

# DOCUMENTO FINANCIERO

---



**FRUTOS  
GUADALAJARA**

S.A.P.I. DE C.V.



# DOCUMENTO FINANCIERO

## FRUTOS GUADALAJARA

### 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**

[Frutos Guadalajara](#) es una empresa productora, comercializadora y exportadora de aguacate que nace en 2017 con la misión es brindar productos sustentables y saludables a la población global a través de tecnología innovadora con los más altos estándares de calidad, enfocados en la producción del campo mexicano y la dignificación del trabajo.

Frutos Guadalajara es una empresa que ha planeado, diseñado e instrumentado procesos con un enfoque de calidad para la inspección y revisión de los productos tanto propios como de acopio, con un estricto cumplimiento de las órdenes a los proveedores, revisión de los productos de terceros y la entrega en los tiempos establecidos de acuerdo al ciclo de distribución.

Actualmente venden más de 3,000 toneladas de aguacates al año. De la venta actual aproximadamente el 65% de venta es de forma nacional y el 35% se exporta, estos niveles reflejan un histórico de ventas de los últimos 3 años. El nivel de exportación depende de los precios que se puedan establecer con los clientes en Europa y en Estados Unidos. La empresa cuenta con la flexibilidad de concentrarse en el mercado nacional o internacional según les convenga dados los precios de exportación. Los principales países a los que exportan el aguacate son Holanda y España.

# DOCUMENTO FINANCIERO

Cumple con certificaciones nacionales e internacionales para llevar a cabo la comercialización del producto:

- Certificación Global GAP - Muestra a los clientes el compromiso a las buenas prácticas de agricultura
- Certificación SMETA - Con motivo del proceso de auditoría que le ayuda a las empresas a comprender los estándares de trabajo, salud y seguridad, desempeño ambiental y ética dentro de sus propias operaciones.
- Certificación Rainforest Alliance (RA\_00098752205) - El sello significa que el producto certificado fue elaborado utilizando métodos que apoyan los tres pilares de la sostenibilidad: social, económico y ambiental.

Cuenta con socios claves para la comercialización y exportación de aguacate como: UPM, Trofipack, Montosa y Monarca a través de los cuales logra entregar productos mexicanos en Europa y Estados Unidos. Además, cuentan con un equipo operador robusto y multidisciplinario con más de 20 años de experiencia en el sector y un equipo de asesores especializados en huertos de aguacate.

## 2. Análisis de resultados históricos

A continuación se presenta el análisis de los estados financieros consolidados de Frutos Guadalajara SAPI de CV. Todos los estados financieros se presentan en pesos mexicanos y sin IVA, a menos que se haga una mención a lo contrario.

### BALANCE GENERAL

Frutos Guadalajara SAPI de CV  
De 2021 a abril-2023

	2021	2022	Apr 2023
<b>ACTIVO</b>	<b>\$203,361,472</b>	<b>\$245,670,451</b>	<b>\$244,741,637</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>\$203,340,653</b>	<b>\$208,517,727</b>	<b>\$162,844,234</b>
Caja	\$1,599	\$11,574	\$11,574
Bancos	\$133,988	\$9,853,853	\$496,426
Clientes	\$45,519,332	\$55,423,009	\$52,218,694
Deudores diversos	\$397,000	\$380,287	\$580,564
Pagos anticipados	\$0	\$2,512,340	\$5,416,720
Subsidio al empleo por aplicar	\$845	\$1,035	\$1,035
Impuestos a favor	\$833,060	\$1,720,449	\$1,922,816
Inventario	\$156,280,000	\$136,785,000	\$99,810,000
Impuestos acreditables pagados	\$0	\$0	\$50,511
Impuestos acreditables por pagar	\$122,856	\$303,943	\$330,473
Anticipo a proveedores	\$51,973	\$1,526,238	\$2,005,422

# DOCUMENTO FINANCIERO

<b>FIJO</b>	<b>\$20,819</b>	<b>\$37,152,724</b>	<b>\$81,897,404</b>
Maquinaria y equipo	\$35,186	\$55,660	\$55,660
Mobiliario y equipo de oficina, automóviles	\$0	\$5,346	\$5,346
Activos biológicos, vegetales y semovientes	\$0	\$29,995,000	\$66,970,000
Activos intangibles	\$0	\$2,820,000	\$2,820,000
Otros activos diferidos	\$1,359,150	\$2,455,641	\$2,455,641
Terrenos	\$0	\$1,000,000	\$1,000,000
Equipo de cómputo	\$0	\$0	\$62,866
Investigación y desarrollo de mercado	\$0	\$0	\$8,057,125
Impuestos diferidos	\$0	\$2,796,077	\$2,796,077
Amortización acumulada de activos diferidos	-\$1,359,150	-\$1,954,837	-\$2,299,543
Depreciación acumulada de activos fijos	-\$14,367	-\$20,163	-\$25,768
<b>PASIVO</b>	<b>\$16,754,375</b>	<b>\$50,093,510</b>	<b>\$50,060,366</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>\$16,754,375</b>	<b>\$4,078,500</b>	<b>\$4,240,062</b>
Proveedores	\$16,628,373	\$2,662,785	\$2,755,023
Acreedores diversos a corto plazo		\$1,171,772	\$1,158,918
Anticipo de cliente	\$64,292		\$3,960
Provisión de sueldos y salarios x pagar	\$10,312	\$66,087	\$131,894
Provisión de contribuciones segsocial x pagar	\$40	\$40	\$40
Provisión de imoto estatal s nómina x pagar	\$546	\$546	\$546
Impuestos y derechos por pagar	\$2,205	\$65,618	\$2,205
Impuestos retenidos	\$43,608	\$106,651	\$182,476
AFACs	\$5,000	\$5,000	\$5,000
<b>LARGO PLAZO</b>	<b>\$0</b>	<b>\$46,015,010</b>	<b>\$45,820,304</b>
Instrumentos financieros a largo plazo		\$42,000,000	\$42,000,000
Acreedores diversos a largo plazo		\$1,218,932	\$1,024,226
Impuesto diferidos		\$2,796,077	\$2,796,077
<b>CAPITAL</b>	<b>\$186,607,097</b>	<b>\$195,576,942</b>	<b>\$194,681,271</b>

# DOCUMENTO FINANCIERO

Capital social	\$177,849,180	\$185,849,180	\$189,019,069
Resultado de ejercicios anteriores	-\$19,115,986	\$8,757,917	\$9,727,761
Resultado del ejercicio	\$27,873,903	\$969,844	-\$4,065,559
<b>PASIVO + CAPITAL</b>	<b>\$203,361,472</b>	<b>\$245,670,451</b>	<b>\$244,741,637</b>

## ACTIVOS

Dentro de los activos circulantes de la empresa, la cuenta de inventarios juega un papel especial y complementario a la cuenta de activos biológicos en el activo fijo. Bajo la NIF E1, esta cuenta se maneja de la siguiente manera: los árboles en crecimiento y maduración se consideran parte del inventario, mientras que los árboles en etapa de producción de fruta se clasifican como activos biológicos. Estos árboles se van rotando, siendo parte del inventario cuando no tienen fruta y pasando a activos biológicos cuando están en temporada de producción. Esta clasificación se ajusta a las estacionalidades de la fruta. Considerando esto, ambas cuentas conforman el 68.15% de los activos para el cierre de abril 2023.

La cuenta de clientes es la segunda más importante en el activo, representando el 21.34% para abril de 2023. Los plazos de pago varían según las condiciones acordadas con cada cliente, como 30 días para ventas nacionales, 90 días para ventas a EUA (Monarca) y 120 días para ventas de exportación. Frutos Guadalajara ajusta sus márgenes para compensar el costo financiero relacionado con estos plazos de pago. A continuación, se presenta una tabla con los principales clientes de la empresa:

Clientes	2023	
Público en General	\$24,714,952	46.81%
Vas Michoacan PG	\$9,412,725	17.83%
Virginia Pérez Rodriguez	\$4,091,410	7.75%
Jose Miguel Garcia Contreras	\$3,151,085	5.97%
Avo Supremo	\$2,711,830	5.14%
<b>TOTAL</b>	<b>\$52,797,295</b>	<b>100%</b>

Podemos observar que la cuenta más relevante de los clientes es la categoría de "público en general". Esta clasificación se utiliza por motivos fiscales, ya que agrupa todas las ventas que no requieren factura individualizada. En lugar de emitir facturas individuales para cada transacción realizada en centrales de abastos, mercados callejeros, entre otros, la empresa emite una factura general al RFC genérico de "público en general". De esta manera, la empresa cumple con sus obligaciones fiscales al documentar las ventas realizadas.

En el ejercicio de 2023, otra cuenta relevante es la de investigación y desarrollo de mercado, la cual asciende a 8 millones de pesos. Esta cuenta refleja el enfoque de la empresa en explorar nuevas oportunidades de mercado. Un enfoque exitoso en Europa ha sido establecer alianzas con una consultora especializada en importaciones de productos frescos, aunque su participación se limita a la consultoría y no abarca la parte comercial. Ahora, la empresa busca replicar esta estrategia en

# DOCUMENTO FINANCIERO

Estados Unidos, por lo que está buscando socios potenciales o colaboradores con un amplio conocimiento del mercado estadounidense. Mediante esta alianza, esperan obtener apoyo y conocimientos especializados para entrar en este nuevo mercado.

Por último, cabe destacar una acumulación significativa en la cuenta de bancos durante el ejercicio de 2022. Este aumento se debe a la naturaleza del negocio, ya que muchos clientes realizan pagos para poder deducir esos gastos y asegurar un cierre de año efectivo. Para Frutos Guadalajara, esto representa un incremento considerable en dicha cuenta.

## PASIVOS

En cuanto a los pasivos circulantes de la empresa, la cuenta más relevante en el ejercicio de 2023 es la de proveedores. Estos proveedores suministran certificaciones, consultoría, asesoría técnica, insumos y, en su mayoría, la fruta cuando las cosechas propias no cumplen con los pedidos de los clientes. El rubro de acopio representa una parte significativa de esta cuenta.

Proveedores	2023	
Carlos Mendez Vega	\$2,120,000	76.95%
Eduardo Pineda Aguilar	\$174,000	6.32%
Francisco Murguia Orozco	\$110,553	4.01%
<b>TOTAL</b>	<b>\$2,755,023</b>	<b>100%</b>

La cuenta de acreedores diversos incluye el monto registrado con Benigno Lopez, que corresponde a un anticipo por la adquisición de un terreno en el futuro. Este monto se mantendrá en la cuenta hasta que se complete la compra del terreno. Además, una vez que se realice la compra de este terreno, se podrá ver el efecto en el activo fijo.

Acreedores diversos a corto plazo	2023	
Benigno Lopez Cortes	\$905,000	78.09%
Carlos David Silva Marquez	\$250,000	21.57%
Otros acreedores	\$3,918	0.34%
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,158,918</b>	<b>100%</b>

La empresa cuenta con una línea de crédito revolvente de \$42M de pesos con el banco Multiva. De este monto, hasta \$7M de pesos se pueden utilizar para el mantenimiento de la huerta, mientras que el resto se destina a gastos corrientes y capital de trabajo relacionados con la comercialización. La tasa de interés aplicada es TIIE + 6% sobre las disposiciones realizadas. Las disposiciones para comercialización tienen un vencimiento de 180 días, mientras que las destinadas al mantenimiento de la huerta tienen un vencimiento anual. Además, el contrato contiene una cláusula donde el mínimo de dispersión debe ser de el 20% de la inversión total. Las líneas que tienen activas de esta misma línea de crédito revolvente son las siguientes:

# DOCUMENTO FINANCIERO

Balance Inicial	Fecha de inicio	Tasa actual (anual)	Fecha de vencimiento
\$23,000,000	30 Aug 22	TIIE FIRA	23 Aug 23
\$12,000,000	24 Mar 23	TIIE FIRA	20 Sep 23
\$2,750,000	29 Jun 23	TIIE FIRA	21 Jun 24

*\*con corte a 10 de julio de 2023*

Es relevante destacar que en el reporte de buró de crédito proporcionado por el Maker durante el proceso de due diligence con corte a enero de 2023, se evidencia el cumplimiento de los pagos realizados en las líneas de crédito de Multiva que han sido utilizadas. Cabe mencionar que la línea de crédito de \$42M de pesos se encuentra registrada dentro de los pasivos de largo plazo debido a su plazo contractual de 36 meses.

## CAPITAL

El capital social ha experimentado un aumento constante, pasando de \$177,849,180 en 2021 a \$185,849,180 en 2022, y finalmente alcanzando los \$189,019,069 en abril de 2023, mismo capital que se ha ido incorporando por Francisco Murguía Orozco, quien es el accionista mayoritario de la compañía. Por otro lado, los resultados de ejercicios anteriores mostraron una mejora significativa, pasando de un déficit de -\$19,115,986 en 2021 a un saldo positivo de \$8,757,917 en 2022. Sin embargo, para abril de 2023, el resultado del ejercicio reflejó un déficit de -\$4,065,559.

## ESTADO DE RESULTADOS

Frutos Guadalajara SAPI de CV  
De 2021 a abril-2023

	2021	2022	Apr 2023
Ventas netas	\$55,916,286	\$97,981,982	\$33,951,148
Devoluciones		\$2,613,617	\$4,998,272
<b>Ventas Netas</b>	<b>\$55,916,286</b>	<b>\$95,368,365</b>	<b>\$28,952,876</b>
Costo de ventas	\$18,048,989	\$73,479,957	\$26,253,870
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$37,867,297</b>	<b>\$21,888,408</b>	<b>\$2,699,006</b>
Gastos generales	-\$25,640	\$1,621,233	\$638,105
Gastos de administración	\$6,970,597	\$10,531,725	\$1,238,452
Gastos de fabricación		\$199,857	\$366,676
Gastos de operación	\$2,522,997	\$6,285,836	\$2,882,387
Gastos de venta		\$76,148	
Facilidades administrativas fiscales		\$437,246	

# DOCUMENTO FINANCIERO

<b>Utilidad Operativa</b>	<b>\$28,399,344</b>	<b>\$2,736,363</b>	<b>-\$2,426,614</b>
Depreciación contable	\$3,518	\$5,796	\$5,605
Amortización contable	\$453,050	\$595,687	\$344,706
Gastos financieros	\$68,872	\$1,296,802	\$1,483,583
Productos financieros		-\$131,767	-\$194,950
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>\$27,873,903</b>	<b>\$969,844</b>	<b>-\$4,065,558</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$27,873,903</b>	<b>\$969,844</b>	<b>-\$4,065,558</b>

## INGRESOS

La empresa implementó una estrategia comercial en 2019 con el objetivo de acelerar su crecimiento. Esta estrategia incluyó inversiones en asesorías en el extranjero, participación en ferias y el acopio de fruta. Aunque se vio afectada en 2020, la empresa logró retomar estas estrategias en 2021, generando ventas de \$55.9M de pesos. En 2022, experimentó un impresionante crecimiento del 70%, alcanzando ingresos de \$95M y manteniendo una sólida estrategia de ventas. Hasta abril de 2023, las ventas representan el 30% del año anterior, pero se espera una mejora hacia fin de año debido a la estacionalidad de los ingresos. Es importante mencionar que en el modelo financiero se detallan los ciclos productivos de cada línea de negocio, aunque actualmente solo se considera el histórico de la línea de aguacate. Sin embargo, con la incorporación de la línea de frutos rojos, se proyecta un crecimiento similar al del aguacate, que ha demostrado ser una venta exitosa hasta ahora.

Es importante destacar que los precios de la fruta que ofrece la empresa a sus clientes están plenamente determinados por las condiciones del mercado, dado que se trata de un producto commodity.

<b>Ventas 2022</b>	<b>\$95,368,365</b>	
Ventas x acopio	\$86,480,124	90.68%
Ventas x producción propia	\$8,888,241	9.32%

Durante 2022, las ventas totales se distribuyeron de la siguiente manera. Se observa que el 95% de las ventas se realizaron mediante el esquema de acopio, con un precio promedio inferior en comparación con las ventas provenientes de la cosecha interna de la empresa:

	Toneladas vendidas	% sobre toneladas totales	USD por ton
Orgánico exportación	113	3.65%	\$3,491
Orgánico nacional	29.0	0.94%	\$1,250
Acopiadas concencional exportación	383.0	12.40%	\$2,773
Acopiadas convencional nacional	177.3	5.74%	\$1,420
Acopiadas para venta a Exportadores EEUU (Monarca)	2,387	77.28%	\$1,200
<b>TOTAL</b>	<b>3,089</b>		



# DOCUMENTO FINANCIERO

## COSTOS Y GASTOS

Los costos de venta de la empresa comprenden diferentes elementos, como el costo de la fruta, el corte, el acarreo, la maquila de empaque, las cajas y la logística, entre otros. Estos costos han representado más del 70% de las ventas en los últimos dos años y se espera que esta tendencia continúe en el cierre de 2023 y en los siguientes períodos. A pesar de incurrir en costos más altos, la empresa se ve limitada para aumentar los precios en la misma proporción debido a las fluctuaciones del mercado.

Es importante destacar que el incremento en los costos durante 2022 se atribuye principalmente a dos factores: la apreciación del peso frente al dólar, que afectó las ventas y requirió un aumento en la relación de acopio para compensar la caída, lo que disminuye los márgenes brutos de la compañía.

En cuanto a los gastos, la empresa ha mantenido una relación promedio del 18.24% en los últimos tres ejercicios. Esta tendencia se mantendrá en los siguientes periodos, junto con las estrategias mencionadas anteriormente para incrementar las ventas a largo plazo. A continuación la desagregación de los gastos principales:

Gastos generales		2023	
Arrendamiento a pers morales residentes nal	\$418,522	65.59%	
Honorarios a personas fís residentes nal	\$135,788	21.28%	
Otros gastos generales	\$83,795	13.13%	
<b>TOTAL</b>	<b>\$638,105</b>	<b>100%</b>	

Gastos de administración		2023	
Honorarios a pers morales residentes nal	\$313,850	25.34%	
Servicios en el Extranjero	\$212,426	17.15%	
Otros gastos de administración	\$196,628	15.88%	
Seguros y fianzas	\$178,594	14.42%	
Honorarios a pers físicas resides nal	\$139,810	11.29%	
Otros	\$197,145	15.92%	
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,238,452</b>	<b>100%</b>	

Gastos de fabricación		2023	
Preparación de Suelo	\$254,476	69.40%	
Materiales	\$112,200	30.60%	
<b>TOTAL</b>	<b>\$366,676</b>	<b>100%</b>	

Gastos de Operación		2023	
---------------------	--	------	--

# DOCUMENTO FINANCIERO

Mantenimiento y Conservación del Huerto	\$1,992,119	69.11%
Sueldos y Salarios	\$697,403	24.20%
Otros	\$192,866	6.69%
<b>TOTAL</b>	<b>\$2,882,387</b>	<b>100%</b>

En los desgloses anteriores, se destaca el gasto más significativo relacionado con el mantenimiento y conservación del huerto, el cual es coherente con la naturaleza del negocio y los planes de crecimiento de la empresa.

## RENTABILIDAD Y UTILIDAD

Como se mencionó previamente, los costos de venta han tenido un crecimiento significativo en los últimos años, lo cual ha impactado negativamente en las utilidades. En particular, en el año 2022 se registró una caída importante del 96.52% en las utilidades, lo que representa un desafío para la empresa. Sin embargo, a pesar de esta situación, la empresa ha demostrado resiliencia y ha implementado estrategias para mejorar sus resultados financieros.

## RAZONES FINANCIERAS

Frutos Guadalajara SAPI de CV  
De 2022 y abril-2023

	Fórmula	2022	Apr 2023
<b>LIQUIDEZ</b>			
Liquidez	Activo Circulante / Pasivo Circulante	51.13	38.41
Solvencia	Activo / Pasivo	4.90	4.89
Capital De Trabajo	Activo Circulante - Pasivo Circulante	\$204,439,227	\$158,604,171
Prueba Del Ácido	(Activo Circulante - Inventario) / Pasivo Circulante	17.59	14.87
<b>ACTIVIDAD</b>			
Rotación De Cxc	360 / (Ventas / Cuentas por cobrar promedio)	95.99	101.40
Rotación De Cxp	360 / (Costo de ventas / Cuentas por pagar promedio)	33.42	8.85
Rotación De Inventario	360 / (Costo de ventas / Inventario promedio)	717.91	540.71
Rotación De Activo Fijo	Ventas / Activo fijo (neto)	0.61	1.18
Rotación De Activos Totales	Ventas / Activos promedio	0.40	0.39
Ciclo Operativo	Rotación de inventario + Rotación de CXC	813.90	642.11
Ciclo Financiero	Rotación de CXP - Ciclo operativo	-780.48	-633.26
<b>RENTABILIDAD</b>			
Margen Bruto	Utilidad Bruta / Ventas	23%	9%
Margen Operativo	Utilidad Operativa / Ventas	3%	-8%
Margen Neto	Utilidad Neta / Ventas	1.0%	-14.0%
ROA	Utilidad Neta / Activos	0%	-2%

# DOCUMENTO FINANCIERO

ROE	Utilidad Neta / Capital	0%	-2%
<b>ENDEUDAMIENTO</b>			
Apalancamiento	Pasivo / Capital	26%	26%
Endeudamiento	Pasivo / Activos	20%	20%
Pasivo A Largo Plazo	Pasivo a largo plazo / Capital	24%	24%
Cobertura De Deuda	(Deudas financieras - Efectivo) / EBITDA	13.21	-18.67
Cobertura De Intereses	EBITDA / Gastos por intereses	2.11	-1.64

*\*Para su correcto cálculo y comparación con periodos anteriores se consideran los estados de resultados obtenidos a abril - 2023 de manera anualizada, tomando en cuenta la estacionalidad de los ingresos.*

## LIQUIDEZ

La empresa ha demostrado una sólida liquidez, respaldada por niveles elevados de activos, especialmente en sus cuentas de inventarios y cartera de clientes. Además, el pasivo circulante se mantiene bajo en comparación con el activo circulante, lo que refleja una gestión eficiente de las obligaciones a corto plazo. Además, la empresa ha logrado mantener un capital de trabajo suficiente para respaldar sus operaciones de manera efectiva.

## ACTIVIDAD

Para el ejercicio de 2022, la empresa tarda 99.95 días en cobrar a sus clientes, además tiene una rotación de cuentas por pagar de 33.42 días, esto es congruente con el hecho de que la empresa suele vender a unos plazos bastante amplios dependiendo de las condiciones que se manejen con cada uno de los clientes y, con los proveedores, se realizan los pagos de manera más rápida al no representar montos tan grandes. Si bien el ciclo financiero es de 780 días, se debe recalcar que esta medida está alterada por el volumen de inventario que como se explicó en la sección de balance general incluye los árboles que están en crecimiento, es por esto si se realiza el ajuste al ciclo financiero, el mismo debería girar en torno a los 3 meses.

## RENTABILIDAD

Los márgenes brutos de la empresa han experimentado fluctuaciones debido a la discrepancia entre los costos y los precios determinados por el mercado. Como resultado, los márgenes operativos y netos para abril de 2023 muestran valores negativos. Sin embargo, es relevante destacar que se espera una mejora en estos márgenes debido a las ventas restantes del año, ya que estas tienden a ser estacionalmente favorables que se puede observar en la sección de modelo financiero dentro de este mismo documento.

## ENDEUDAMIENTO

La empresa mantiene un apalancamiento estable del 26% y un endeudamiento del 20%. La relación de pasivo a largo plazo se sitúa en un 24%, reflejando una gestión prudente de la deuda. El reporte de buró de crédito evidencia el cumplimiento de los pagos en las líneas de crédito de Multiva, demostrando una salud financiera sólida. Cabe mencionar que la línea de crédito de \$42M de pesos se encuentra registrada dentro de los pasivos de largo plazo debido a su plazo contractual de 36 meses.

# DOCUMENTO FINANCIERO

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Frutos Guadalajara SAPI de CV

De 2021 a abril-2023

	2021	2022	Apr 2023
<b>Efectivo de operaciones</b>	<b>-\$1,448</b>	<b>-\$6,551,781</b>	<b>\$32,762,382</b>
Utilidad Neta	\$27,873,903	\$969,844	-\$4,065,558
Depreciación y amortización	\$456,568	\$601,483	\$350,311
Clientes	-\$44,805,670	-\$9,903,677	\$3,204,315
Deudores diversos	\$14,192	\$16,713	-\$200,277
Pagos anticipados	\$0	-\$2,512,340	-\$2,904,381
Subsidio al empleo por aplicar	-\$358	-\$189	\$0
Impuestos a favor	-\$202,029	-\$887,390	-\$202,366
Inventario	\$0	\$19,495,000	\$36,975,000
Impuestos acreditables pagados	\$0	\$0	-\$50,511
Impuestos acreditables por pagar	\$2,239	-\$181,087	-\$26,530
Anticipo a proveedores	\$699,219	-\$1,474,265	-\$479,184
Proveedores	\$15,870,017	-\$13,965,587	\$92,238
Acreedores diversos a corto plazo	\$0	\$1,171,772	-\$12,854
Anticipo de cliente	\$64,292	-\$64,292	\$3,960
Provisión de sueldos y salarios x pagar	\$10,140	\$55,775	\$65,806
Impuestos y derechos por pagar	\$0	\$63,413	-\$63,413
Impuestos retenidos	\$11,041	\$63,043	\$75,825
AFACs	\$5,000	\$0	\$0
<b>Efectivo de inversiones</b>	<b>\$0</b>	<b>-\$37,733,388</b>	<b>-\$45,094,991</b>
Maquinaria y equipo	\$0	-\$20,474	\$0
Mobiliario y equipo de oficina, automóviles	\$0	-\$5,346	\$0
Activos biológicos, vegetales y semovientes	\$0	-\$29,995,000	-\$36,975,000
Activos intangibles	\$0	-\$2,820,000	\$0
Otros activos diferidos	\$0	-\$1,096,491	\$0
Terrenos	\$0	-\$1,000,000	\$0
Equipo de cómputo	\$0	\$0	-\$62,866
Investigación y desarrollo de mercado	\$0	\$0	-\$8,057,125
Impuestos diferidos	\$0	-\$2,796,077	\$0
<b>Efectivo de financiamiento</b>	<b>\$0</b>	<b>\$54,015,010</b>	<b>\$2,975,183</b>

# DOCUMENTO FINANCIERO

Instrumentos financieros a largo plazo	\$0	\$42,000,000	\$0
Acreedores diversos a largo plazo	\$0	\$1,218,932	-\$194,706
Impuesto diferidos	\$0	\$2,796,077	\$0
Capital social	\$0	\$8,000,000	\$3,169,889
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-\$1,448</b>	<b>\$9,729,841</b>	<b>-\$9,357,426</b>
<b>Efectivo Al Inicio Del Periodo</b>	<b>\$137,035</b>	<b>\$135,587</b>	<b>\$9,865,427</b>
<b>Efectivo Al Final Del Periodo</b>	<b>\$135,587</b>	<b>\$9,865,427</b>	<b>\$508,001</b>

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

El análisis del flujo de efectivo de Frutos Guadalajara revela que en el ejercicio de 2022 se registró un flujo de efectivo positivo, impulsado principalmente por la utilización de la línea de crédito de Multiva. A pesar de tener una inversión significativa en activos fijos de 37 millones, se logró mantener un flujo positivo. Sin embargo, hubo un flujo de efectivo negativo en las operaciones. Por otro lado, en el ejercicio de abril 2023, se observa un flujo de efectivo positivo en las operaciones, principalmente debido a la disminución de los inventarios. El flujo de efectivo neto para el último periodo también se ve afectado por la inversión en investigación y desarrollo de mercado, así como por el aumento en los activos biológicos dentro del activo fijo.

### 3. Modelo financiero

#### a) Estructura del proyecto

A cambio del monto recaudado, Frutos Guadalajara dará un porcentaje de sus ingresos de manera diaria por todo el tiempo que opere.

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

Fecha inicial	1-Sep-23
Meses a proyectar	120
Participación PB en SPV	20.00%
Participación Players en SPV	80.00%
Comisión PB+ IVA	5.80%
% de ventas	3.50%
Subtotal inversión	\$20,000,000
Total inversión + comisión	\$21,232,000

# DOCUMENTO FINANCIERO

Datos de la ronda	A Players	A SPV
Retorno mínimo %	16.25%	20.31%
Retorno máximo %	32.00%	40.00%
Retorno mínimo \$	\$287,517	\$359,396
Retorno máximo \$	\$566,187	\$707,733

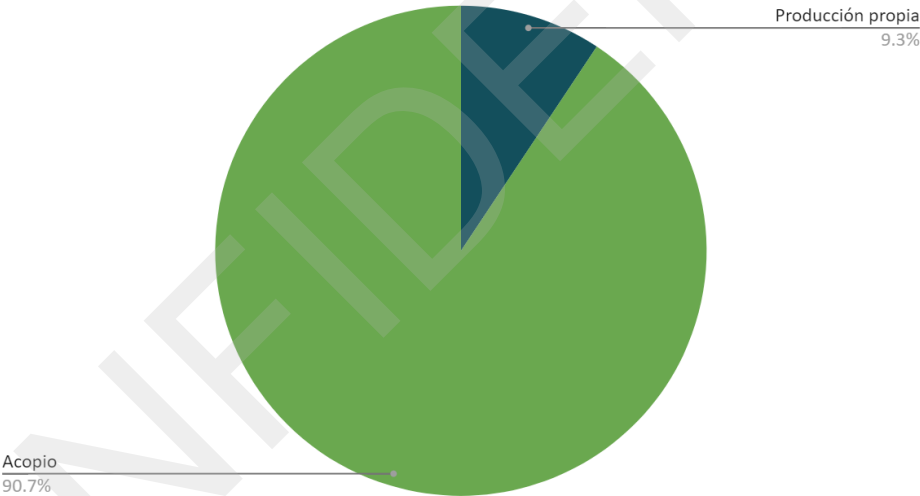
b) Análisis de variables

Modelo Financiero

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

Durante el 2022, más del 90% de las ventas fueron de acopio, esto quiere decir que la producción no fue propia, sino que solamente se encargaron de comercializar el producto:

Producción vs Acopio



**Líneas de negocio**

Los ingresos de la empresa se separaron en dos líneas de negocio:

- 1. Aguacate
- 2. Frutos rojos

Actualmente la única línea de negocio que opera es la de los aguacates, la de los frutos rojos es una línea de negocio que se va a aperturar entre finales del 2024 y principios del 2025.

# DOCUMENTO FINANCIERO

## Proyecto Frutos Rojos

Se busca la instalación de 5 hectáreas de invernaderos retráctiles para la cosecha de Frutos Rojos. Cada hectárea requiere una inversión de aproximadamente \$12.4 millones de pesos mexicanos. Se busca realizar la inversión para que la siguiente temporada.

Dado esto, se agregaron las siguientes fechas de apertura para esa línea de negocio:

Pesimista	Esperada	Optimista
May 1, 2025	Feb 1, 2025	Nov 1, 2024

Con esto se está tomando en cuenta que los invernaderos van a quedar listos para la próxima temporada de frutos rojos. Para cubrirnos de posibles atrasos se agregó una cláusula que se encuentra en el detalle del Anexo E del Contrato Play.

## Niveles de ventas iniciales

	Pesimistas	Esperadas	Optimistas
Aguacates	\$6,363,317.82	\$8,039,297.49	\$11,481,006.25
Frutos Rojos	\$0.00	\$616,666.67	\$1,233,333.33

## Aguacates

- Ventas pesimistas: promedio de 2022 con una caída en ventas del 10%
- Ventas esperadas: promedio de 2023
- Ventas optimistas: promedio de las proyecciones realizadas por FG de las ventas de 2023

## Frutos Rojos

- Ventas pesimistas: considerando el riesgo de que no funcione esta nueva línea de negocio
- Ventas esperadas: ventas mensuales proyectadas si se logra la producción de 1 ha
- Ventas optimistas: ventas mensuales si se logra la producción de 2 ha

## Estacionalidad

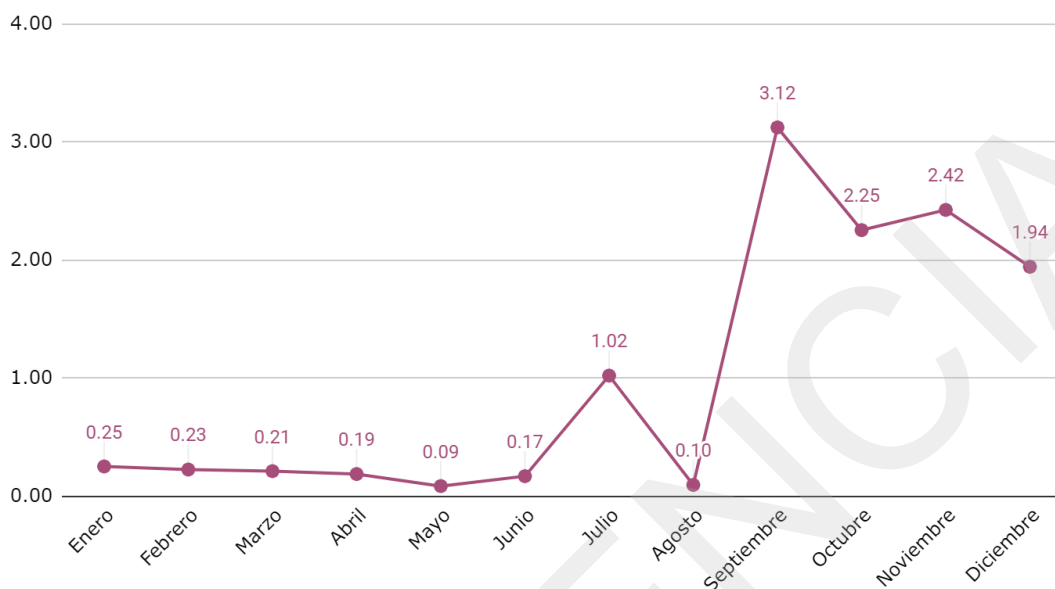
Existe una estacionalidad importante en los ciclos productivos del aguacate y por ende en las ventas. Ciclos productivos por región:

- Para Nayarit el inicio de la cosecha es a mediados de mayo y el fin de esta es a mediados de noviembre.
- Para Jalisco el inicio de la cosecha es principios de junio y el fin es a finales de diciembre
- Para Michoacán el inicio es a principios de julio y el fin es a mediados de mayo (el ciclo productivo en Michoacán es el más amplio).

# DOCUMENTO FINANCIERO

Para 2022, la estacionalidad en ventas se vio de la siguiente manera:

Estacionalidad Aguacates 2022



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

## Aguacates

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032
<b>Mínimos</b>	0.00%	-15.68%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
<b>Esperado</b>	0.00%	13.70%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Máximos</b>	0.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%

## Frutos Rojos

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032
<b>Mínimos</b>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Esperado</b>	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	5.00%	5.00%
<b>Máximos</b>	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	8.40%	8.40%	8.40%	8.40%	8.40%



# DOCUMENTO FINANCIERO

## c) Resultados y retornos proyectados

Las ventas proyectadas con el modelo son las siguientes:

### Año 2023-2027

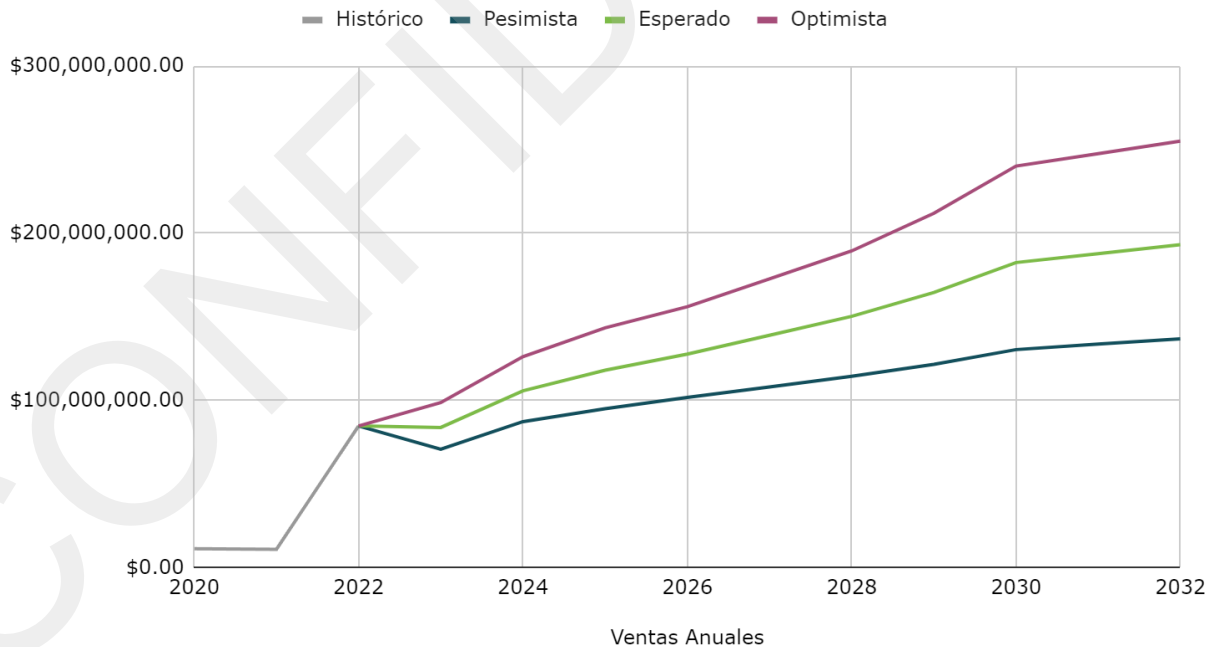
AÑO	2023	2024	2025	2026	2027
Escenario pesimista	\$70,925,586	\$87,444,357	\$95,143,152	\$101,882,747	\$108,206,163
Escenario esperado	\$83,949,167	\$105,822,333	\$118,173,189	\$127,805,975	\$139,070,756
Escenario optimista	\$98,787,236	\$126,254,542	\$143,477,966	\$156,132,553	\$172,759,701

\*2023 sólo contempla los meses a partir de septiembre, fecha de inicio del modelo

### Año 2028-2032

AÑO	2028	2029	2030	2031	2032
Escenario pesimista	\$114,571,025	\$121,648,265	\$130,488,674	\$133,791,605	\$136,984,336
Escenario esperado	\$150,384,209	\$164,605,208	\$182,527,167	\$187,800,340	\$193,222,377
Escenario optimista	\$189,458,042	\$211,934,995	\$240,208,172	\$247,624,737	\$255,096,474

## Ingresos de Frutos Guadalajara



# 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	\$2,394,129	\$5,274,618	\$5,406,886	\$5,478,672	\$5,535,466
Escenario esperado	\$2,630,218	\$5,530,858	\$5,606,289	\$5,643,602	\$5,674,708
Escenario optimista	\$2,812,579	\$5,721,562	\$5,732,528	\$5,743,011	\$5,753,608

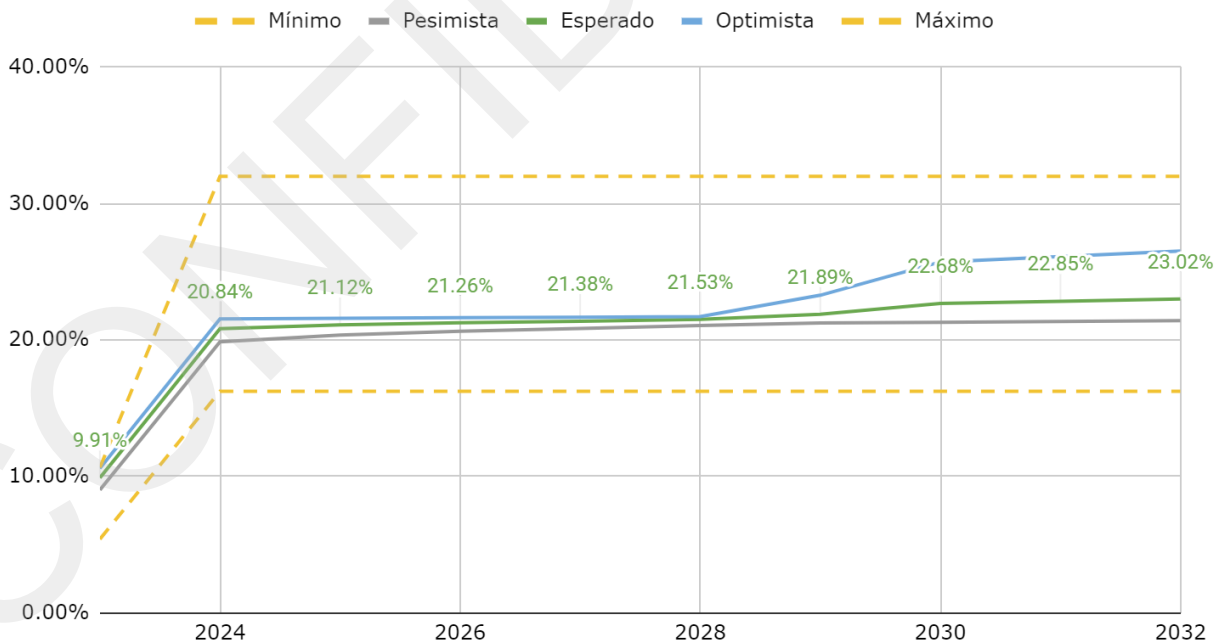
\*2023 sólo contempla los meses a partir de septiembre, fecha de inicio del modelo

## Año 2028-2032

AÑO	2028	2029	2030	2031	2032
Escenario pesimista	\$5,590,043	\$5,640,545	\$5,655,468	\$5,671,241	\$5,684,852
Escenario esperado	\$5,712,860	\$5,810,818	\$6,019,202	\$6,063,371	\$6,108,744
Escenario optimista	\$5,767,248	\$6,181,313	\$6,827,999	\$6,934,698	\$7,040,668

Los datos anteriores implican los siguientes retornos para los inversionistas:

## Retornos anuales proyectados a Players



# DOCUMENTO FINANCIERO

Las proyecciones realizadas nos dan los siguientes resultados:

	Pesimista	Esperado	Optimista
<b>Retorno Bruto</b>	20.98%	21.90%	23.35%
<b>Recuperación Bruta</b>	4.92	4.67	4.59
<b>TIR Bruta</b>	18.26%	19.78%	21.57%

## 4. Cláusulas importantes

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

- Desde el principio se calculará el monto a pagar sobre el porcentaje de los ingresos.
- Se agregó una penalidad por atraso de los invernaderos de frutos rojos. Se tiene planeada su construcción durante el 2023 y 2024 para que a finales de 2024 ya esté funcionando y la temporada de frutos rojos de 2024-2025 genere ingresos. Esta penalidad se calculó con lo que según nuestro modelo, esta línea de negocios estaría generando en promedio de manera mensual.
- Si durante cualquier momento de la relación, en 9 de los últimos 12 meses la empresa paga el retorno mínimo, entonces el porcentaje de monto mínimo aumentará en 2%. Esto podrá suceder hasta alcanzar un retorno mínimo de 20.25% para el inversionista.
- Se elimina la cláusula de "Terminación Anticipada" del Anexo E del Contrato Play, esto quiere decir que no hay una TIR fija de salida.
- Se establece una domiciliación de pago de manera diaria.

\*\*\*\*\*

*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](mailto: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](mailto:une@playbusiness.mx) Contacto CONDUSEF: 800999 8080 / 55 53400 999 / [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx) / <https://www.condusef.gob.mx/>*