

DOCUMENTO FINANCIERO



DOCUMENTO FINANCIERO

INDIMEX TRADING

Índice

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

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

[Indimex Trading](#) es una empresa que nace en 2018 y se dedica a la comercialización de insumos desechables, delivery duty paid y brand development. Tiene como principal enfoque la comercialización a nivel nacional e internacional a empresas e instituciones que ofrecen productos y servicios a sus clientes.

Cuentan con experiencia participando con clientes en el mercado de retail, tiendas de conveniencia y cadenas de restaurantes. Sus principales clientes hoy en día son las empresas con cadenas de tiendas de conveniencia que han desarrollado y cuentan con sus propias marcas y productos.

Uno de los pilares del modelo de negocio Indimex es que buscan construir relaciones de negocio a largo plazo con sus clientes, ofreciendo productos por debajo de los precios del mercado y garantizando a su vez una calidad superior a la de sus competidores.

Además, Indimex Trading ofrece un servicio integral a sus clientes. Su principal enfoque no es solamente la comercialización, sino el proceso logístico completo, que va desde la adquisición de la mercancía en origen, los traslados internacionales y locales, la gestión de aduana y la entrega en el destino final. Ofrece una red de logística propia enfocada en la supervisión de calidad de los productos y seguimiento a tiempos.

DOCUMENTO FINANCIERO

Tienen presencia nacional e internacional. Cuentan con operaciones en China, Colombia, México y Estados Unidos. Además los servicios de distribución y abastecimiento son clave por tal motivo sus CEDIS están ubicados estratégicamente a lo largo del país: Monterrey, Hermosillo, Querétaro y Ciudad de México.

Tienen marcas grandes como clientes, lo cual se ha convertido en la forma más eficiente de conseguir nuevos clientes ya que los buscan por ser el proveedor de su competencia. Algunos de sus principales clientes son los siguientes: BAT, Heineken, Vivaaerobus, Starbucks, OXXO, 7-Eleven, Carl's Jr, Circle K y Cinépolis.

2. Análisis de resultados históricos

A continuación se presenta el análisis financiero de Indimex Trading, SA de CV, empresa solicitante de esta ronda de inversión. Todos los estados financieros se presentan en pesos mexicanos y sin IVA, a menos que se haga mención de lo contrario.

BALANCE GENERAL de 2020 a 2022

Empresa: Indimex Trading S.A. de C.V.

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| ACTIVO | \$63,113,151 | \$160,159,388 | \$419,152,125 |
| CIRCULANTE | \$60,461,793 | \$156,947,394 | \$399,942,096 |
| Bancos | \$6,846,826 | \$166,934 | \$1,648,215 |
| Clientes | \$25,514,695 | \$65,231,791 | \$203,245,679 |
| Deudores diversos | \$6,353,690 | \$6,436,679 | \$32,469,653 |
| Impuestos a favor | \$2,939,446 | \$6,890,584 | \$16,381,957 |
| Inventario | \$3,299,356 | \$32,943,602 | \$6,219,745 |
| Impuestos acreditables por pagar | \$1,550,770 | \$12,403,743 | \$26,129,745 |
| Anticipo a proveedores | \$13,957,010 | \$32,874,061 | \$113,726,801 |
| FIJO | \$2,651,358 | \$3,211,995 | \$19,210,030 |
| Automóviles, autobuses, camiones de carga | \$140,000 | \$260,172 | \$260,172 |
| Mobiliario y equipo de oficina | \$65,200 | \$65,200 | \$117,147 |
| Equipo de cómputo | \$11,636 | \$54,028 | \$205,677 |
| Otros activos fijos | \$317,260 | \$317,260 | \$2,957,021 |
| Depreciación acumulada de activos fijos | -\$84,459 | -\$109,633 | -\$297,620 |

DOCUMENTO FINANCIERO

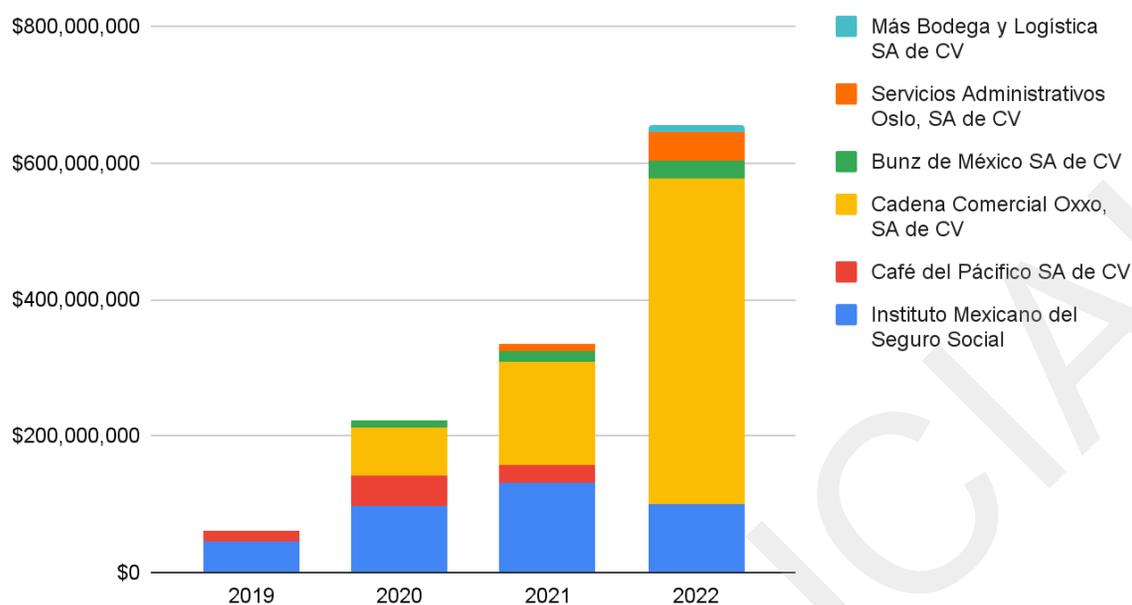
| | | | |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| Activos intangibles | \$3,057,000 | \$3,057,000 | \$3,507,000 |
| Amortización acumulada de activos diferidos | -\$913,029 | -\$1,371,579 | -\$2,573,629 |
| Depósitos en garantía | \$57,750 | \$939,546 | \$2,018,936 |
| Maquinaria y equipo | | | \$483,420 |
| Marcas y patentes | | | \$9,911,986 |
| Inversiones permanentes en acciones | | | \$2,619,919 |
| PASIVO | \$45,469,720 | \$147,713,922 | \$382,256,610 |
| CIRCULANTE | \$42,384,006 | \$131,910,962 | \$361,961,468 |
| Proveedores | \$20,703,433 | \$98,774,048 | \$214,940,257 |
| Acreedores diversos a corto plazo | \$19,065,964 | \$28,446,055 | \$119,533,378 |
| Anticipo de cliente | | \$67,400 | \$141,538 |
| Impuestos trasladados no cobrados | \$2,190,528 | \$4,355,727 | \$25,244,786 |
| Provisión de contribuciones segsocial x pagar | | \$9,746 | \$69,804 |
| Provisión de imoto estatal s nómina x pagar | | \$902 | \$68,793 |
| Impuestos y derechos por pagar | \$337,067 | \$108,341 | \$995,637 |
| Impuestos retenidos | \$87,014 | \$148,744 | \$967,276 |
| LARGO PLAZO | \$3,085,714 | \$15,802,960 | \$20,295,143 |
| Acreedores diversos a largo plazo | \$3,085,714 | \$15,802,960 | \$20,295,143 |
| CAPITAL | \$17,643,431 | \$12,445,466 | \$36,445,968 |
| Capital Social | \$16,061,000 | \$1,437,665 | \$7,425,665 |
| Resultado de ejercicios anteriores | -\$1,466,222 | \$1,582,431 | \$9,542,574 |

ACTIVO

Los clientes son el activo más valioso y su número ha venido aumentando año tras año gracias al crecimiento del negocio. Al principio, la forma de obtener nuevos clientes era a través de contactos de los socios, pero actualmente son las recomendaciones dentro de la industria las que les permiten llegar a nuevos clientes.

A continuación se presenta un gráfico que muestra sus clientes más grandes desde 2019:

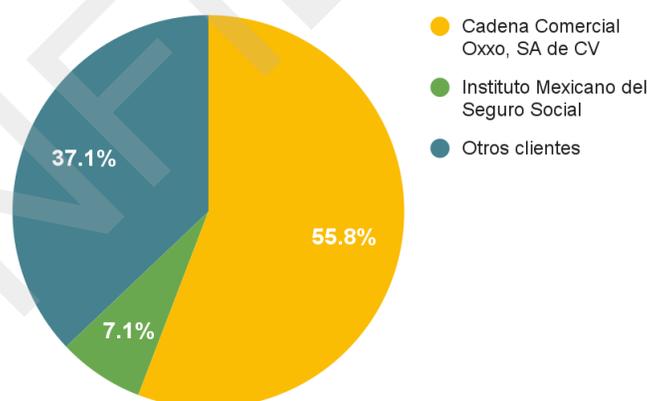
DOCUMENTO FINANCIERO



*A Octubre 2022

| Clientes | \$203,245,679* | 100.00% |
|--------------------------------------|----------------|---------|
| Cadena Comercial Oxxo, SA de CV | \$113,471,616 | 55.83% |
| Instituto Mexicano del Seguro Social | \$14,436,233 | 7.10% |
| Otros clientes | \$75,337,830 | 37.07% |

*A Diciembre 2022



Indimex ha firmado contratos de suministro con varias empresas, incluyendo a Heineken, Cafenio y Cinépolis. El contrato con Heineken es de renovación anual y se refiere al suministro de piezas o materiales. El contrato con Cinépolis tiene una duración hasta mayo de 2023, y no tiene provisiones para ser renovado automáticamente. El contrato con Cafenio, tiene una vigencia hasta enero 2024, y también carece de provisiones para renovación automática. Se realizan negociaciones de precios con la mayoría de los clientes cada 6 meses o al menos una vez al año. La mayoría de los clientes son sensibles a las variaciones de precio, pero entienden la necesidad de ajustes periódicos debido al aumento de los costos de las materias primas, los gastos en las cadenas de suministro e inflación.

DOCUMENTO FINANCIERO

Acorde a lo expresado por Indimex, sus clientes tienen plazos de pago que van hasta un máximo de 45 días, lo que se corrobora en los estados financieros presentados para 2020 y 2021.

| Deudores diversos | \$32,469,653* | 100.00% |
|-------------------------|---------------|---------|
| Indimex Colombia SAS | \$13,406,600 | 41.29% |
| Socios y accionistas | \$6,757,043 | 20.81% |
| Otros deudores diversos | \$12,306,010 | 37.90% |

*A Diciembre 2022

Dentro de los deudores diversos, el rubro más significativo corresponde a Indimex Colombia, representando el 41.29% de los mismos. Esto se debe a que Indimex Trading ha realizado traspasos de dinero registrados como préstamos a Indimex Colombia. Es importante mencionar que esta situación se podría dar nuevamente en el futuro, si es necesario, con el concepto de préstamo. Esto indica su posibilidad de apoyo entre las empresas, mientras que no afecte la operación de Indimex Trading.

El concepto de anticipo a proveedores se compone principalmente de dos elementos:

- Avances a agentes aduanales para cubrir los costos e impuestos relacionados con los contenedores.
- Los pagos a proveedores chinos, dado que no se consideran como compras hasta que hayan cruzado la frontera y hayan ingresado al país, previo pago del pedimento de importación, deben ser manejados de manera diferente a como se haría con un proveedor común. Por lo tanto, no se contabilizan hasta que se concreta la importación de los productos.

Es importante mencionar que esta cuenta considera un monto fuerte ya que, debido a lo mencionado, el 65% de las compras que realiza a proveedores Indimex son de importación, de las cuales alrededor del 90% son con proveedores de China, mismos que no dan crédito a la empresa, por lo que se realiza un pago parcial al momento de hacer el requerimiento de los productos del 30%, y al terminar el lote a enviar, se realiza el pago del 70% restante.

A partir de 2022, se registran en el activo marcas y patentes con un valor de \$9,911,986, lo cual indica que Indimex Trading desarrolla patentes de medicamentos analgésicos. Esto se debe a que, en los inicios de la operación de Indimex Trading, se experimentó un fuerte crecimiento gracias al desarrollo de medicamentos con patente y al obtener contratos con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el cual sigue siendo para 2022 uno de sus clientes. Posteriormente, la empresa expandió su modelo de negocio hacia el retail, lo cual se ha convertido en el eje central de la operación y ha impulsado el crecimiento de las ventas.

PASIVO

La cuenta de proveedores es crucial en el pasivo ya que estos proveen a la empresa con diferentes bienes y servicios, incluyendo material de curación (vendido al IMSS por Indimex), logística de importación y exportación, servicios publicitarios, servicios administrativos, servicios de informática,

DOCUMENTO FINANCIERO

entre otros. A continuación se presenta la desagregación de los principales proveedores de la empresa:

| Proveedores | \$214,940,257* | 100% |
|---|-----------------|--------|
| Comercial de Mercancías Selectas de Guadalajara SA* | \$48,482,421 | 22.56% |
| Iron Group, SA de CV | \$26,299,313 | 12.24% |
| Otros proveedores nacionales | \$115,333,396 | 53.66% |
| Proveedores extranjeros | \$24,825,126.91 | 11.55% |

*A Diciembre 2022

*Empresa que provee gel antibacterial, mismo que ha tenido una presencia fuerte debido a la pandemia de 2020.

Dentro de los acreedores diversos, se tiene una tasa del 2% mensual sobre el monto total, estos préstamos se han realizado a los socios de la empresa, personas físicas y algunas empresas que se encuentran dentro de sus proveedores. La mayoría de estos montos se han utilizado para financiar la operación de la empresa, a través de personas físicas cercanas a los socios de la empresa. A continuación la desagregación de los montos más importantes:

| Acreedores diversos a corto plazo | \$119,533,378* | 100.00% |
|---|----------------|---------|
| Socios, accionistas o representante legal | \$21,978,974 | 18.39% |
| Servicios Especializados Bedrum, SA de CV | \$18,500,000 | 15.48% |
| Préstamo del Extranjero | \$19,352,576 | 16.19% |
| Binio Services, SA de CV | \$28,500,000 | 23.84% |
| Otros acreedores | \$31,201,828 | 26.10% |

*A Diciembre 2022

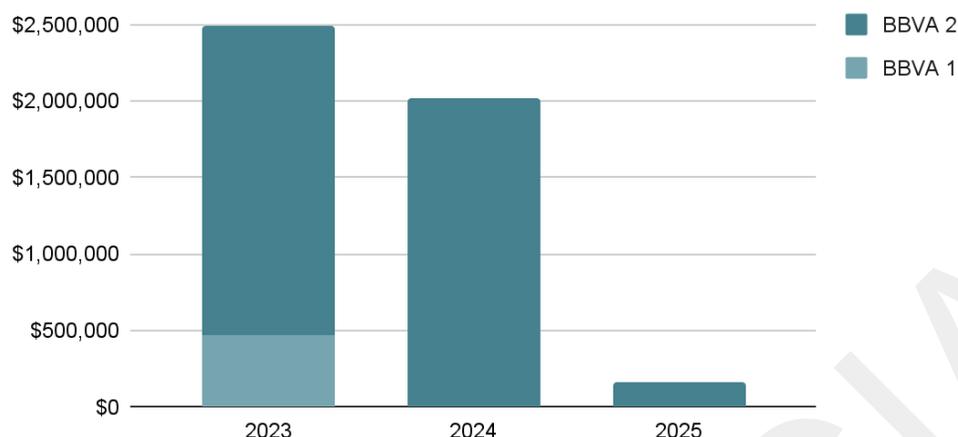
La empresa cuenta, con corte a octubre 2022, con tres créditos, con las siguientes condiciones:

- BBVA 1: monto de \$4,000,000 de pagos mensuales durante 36 meses, con fecha de vencimiento en marzo de 2023, con una tasa anual de 13.95%
- BBVA 2: monto de \$5,454,523 de pagos mensuales durante 48 meses, con fecha de vencimiento en enero de 2025, con una tasa anual de 12%
- BBVA 3: crédito revolvente con un monto de \$10,000,00, con una tasa de TIIE +6

En los siguiente gráficos podemos observar el flujo de pagos proyectado de los créditos hasta su vencimiento (no considera crédito revolvente):

| | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------|--------------------|--------------------|------------------|
| BBVA 1 | \$472,833 | - | |
| BBVA 2 | \$2,018,174 | \$2,018,174 | \$168,181 |
| Total | \$2,491,007 | \$2,018,174 | \$168,181 |

DOCUMENTO FINANCIERO



CAPITAL

Respecto al capital, los cambios registrados en el balance general se deben a las Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital (AFACs). Durante el año 2021, los socios de Indimex Trading retiraron dicho capital para invertirlo en el desarrollo de otras empresas del grupo. Sin embargo, a partir del segundo semestre del año 2022, han realizado aportaciones mensuales de \$1,000,000 para recuperar el monto utilizado. Una vez que se recupere el monto, los socios se comprometen a mantener las AFACs dentro de Indimex Trading y no volver a retirar el capital. Para más detalles, ver la sección de Estado de Flujo de Efectivo dentro de este documento.

ESTADO DE RESULTADOS de 2020 a 2022

Empresa: Indimex Trading S.A. de C.V.

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos | \$217,351,990 | \$370,770,175 | \$709,347,308 |
| Devoluciones | \$3,488,734 | \$8,394,020 | \$39,897,103 |
| Ventas Netas | \$213,863,256 | \$362,376,155 | \$669,450,204 |
| Costo de ventas | \$174,342,794 | \$258,438,740 | \$363,205,375 |
| Utilidad Bruta | \$39,520,461 | \$103,937,415 | \$306,244,829 |
| Gastos generales | \$34,767,623 | \$93,364,365 | \$268,559,995 |
| Impuesto sobre la renta | \$337,067 | \$1,563,851 | \$5,257,898 |
| Depreciación contable | \$72,334 | \$82,199 | \$183,608 |
| Amortización contable | \$458,550 | \$458,550 | \$1,201,050 |
| Utilidad operativa | \$3,884,887 | \$8,468,450 | \$31,042,278 |
| Gastos financieros | \$1,743,618 | \$3,015,661 | \$13,427,486 |
| Productos financieros | -\$884,275 | -\$1,819,353 | -\$1,862,876 |

DOCUMENTO FINANCIERO

| | | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Otros gastos | \$1 | \$11 | \$5 |
| Otros productos | -\$23,111 | -\$2,153,240 | \$66 |
| Utilidad neta | \$3,048,654 | \$9,425,370 | \$19,477,597 |

VENTAS

Indimex ha registrado un crecimiento significativo de sus ventas totales en los dos últimos años. En 2020, sus ventas totales fueron de \$213,863,256 y en 2021, aumentaron a \$362,376,155, lo que supone un incremento del 69.5% en las ventas. En 2022, las ventas totales tuvieron un aumento de 84.74% desde 2021 y un aumento del 213% desde 2020. Esto indica que la empresa está teniendo un buen desempeño y un fuerte crecimiento.

Parte esencial del crecimiento en ventas se debe al crecimiento que han tenido con sus clientes. Para 2022, Oxxo representa el 55.8% de sus clientes (para 2020 representaba el 31.50% y para 2021, 42.38%), lo cual representa un posible riesgo de concentración considerable, ya que existe una alta dependencia de ese cliente en particular. Esto significa que si Oxxo decide dejar de comprar productos a Indimex, esto podría tener un impacto significativo en las ventas. Además, la pérdida de un cliente tan importante podría ser difícil de reemplazar, lo que podría afectar a la estabilidad financiera de la empresa. Se cuenta con un acuerdo anual con Oxxo, el cual es a corto plazo para poder negociar los precios de forma continua. Además, Indimex actúa como proveedor de diversos suministros para uso interno de Oxxo, tales como escobas, trapeadores, vasos, cubiertos, entre otros. Es importante mencionar esto, ya que la relación con Oxxo se diversifica en cuanto a los productos suministrados.

COSTO DE VENTAS

Los costos de venta incluyen exclusivamente la compra de mercancía. Dentro de estos, se tienen devoluciones sobre costos de ventas, esto debido a que cuando se realiza una devolución de mercancía, afecta el costo de ventas y se regresa al inventario. Se ha experimentado un aumento constante en los costos de venta a medida que las ventas han crecido, lo que es una situación común. Los costos de venta aumentaron un 48.2% entre 2020 y 2021. Para 2022 se experimentó un aumento de 40.54% comparado con 2021.

GASTOS GENERALES

Dada la información existente, se puede concluir que los gastos de la empresa crecen a un ritmo superior al de sus ventas. Las ventas de la empresa han crecido un 213% desde 2020 hasta 2022, mientras que los gastos han crecido un 672.4% en el mismo periodo. Los gastos más representativos que tiene la empresa son bajo el concepto de fletes, acarreos y gastos de importación, mismos que son naturales de la industria, a continuación se presenta un desglose los estos:

| | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------|
| Gastos generales | \$268,559,995* | 100.00% |
| Fletes y acarreos | \$76,372,483 | 28.44% |
| Gastos de importación | \$61,988,266 | 23.08% |

DOCUMENTO FINANCIERO

| | | |
|--|--------------|--------|
| Honorarios a personas morales residentes nal | \$85,268,262 | 31.75% |
| Otros gastos generales | \$44,930,984 | 16.73% |

*A Diciembre 2022

UTILIDAD

Se muestra un fuerte crecimiento en la utilidad neta en el año 2021, con un 209% en comparación con el año anterior. Sin embargo, en el año 2022 se observa un crecimiento moderado en la utilidad neta con un 106% en comparación con el año anterior. Aunque sigue siendo un crecimiento positivo e importante.

RAZONES FINANCIERAS

de 2020 a 2022

Empresa: Indimex Trading S.A. de C.V.

| | Fórmula | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|--|--------------|--------------|--------------|
| LIQUIDEZ | | | | |
| Liquidez | Activo Circulante / Pasivo Circulante | 1.43 | 1.19 | 1.10 |
| Solvencia | Activo / Pasivo | 1.39 | 1.08 | 1.10 |
| Capital de trabajo | Activo Circulante - Pasivo Circulante | \$18,077,788 | \$25,036,431 | \$37,980,628 |
| Prueba del ácido | (Activo Circulante - Inventario) / Pasivo Circulante | 1.36 | 1.14 | 1.06 |
| ACTIVIDAD | | | | |
| Rotación de CXC | 360 / (Ventas / CXC) | 42.26 | 44.06 | 68.13 |
| Rotación de CXP | 360 / (Costo de ventas / CXP) | 82.03 | 116.23 | 228.75 |
| Rotación de inventarios | 360 / (Costo de ventas / Inventario) | 6.81 | 25.24 | 19.41 |
| Rotación de activo fijo | Ventas / Activo fijo | 81.98 | 115.43 | 36.93 |
| Rotación de activos totales | Ventas / Activo | 3.44 | 2.32 | 1.69 |
| Ciclo operativo | Rotación de inventarios + Rotación de CXC | 49.07 | 69.30 | 87.54 |
| Ciclo financiero | Rotación de CXP - Ciclo operativo | -32.95 | -46.93 | -141.21 |
| RENTABILIDAD | | | | |
| Margen bruto | (Ventas - Costo de ventas) / Ventas | 20% | 30% | 49% |
| Margen operativo | Utilidad Operativa / Ventas Netas | 2% | 2% | 5% |
| Margen neto | Utilidad neta / Ventas | 1.4% | 2.5% | 2.7% |
| ROA | Utilidad neta / Activo | 5% | 6% | 5% |

DOCUMENTO FINANCIERO

| | | | | |
|------------------------|---|------|-------|---------|
| ROE | Utilidad neta / Capital | 17% | 76% | 53% |
| ENDEUDAMIENTO | | | | |
| Apalancamiento | Pasivo / Capital | 258% | 1187% | 1049% |
| Endeudamiento | Pasivo / Activos | 72% | 92% | 91% |
| Pasivo LP | Pasivo a largo plazo / Capital | 17% | 127% | 56% |
| Cobertura de intereses | Utilidad operativa / Gastos financieros | 223% | 281% | 231.18% |

LIQUIDEZ

La empresa ha mantenido en una posición sólida sus ratios de liquidez y solvencia, lo que sugiere una buena capacidad para cumplir con sus obligaciones a corto y largo plazo respectivamente. El ratio de prueba del ácido se mantiene en un nivel ligeramente superior a 1 a cierre de 2022, lo que indica que la empresa tiene la capacidad para cumplir sus obligaciones a corto plazo utilizando solo sus activos corrientes y sin necesidad de hacer uso del inventario.

En general, los ratios de liquidez indican que la empresa ha mantenido su capacidad para cumplir con sus obligaciones a corto y largo plazo, así como su capacidad para financiar sus operaciones y responder a sus obligaciones a corto plazo.

ACTIVIDAD

En general la compañía logra recaudar sus cuentas por cobrar en un plazo entre 45 y 68 días, sobre todo con clientes grandes que imponen estos plazos; situación que se ve compensada con un mayor plazo establecido para sus cuentas por pagar, sin embargo, esta medida puede ser no muy precisa para juzgar su actividad, dado que la empresa debe realizar importantes anticipos a sus proveedores extranjeros.

RENTABILIDAD

El margen bruto ha aumentado significativamente, pasando del 20% en 2020 al 49% en 2022, lo cual muestra una mejora en la relación de los ingresos contra los costos año con año. El margen operativo también ha aumentado, pasando del 2% en 2020 al 5% en 2022. El margen neto también ha mejorado, pasando del 1.4% en 2020 al 2.7% en 2022.

En cuanto a los demás ratios de rentabilidad, el ROA ha mantenido un nivel estable en un 5% en 2020, 2021 y 2022, mientras que el ROE ha aumentado significativamente, pasando del 17% en 2020 al 76% en 2021 y luego disminuyendo a 53% en 2022.

Como se mencionó anteriormente, la estrategia de manejo de inventarios utilizada por la compañía consiste en comprar inventarios adicionales al final del año y contabilizarlos como costo de ventas, lo que permite obtener beneficios en los meses siguientes.

ENDEUDAMIENTO

Los ratios de endeudamiento se han mantenido en niveles saludables, donde el único factor de preocupación es el bajo nivel de capital con que cuenta la compañía con relación al tamaño del

DOCUMENTO FINANCIERO

negocio, sin embargo, la deuda se ha mantenido controlada y esto hace que el apalancamiento de la compañía continúe siendo aceptable.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO*

de 2020 a 2022

Empresa: Indimex Trading S.A. de C.V.

| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 2021 | 2022 |
|---|---------------------|----------------------|
| Utilidad neta | \$9,425,370 | \$19,477,597 |
| Clientes | -\$39,717,096 | -\$138,013,888 |
| Deudores diversos | -\$82,989 | -\$26,032,974 |
| Impuestos a favor | -\$3,951,138 | -\$9,491,373 |
| Inventario | -\$29,644,246 | \$26,723,857 |
| Impuestos acreditables por pagar | -\$10,852,973 | -\$13,726,002 |
| Anticipo a proveedores | -\$18,917,050 | -\$80,852,741 |
| Proveedores | \$78,070,615 | \$116,166,209 |
| Acreedores diversos a corto plazo | \$9,380,091 | \$91,087,323 |
| Anticipo de cliente | \$67,400 | \$74,138 |
| Impuestos trasladados no cobrados | \$2,165,198 | \$20,889,059 |
| Provisión de contribuciones segsocial x pagar | \$9,746 | \$60,058 |
| Provisión de imoto estatal s nómina x pagar | \$902 | \$67,891 |
| Impuestos y derechos por pagar | -\$228,726 | \$887,296 |
| Impuestos retenidos | \$61,731 | \$818,532 |
| EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES | -\$4,213,166 | \$8,134,981 |
| | | |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | 2021 | 2022 |
| Automóviles, autobuses, camiones de carga | -\$120,172 | \$0 |
| Mobiliario y equipo de oficina | \$0 | -\$51,947 |
| Equipo de cómputo | -\$42,392 | -\$151,648 |
| Otros activos fijos | \$0 | -\$2,639,761 |
| Activos intangibles | \$0 | -\$450,000 |
| Depósitos en garantía | -\$881,796 | -\$1,079,390 |
| Maquinaria y equipo | \$0 | -\$483,420 |
| Marcas y patentes | \$0 | -\$9,911,986 |
| Inversiones permanentes en acciones | \$0 | -\$2,619,919 |
| EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES | -\$560,637 | -\$15,998,035 |

DOCUMENTO FINANCIERO

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | | |
| Acreedores diversos | \$12,717,246 | \$4,492,183 |
| Acreedores diversos a largo plazo | \$12,717,246 | \$4,492,183 |
| Capital Fijo | \$0 | \$0 |
| Capital variable | \$0 | \$0 |
| AFACs | -\$14,623,335 | \$5,988,000 |
| EFFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | -\$1,906,090 | \$10,480,183 |
| | | |
| Flujo de efectivo neto | -\$6,679,892 | \$2,617,129 |
| Efectivo al inicio del periodo | \$6,846,826 | \$166,934 |
| Efectivo al final del periodo | \$166,934 | \$2,784,063 |

**El presente Estado de Flujo de Efectivo fue desarrollado internamente por el equipo de Play Business.*

En el corte 2021 se observa que la empresa utilizó efectivo disponible para financiar sus actividades de operación, inversión y financiamiento. En 2022 las actividades operativas generaron efectivo por más de 8 millones, lo que en parte ha financiado las inversiones en activos fijos, donde se destaca el efectivo utilizado para el desarrollo de patentes de medicamentos analgésicos, mismos que, aunque no son el eje central de la operación de Indimex Trading, representan un porcentaje importante de los ingresos totales de la empresa.

3. Modelo financiero

a) Estructura del proyecto

A cambio del monto recaudado, Indimex Trading dará un porcentaje de sus ingresos de manera quincenal por todo el tiempo que opere.

Los datos específicos a esta ronda de inversión son los siguientes:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Fecha inicial | 1-Mar-23 |
| Meses a proyectar | 120 |
| Participación PB en SPV | 20.00% |
| Participación Players en SPV | 80.00% |
| Comisión PB+ IVA | 5.80% |
| % de ventas pre-recuperación | 0.52% |
| % de ventas post-recuperación | 0.44% |
| Subtotal inversión | \$20,000,000 |
| Total inversión + comisión | \$21,232,000 |

DOCUMENTO FINANCIERO

| Datos de la ronda | A Players | A SPV |
|-------------------|-----------|-----------|
| Retorno mínimo % | 17.00% | 21.25% |
| Retorno máximo % | 32.10% | 40.13% |
| Retorno mínimo \$ | \$300,787 | \$375,983 |
| Retorno máximo \$ | \$567,956 | \$709,945 |

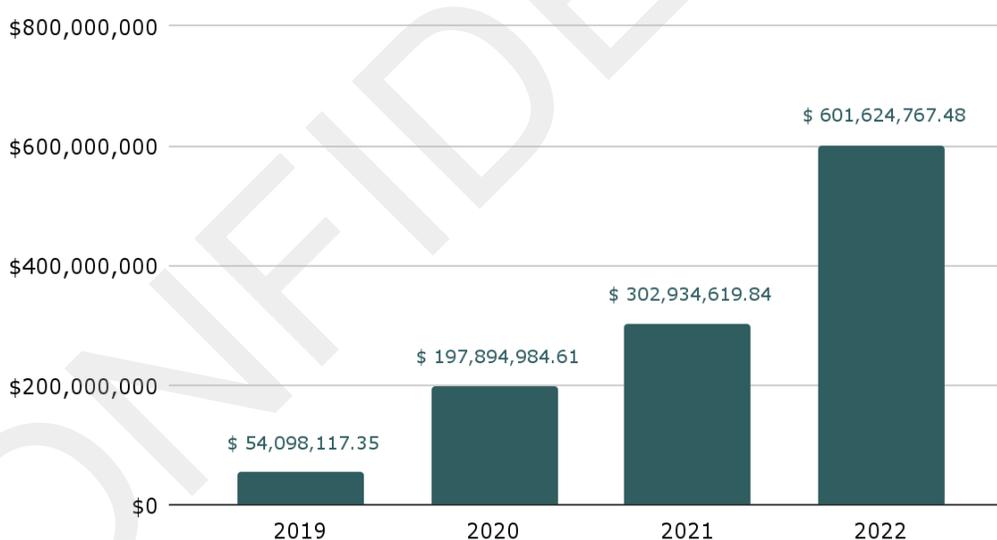
b) Análisis de variables

Modelo Financiero

Nota: todas las cifras en esta sección están expresadas en pesos mexicanos sin IVA.

Las ventas históricas y los crecimientos de la empresa se ven de la siguiente manera:

Ingresos anuales

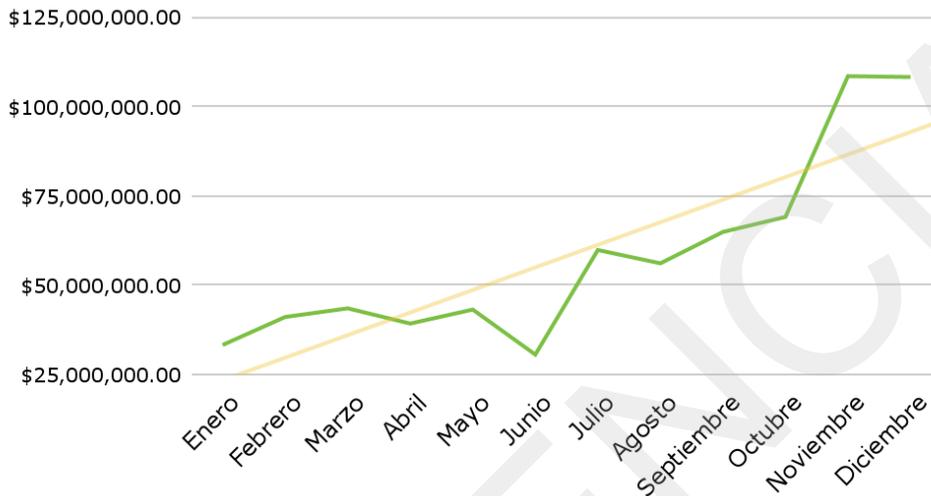


| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Ventas anuales (sin IVA) | \$54,098,117.35 | \$197,894,984.61 | \$302,934,619.84 | \$601,624,767.48 |
| Crecimiento | | 265.81% | 53.08% | 98.60% |

DOCUMENTO FINANCIERO

Durante el 2022 las ventas mensuales fueron creciendo mes con mes, existiendo una tendencia positiva en las ventas como se ve en la siguiente gráfica:

Ventas 2022



Dada esta tendencia en ventas durante el 2022 los escenarios de los que partimos para las proyecciones son los siguientes:

- **Ventas pesimistas:** se tomó en cuenta el promedio de ventas del 2022.
- **Ventas esperadas:** se tomaron los mejores tres meses y se sacó el promedio
- **Ventas optimistas:** se tomó el mejor mes registrado (noviembre 2022). Lo que estamos suponiendo aquí es que por esta tendencia alcista que se observa, el año va a partir de la venta más alta del año anterior.

Las ventas iniciales se ven de la siguiente manera:

| | Pesimista | Esperado | Optimista |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ventas promedio mensual | \$53,603,143.99 | \$69,691,413.64 | \$93,529,915.40 |

Cifras en pesos mexicanos.

A partir del 2023, se espera que los crecimientos anuales de la empresa se comporten dentro de los siguientes rangos:

| AÑO | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2028 | 2030 | 2031 | 2032 |
|------------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pesimista | -20.0% | -15.0% | -10.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% |
| Esperado | 30.0% | 20.0% | 10.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% |
| Optimista | 40.0% | 30.0% | 20.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% |

DOCUMENTO FINANCIERO

c) Resultados y retornos proyectados

Las ventas proyectadas con el modelo son las siguientes:

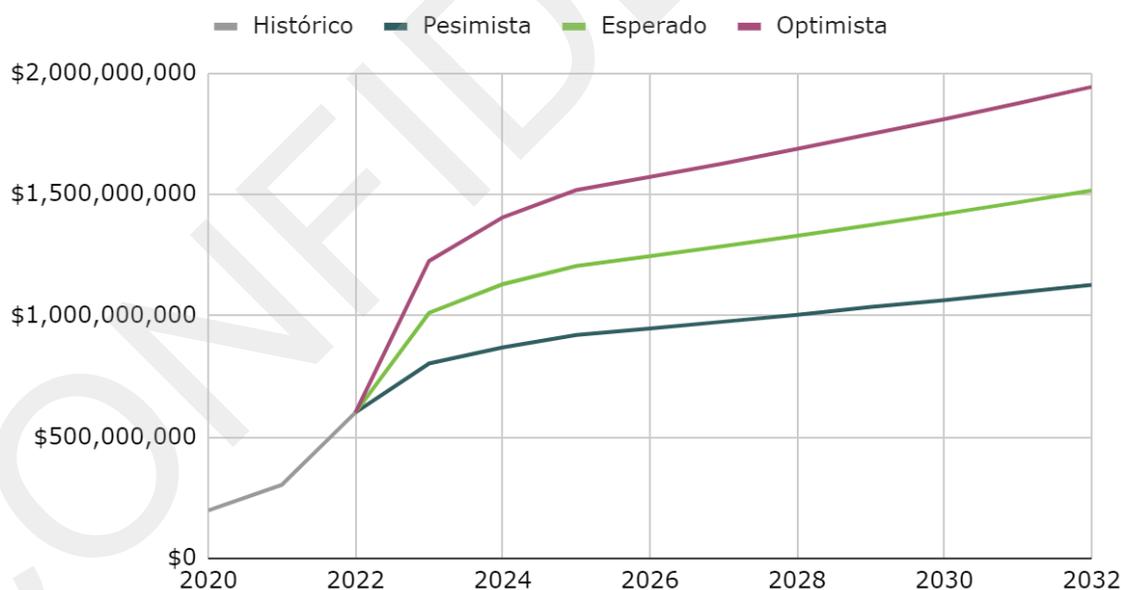
Año 2023-2027

| AÑO | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Escenario pesimista | \$803,483,047 | \$869,388,971 | \$920,885,875 | \$947,285,510 | \$975,721,722 |
| Escenario esperado | \$1,011,991,346 | \$1,130,161,894 | \$1,205,441,271 | \$1,245,666,493 | \$1,287,111,964 |
| Escenario optimista | \$1,226,226,161 | \$1,405,794,730 | \$1,518,267,230 | \$1,572,672,275 | \$1,627,896,831 |

Año 2028-2032

| AÑO | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Escenario pesimista | \$1,004,145,335 | \$1,036,366,171 | \$1,064,155,180 | \$1,095,681,341 | \$1,127,666,240 |
| Escenario esperado | \$1,330,066,087 | \$1,374,367,582 | \$1,420,059,339 | \$1,467,593,987 | \$1,516,524,860 |
| Escenario optimista | \$1,688,361,288 | \$1,749,303,920 | \$1,810,702,883 | \$1,875,689,577 | \$1,943,586,410 |

Ingresos de Indimex Trading



Dados los crecimientos contemplados en los primeros años del periodo a proyectar y el nivel de ventas inicial mencionado anteriormente, podemos ver un aumento significativo de las ventas de 2022 a 2023.

DOCUMENTO FINANCIERO

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

Año 2023-2027

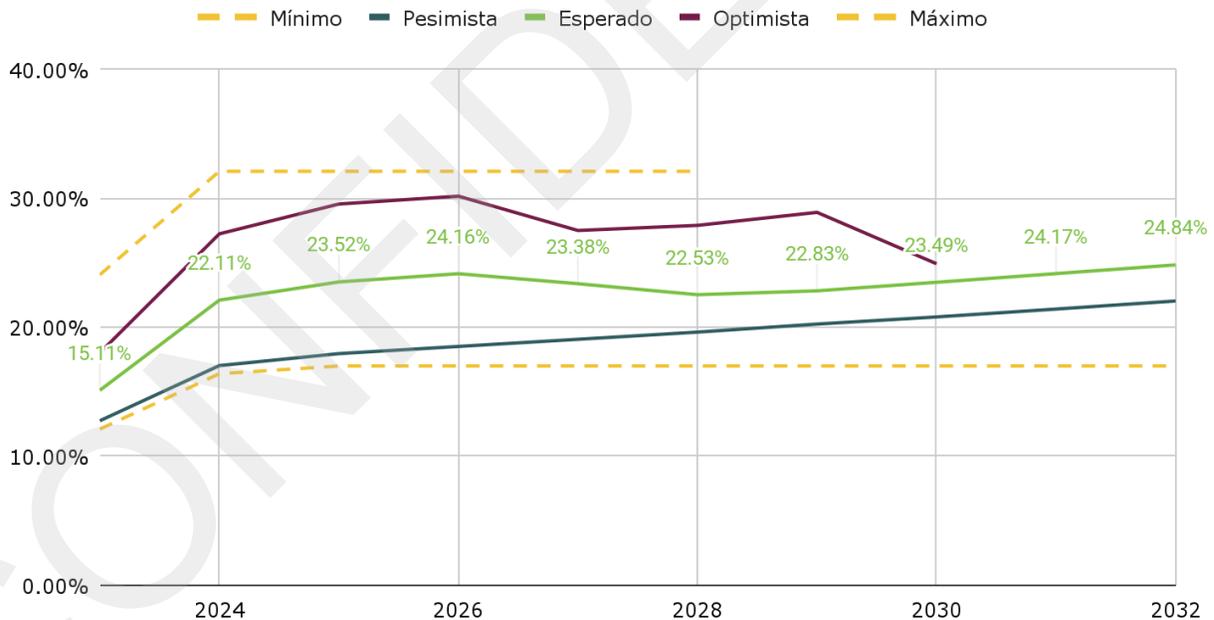
| AÑO | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Escenario pesimista | \$3,759,833 | \$4,511,800 | \$4,730,553 | \$4,888,159 | \$5,029,568 |
| Escenario esperado | \$4,455,671 | \$5,917,002 | \$6,273,391 | \$6,414,342 | \$6,177,027 |
| Escenario optimista | \$5,319,454 | \$7,349,995 | \$7,912,933 | \$7,976,951 | \$7,290,177 |

Año 2028-2032

| AÑO | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Escenario pesimista | \$4,794,971 | \$4,520,551 | \$4,647,721 | \$4,800,399 | \$4,961,884 |
| Escenario esperado | \$5,978,088 | \$6,074,135 | \$6,250,008 | \$6,429,843 | \$6,609,769 |
| Escenario optimista | \$7,449,358 | \$7,707,139 | \$7,987,576 | \$8,264,956 | \$8,519,340 |

Los datos anteriores implican los siguientes retornos para los inversionistas:

Retornos anuales proyectados a Players



La caída en el 2027 en el escenario optimista y en el 2028 en el escenario esperado se da por el cambio en el porcentaje de ventas pre y post recuperación. En el escenario pesimista nunca observamos esta caída ya que dado que la recuperación bruta es mayor a los 4.5 entonces no aplica el cambio al porcentaje post-recuperación.

DOCUMENTO FINANCIERO

Las proyecciones realizadas nos dan los siguientes resultados:

| Players | Mínimo | Pesimista | Esperado | Optimista | Máximo |
|--------------------|--------|-----------|----------|-----------|--------|
| Retorno Bruto | 17.00% | 18.15% | 23.25% | 28.78% | 32.10% |
| Recuperación Bruta | 5.91 | 5.68 | 4.42 | 3.59 | 3.16 |
| TIR Bruta | 12.33% | 15.23% | 21.26% | 25%* | 25%* |

*TIR de salida

4. Cláusulas importantes

Las siguientes cláusulas complementan la información presentada y señalan los derechos y obligaciones de Indimex Trading, Play Business y los Players en situaciones específicas:

- Desde el principio se calculará el monto a pagar sobre el porcentaje de los ingresos y sobre el retorno mínimo.
- Se tiene un porcentaje de ventas pre-recuperación y uno post-recuperación, esto quiere decir que una vez que se recupere la inversión inicial el porcentaje de ventas baja. Solamente se cambia al post-recuperación si el tiempo de recuperación bruta es menor a 4.5 años.
- Si durante cualquier momento de la relación, en 6 de los últimos 12 meses la empresa paga el retorno mínimo, entonces el porcentaje de monto mínimo aumentará en 2.5%. Esto podrá suceder hasta alcanzar un retorno mínimo de 24.5% para el inversionista.
- El monto de pago mínimo aplicable será el monto máximo entre:
 - Inflación + 9.18%
 - 17%
- Se establece una Tasa Interna de Retorno (TIR) objetivo del 25% para el inversionista, se da por terminada la relación una vez que se alcance esa TIR.
- Se establece una domiciliación de pago de manera quincenal.

En relación al Artículo 18 Fracción I de la Ley FinTech, el Solicitante de inversión no cuenta con otro financiamiento colectivo.

Para cualquier duda acerca de la información que se presenta, por favor enviar un correo a inversiones@playbusiness.mx.
*Play Business S.A.P.I. de C.V., IFC ("Play Business") es una sociedad autorizada para organizarse y operar como Institución de Financiamiento Colectivo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que se encuentra autorizada, regulada y supervisada por las Autoridades Financieras. Los recursos de los Usuarios en las operaciones realizadas con Play Business, S.A.P.I. de C.V., IFC no se encuentran garantizados por ninguna autoridad.

El Gobierno Federal y las Entidades de la Administración Pública Paraestatal no podrán responsabilizarse o garantizar los recursos de los usuarios que sean utilizados en las operaciones que celebren con las Instituciones de Tecnología Financiera o frente a otros, ni asumir alguna responsabilidad por las obligaciones contraídas por las Instituciones de Tecnología Financiera o por algún Usuario frente a otro, en virtud de las operaciones que celebren.

Unidad Especializada de Atención a Usuarios: une@playbusiness.mx Contacto CONDUSEF: 800999 8080 / 55 53400 999 / asesoria@condusef.gob.mx / <https://www.condusef.gob.mx/>