar nuevas opciones de inversión.
3. Construcción. La Empresa no se dedica al desarrollo inmobiliario, únicamente acepta proyectos de construcción que hayan sido solicitados específicamente el cliente, con

contratos de largo plazo que lo respalden; además, la Empresa fondea estos proyectos con financiamiento externo con el objetivo de no disminuir el rendimiento para los accionistas, en cuanto se comienza a cobrar rentas, se capitaliza el proyecto en FOINBRA.

4. Rentas. Administración de los activos inmobiliarios y cobro de rentas a los arrendatarios.
5. Distribución de Flujos. La Empresa paga dividendos de manera trimestral a sus inversionistas.

2. Resultado históricos

Los resultados históricos y el Balance General que se muestra a continuación contemplan toda la operación de FOINBRA.

Estado de Resultados

MXN en miles	2017	2018	2019	2020	2021
Total de ingresos	\$335,161	\$279,975	\$450,455	\$535,093	\$344,120
Gastos de operación	\$41,739	\$49,140	\$65,719	\$70,849	\$70,625
Utilidad de operación	\$293,422	\$230,835	\$384,735	\$464,244	\$273,495
<i>% margen operativo</i>	<i>87.55%</i>	<i>82.45%</i>	<i>85.41%</i>	<i>86.76%</i>	<i>79.48%</i>
Resultado integral de financiamiento	-\$1,383	-\$30,007	\$6,871	\$113,124	-\$172,798
Participación en resultados de asociada	-	-	-\$1,067	-	-
Impuestos	\$65,418	\$32,025	\$133,813	\$25,893	\$27,262
Otros	-	-	-	-	-\$14,064
Utilidad Neta	\$226,622	\$168,803	\$256,726	\$325,227	\$59,371
<i>% margen neto</i>	<i>67.62%</i>	<i>60.29%</i>	<i>56.99%</i>	<i>60.78%</i>	<i>17.25%</i>

Para 2021, cabe recalcar que todavía no se contabiliza una de los ingresos más significativos de FOINBRA, que es la revalorización de las propiedades que se hace al final de cada año fiscal.

La principal fuente de ingresos de FOINBRA proviene de las rentas de sus inmuebles. Estas rentas representaron el 49% de los ingresos totales de 2020 y se realizan a través de contratos de arrendamiento con empresas de consumo AAA. Asimismo, el 73% de las propiedades de FOINBRA son del sector comercial, mientras que el 15% son del sector industrial y el 12% restante es de oficinas.

La siguiente fuente de ingresos más relevante es la revaluación de las propiedades de inversión, la cual representó el 47% de los ingresos totales de 2020. Esto significa que del total de los ingresos, 96% proviene directamente de las propiedades de inversión. Una parte por

rentas y otra por aumento del valor de los activos. Asimismo, el 4% restante se dividen en ingresos por Capital de Fomento, ingresos por Mantenimiento y otros ingresos.

Aunque en la tabla se ve que los ingresos totales disminuyeron de 2017 a 2018, los ingresos por arrendamientos aumentaron en un 29%. Asimismo, los ingresos por intereses y otros ingresos también aumentaron. Lo que provocó la disminución en los ingresos totales fueron los ingresos por revalorización de las propiedades de inversión, los cuales disminuyeron en un 68%. Esto se debió principalmente a que la inflación en 2017 fue de 6.8%, mientras que en 2018 bajó a 4.8%. En 2019, los ingresos por arrendamiento crecieron en 46%. Mientras que los ingresos por revaluación de acciones volvieron a crecer en un 300%, a pesar de que la inflación bajó a 2.8% ese año.

En 2020, existió un aumento del 19% en ingresos que se debe a la revaluación de propiedades de inversión. Los ingresos por arrendamiento disminuyeron en 5% en comparación a 2019 debido a la renegociación de los contratos de renta que se hizo durante la pandemia para permitir que algunos de sus inquilinos siguieran operando. Gracias a esta estrategia, la ocupación del Área Bruta Rentable (ABR) de FOINBRA actualmente es de 95%.

Los ingresos de FOINBRA para el cierre del 2020 y 2021 fueron menores al pronóstico del inicio de año. Esto se debe al impacto de la pandemia en la economía que provocó que se renegociaran algunos contratos de renta.

Alrededor del 71% de los ingresos de FOINBRA proviene de arrendatarios considerados de consumo esencial, por lo que pudieron seguir operando durante la pandemia. Esto mismo minimiza el impacto en el portafolio, y es parte de la estrategia de bajo riesgo que tiene.

Los gastos de operación de FOINBRA han sido estables a lo largo del tiempo, debido a que tienen pocos gastos variables. Su principal gasto es el gasto en comisión de administración, que en 2021 representó 63% de los gastos totales. Le siguen los gastos de administración por un 26% del total. Y finalmente tenemos gastos de ventas, que ese año representó el 10% restante. Para 2021, el total de gastos de operación aumentó en un 11% a comparación de 2020.

El valor de los resultados de los financiamientos ha variado considerablemente durante estos años. Los gastos por intereses se conforman por el pago de los préstamos bancarios que tiene la empresa, mientras que los ingresos provienen de dos fuentes. La primera es por excedentes invertidos en Tesorería. La otra es por el efecto de la deflación en la deuda en UDIS de la empresa. Si bien es raro que exista deflación, esto ocurrió durante dos meses del segundo trimestre del 2020. Esto a causa de la crisis por la pandemia de covid.

Podemos observar que el margen operativo es estable a lo largo de los años. Y que su margen permite afrontar cualquier imprevisto que se pudiera presentar, como fue el caso de la pandemia. Asimismo, el margen neto varía de acuerdo a los gastos posteriores a la operación de la empresa. Lo cual significa que la operación de la misma es estable. En 2021 falta contabilizar el aumento en el valor de las propiedades de la empresa.

Para 2022, se espera que el margen neto de la empresa regrese a los números que se tenían anteriormente. Esto debido a que espera que para ese momento se haya recuperado completamente de la pandemia. Aunque es complicado saber exactamente cuándo podría suceder esto, durante los 9 años anteriores del fondo tuvieron un margen estable, por lo que

DOCUMENTO FINANCIERO



se espera poder regresar a esos niveles en el mediano plazo.

En el siguiente Balance General se puede observar el detalle de la situación actual de FOINBRA:

Balance General

MXN en miles	2017	2018	2019	2020	2021
Efectivo y Equivalentes	\$114,720	\$78,069	\$129,550	\$115,446	\$149,777
Clientes	\$8,287	\$4,912	\$1,503	\$19,208	\$33,962
Porción circulante de las cuentas por cobrar a largo plazo	\$31,421	\$10,825	\$21,100	\$33,372	-
Impuestos por recuperar	\$93,478	\$158,853	\$198,184	\$212,451	\$237,953
Anticipo a proveedores de reservas territoriales	\$184,816	\$89,783	\$71,067	-	-
Otras cuentas por cobrar	\$15,222	\$14,837	\$14,131	\$25,670	\$68,017
Total del activo circulante	\$447,946	\$357,279	\$435,535	\$406,147	\$489,709
Cuentas por cobrar a largo plazo	\$17,188	\$25,022	\$13,347	-	-
Depósitos en garantía	\$1,001	\$1,001	\$1,001	\$491	\$991
Gastos anticipados	\$6,245	\$40,078	\$77,880	\$72,441	\$78,720
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	\$7,701	\$8,992	\$7,411	-	-
Inversión en negocio conjunto	\$55,336	\$59,193	\$123,348	\$506,190	\$223,373
Propiedades de inversión	\$2,454,211	\$3,353,952	\$4,275,305	\$4,241,143	\$4,708,872
Aportaciones fiduciarias	\$30,566	\$30,656	-	-	-
Total del activo	\$3,020,193	\$3,876,172	\$4,933,827	\$5,226,412	\$5,501,665
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$229,612	\$122,947	\$41,015	\$40,000	-
Proveedores	\$32,767	\$23,522	\$14,663	\$2,162	\$4,390
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	\$4,113	\$7,575	\$8,888	\$6,039	\$7,459
Total del pasivo circulante	\$266,492	\$154,044	\$64,566	\$48,201	\$11,849
Depósitos en garantía	\$6,352	\$9,594	\$15,300	\$15,112	\$15,750
Pasivo a largo plazo	\$548,948	\$1,072,472	\$1,341,310	\$1,402,540	\$1,569,956
Impuestos a la utilidad diferidos	\$76,264	\$118,254	\$239,774	\$198,277	\$284,481
Total del pasivo	\$898,057	\$1,354,364	\$1,660,949	\$1,664,130	\$1,882,035
Capital social	\$1,818,057	\$2,350,140	\$2,988,683	\$3,253,429	\$3,492,890
Aportaciones para futuros aumentos de capital social	\$142,731	\$64,548	\$43,661	\$17,474	\$18,325
Reserva legal	\$3,793	\$14,257	\$28,029	\$28,029	\$28,029
Utilidades acumuladas	\$148,059	\$73,874	\$180,165	\$263,350	\$60,218
Participación controladora	\$2,112,640	\$2,502,820	\$3,240,538	\$3,562,282	\$3,599,463
Participación no controladora	\$9,497	\$18,989	\$32,339	-	\$20,168

DOCUMENTO FINANCIERO



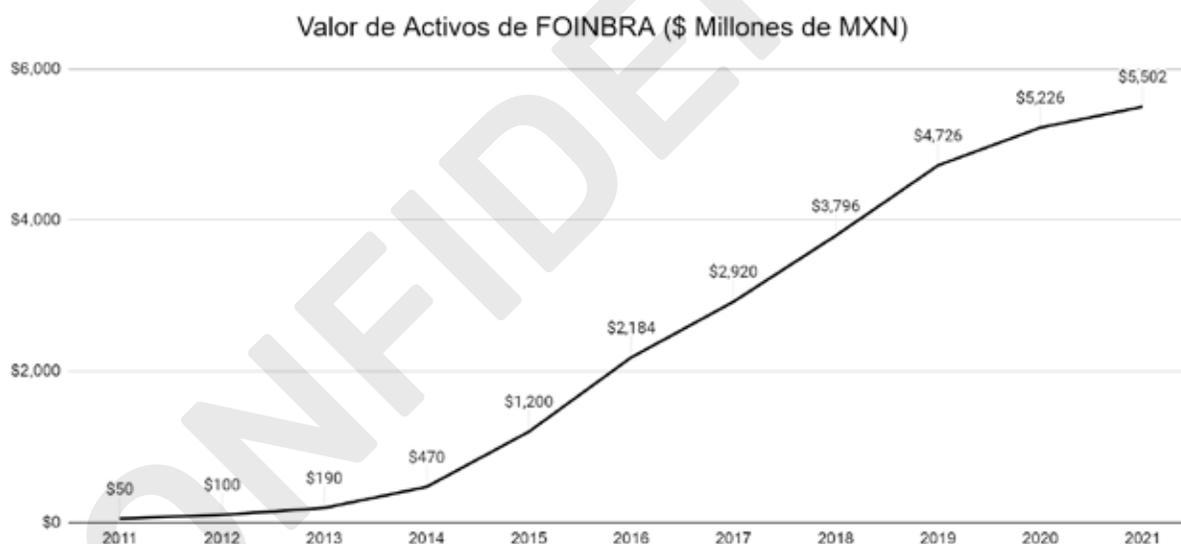
Total del capital contable	\$2,122,136	\$2,521,809	\$3,272,877	\$3,562,282	\$3,619,631
Total del pasivo y capital contable	\$3,020,193	\$3,876,172	\$4,933,827	\$5,226,412	\$5,501,665

El efectivo representó 30% del activo circulante de 2021, mientras que los impuestos a favor un 48% en ese mismo año. Estos dos rubros representan la mayor proporción de los activos circulantes de la empresa, esto se debe a la naturaleza de su operación.

Podemos ver que en 2020 hubo incremento en las cuentas por cobrar, tanto en las de clientes como en las otras. Esto se debe al impacto que ha tenido la pandemia en los clientes y otros acreedores de la empresa. Al cierre de 2021, el total de cuentas por cobrar de activos circulantes volvieron a incrementar.

En cuanto a los activos a largo plazo, podemos observar que las propiedades de inversión son el activo más importante. En 2021, estas propiedades representan el 85% de los activos totales de FOINBRA. Los activos totales aumentaron 11% a comparación de 2020, y todos los tipos de propiedades (edificios, obras en desarrollo y los terrenos) también aumentaron.

FOINBRA tiene planeado continuar con su expansión como lo ha hecho en años anteriores. A continuación se presenta una gráfica histórica del valor de los activos del portafolio.



Esta gráfica muestra que incluso en 2020 y 2021, el valor del portafolio aumentó. Si bien se observa que se desaceleró este crecimiento, esto se debe principalmente a que la pandemia limitó el crecimiento del portafolio durante estos años. FOINBRA espera que en 2022 aumente la adquisición de propiedades y su crecimiento.

En cuanto a los pasivos de la empresa, cabe mencionar que se financia la adquisición de las propiedades tanto con capital como con deuda. Procurando mantener una proporción de 70% capital contra 30% deuda. Los pasivos que adquiere FOINBRA se obtienen con diferentes instituciones bancarias, teniendo como garantía para los préstamos las propiedades que se están adquiriendo.

Igualmente, por la naturaleza del negocio se cuenta con una porción mayor de préstamos bancarios a largo plazo. Al cierre de 2021, Foinbra no cuenta con préstamos bancarios a corto plazo. Esto debido a que liquidar el préstamo que tenían en este plazo, dejando únicamente los préstamos bancarios que tienen a largo plazo. Esto permite a la empresa operar sin que los préstamos representen problemas de liquidez. Adicionalmente, algunos de los préstamos se pueden capitalizar, como es el estándar en la industria inmobiliaria.

En cuanto al capital de la empresa, FOINBRA se financia con diversos inversionistas a través de Capital Calls (Convocatorias de Capital). Actualmente, tienen más de 498 inversionistas, cada uno de ellos tiene en promedio \$7.2 millones de pesos de la participación controladora de la empresa.

3. Modelo financiero

Para el análisis de las siguientes variables, es importante recordar que esta es una inversión de capital en la cual se reciben acciones de FOINBRA.

La base principal que se tomó para realizar las proyecciones de los ingresos para esta inversión fueron los históricos de FOINBRA. Principalmente, el dividendo histórico que ha dado el portafolio a sus inversionistas. Este dividendo a su vez se calcula sobre la utilidad neta de la empresa. A continuación se muestran los rangos utilizados para la variable de dividendos trimestrales considerando los históricos de FOINBRA.

Dividendo trimestral histórico	
Mínimo	6.40%
Media	8.04%
Máximo	8.54%

La siguiente variable importante para este modelo es la inflación. Debido a que las rentas de los locales crecen cada año de acuerdo a inflación, esta tendrá un impacto directo en el retorno de la inversión. Además, al subir las rentas de los locales, aumenta el valor de las propiedades. Por lo que cada año, FOINBRA reparte acciones a sus inversionistas de acuerdo al valor de inflación.

Esto hace que la inflación tenga un efecto directo en el modelo y que la inversión de esta oportunidad esté protegida contra la inflación. Por esta importancia, se consultaron a 6 diferentes instituciones nacionales e internacionales y se tomaron sus pronósticos para determinar los rangos de esta variable.

A continuación se muestran los rangos de la inflación y las fuentes consultadas para obtener estos valores.

Rangos de las proyecciones de inflación usadas en el modelo financiero

Crecimientos	Mínimo	Media	Máximo
2021	3.85%	4.05%	4.20%

2022	3.00%	3.36%	3.72%
2023	3.00%	3.32%	3.50%
2024	3.00%	3.30%	3.50%
2025	3.00%	3.30%	3.50%
2026	3.40%	3.45%	3.50%
2027	3.40%	3.45%	3.50%
2028	3.40%	3.45%	3.50%
2029	3.40%	3.45%	3.50%
2030	3.40%	3.40%	3.40%

*Referencias: Euromonitor, Banxico, Fitch, Statista, Bank of America y Oxford Economics.

4. Resultados y retornos proyectados

Los retornos estimados para esta inversión se dividen en dos partes:

1. Dividendos
 - a. Se estima que la inversión tendrá un retorno bruto anual de 6% - 9%, con pagos de manera trimestral.
2. Incremento de valor en activos
 - a. El valor de las propiedades crece anualmente mientras los flujos de las rentas crecen de acuerdo a la inflación, por lo que cada año recibirás acciones por concepto de revaluación de activos, aumentando tu rendimiento de acuerdo al monto de la inflación proporcional al momento del año en el que invertiste.
 - b. Puede haber otros factores que aumenten el valor de la propiedad. Como la ubicación, la economía, nuevas construcciones y vías de acceso. Pero esta Plusvalía no se está considerando en las proyecciones.

Para reportar los retornos, se decidió únicamente proyectar los dividendos que se pagarán trimestralmente, pero el total de tu retorno también incluye la apreciación de activos por inflación, como se muestra en la siguiente tabla.

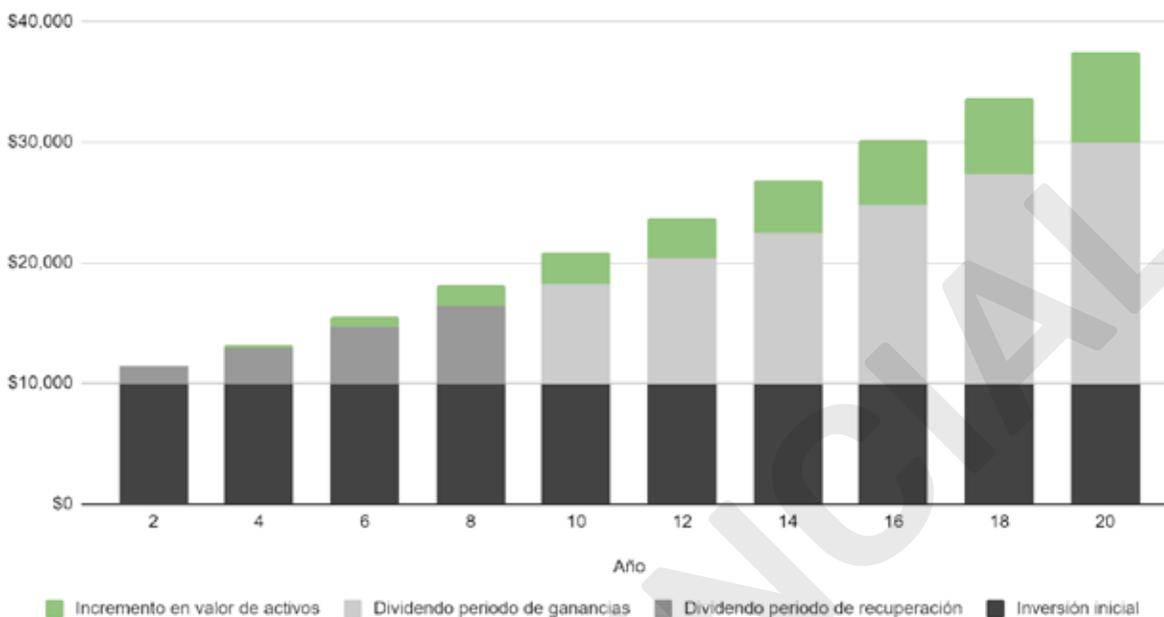
Escenarios de retornos de inversión:

Escenario	Conservador	Optimista
Dividendo anual bruto estimado	6.00%	9.00%
Aumento de valor de propiedades	Inflación	Inflación

Este rango de dividendos considera el desempeño esperado del fondo durante sus primeros 10 años, tomando en cuenta que esta es una inversión a largo plazo.

A continuación se muestra una gráfica con ejemplos de los retornos esperados. Este ejemplo considera los primeros 20 años de una inversión de \$10,000 mxn.

Ejemplo del valor de una inversión de \$10,000



En la gráfica se puede observar que para el año 10, se espera que el flujo de dividendos y el incremento del valor de activos representen una ganancia mayor al monto invertido. Asimismo, en el largo plazo el incremento en el valor de tu participación por el aumento de las acciones se vuelve bastante relevante.

Impacto de la inflación sobre tu inversión

En esta inversión, la inflación tiene un doble impacto. El primero es el incremento en el valor de las propiedades debido al aumento de las rentas con inflación. Cada año, se te otorgan acciones equivalentes al valor de la inflación. Lo cual protege tu dinero de perder valor cada año por el aumento de precios causados por la inflación.

El segundo impacto que tiene la inflación es en tus dividendos. Cada año, al tener más acciones del SPV, también aumentará el valor del dividendo que recibes trimestralmente.

A continuación se presenta un ejemplo sencillo de cómo funciona la naturaleza del pago de los dividendos y las nuevas acciones generadas al cierre de cada ejercicio. Estos números son únicamente ejemplificativos, como si alguien hubiera invertido desde inicios de 2021, y no representan las proyecciones de retornos ni alguna garantía.



En relación al Artículo 18 Fracción I de la Ley FinTech, el Solicitante de inversión ya cuenta con múltiples financiamientos colectivos obtenidos a través de Play Business. No cuenta con un financiamiento colectivo en otra institución de financiamiento colectivo.

Para cualquier duda acerca de la información que se presenta, por favor enviar un correo a 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.