

26 de octubre de 2020

Lic. Talina Ximena Mora Rojas
Lic. Claudia Álvarez Meléndez
Delegados Fiduciarios
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Fiduciario del Fideicomiso Número 2214
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
11000, México, Distrito Federal

Estimados Lic. Mora Rojas y Lic. Álvarez Meléndez:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo de fecha 21 de enero de 2015, en nuestro carácter de Valuadores Independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios (término definido más adelante) del Fideicomiso Irrevocable No. 2214, al 30 de septiembre de 2020.

1. Antecedentes

El 16 de diciembre de 2014 fue creado el Fideicomiso Irrevocable de emisión de certificados bursátiles No. 2214 (el "Fideicomiso") celebrado por Promecap Capital de Desarrollo, S.A. de C.V. (en lo sucesivo indistintamente el "Administrador" o "Promecap"), como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V. como representante común.

Promecap se constituyó de acuerdo a las leyes de México para realizar, entre otros, inversiones en deuda, activos y capital. En este sentido, Promecap se constituyó mediante escritura pública número 31,817 de fecha 23 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Notario Público número 246 del Distrito Federal.

El Fideicomiso a la fecha de valuación ha realizado una oferta pública inicial y siete subsecuentes de Certificados Bursátiles Fiduciarios (en lo sucesivo, los "Títulos Fiduciarios", indistintamente en singular o plural) bajo la clave de pizarra "PMCAPCK 14". Dichas ofertas en su conjunto representan un número total de Títulos Fiduciarios equivalente a 17,587,934 (diecisiete millones quinientos ochenta y siete mil novecientos treinta y cuatro) y una emisión por \$3,499,935,546.88 (tres mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos treinta y cinco mil quinientos cuarenta y seis pesos 88/100 M.N.).

(Espacio dejado intencionalmente en blanco)

A continuación, presentamos el detalle de las emisiones de Títulos Fiduciarios a la fecha de valuación.

Oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios - PMCAPCK 14				
Núm de Oferta	Fecha de Oferta	Precio por Título	Núm de Títulos	Monto Colocado
Inicial	19-dic-14	\$10,000.00	70,000	\$700,000,000.00
1a	07-sep-15	5,000.00	99,994	499,970,000.00
2a	27-nov-15	2,500.00	85,994	214,985,000.00
3a	26-jul-16	1,250.00	315,992	394,990,000.00
4a	07-mar-17	625.00	679,993	424,995,625.00
5a	14-dic-17	312.50	719,993	224,997,812.50
6a	06-dic-18	156.25	2,431,989	379,998,281.25
7a	06-feb-19	78.13	3,711,991	289,999,296.88
8a	22-oct-19	39.06	9,471,988	369,999,531.25
Total		199.00	17,587,934	3,499,935,546.88

1.1 Características del Fideicomiso

Clave de Pizarra: "PMCAPCK 14"

Plazo de la Emisión: 3,653 días (aproximadamente 10 años)

Fecha de Vencimiento: 19 de diciembre de 2024, con la posibilidad de ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de un año, o 365 días, cada uno.

Objetivo del Fideicomiso: con base en el contrato del Fideicomiso se establece que el objetivo de éste será que el Fiduciario (i) realice la emisión de los Títulos Fiduciarios y su colocación en la Bolsa Mexicana de Valores (en lo sucesivo, "BMV"), (ii) reciba los montos de la emisión inicial y cualquier emisión subsecuente y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del contrato de fideicomiso, entre otros, a pagar o reembolsar aquellos gastos y demás conceptos indicados en el contrato de fideicomiso y a financiar la realización de inversiones, (iii) administre, a través del Administrador las inversiones, incluyendo la realización de las desinversiones, y (iv) en su caso, realice las distribuciones y devoluciones a los tenedores y cualquier otro pago previsto en el contrato de fideicomiso y los demás documentos de la operación.

Estrategia de Inversión: entendemos que la estrategia de inversión del Fideicomiso es enfocarse en inversiones en activos, inversiones en deuda e inversiones en capital.

Inversiones Promovidas: representan entidades u organizaciones que tengan su domicilio fiscal en México y cuya actividad principal se lleve a cabo en territorio nacional, en el entendido que, tratándose de activos, dichos activos deberán, en el caso de ser un activo tangible, ubicarse en México o, en caso de ser intangible, contar con una fuente de pago o recursos ubicada en México.

1.2 Composición del Fideicomiso

Al 30 de septiembre de 2020, el Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión modificando la estructura de su patrimonio:

Financiamiento Estructurado

1.2.1 El 16 de julio de 2015, el Fideicomiso otorgó una línea de crédito a una empresa del sector de servicios financieros (en lo sucesivo, la "Línea de Crédito I") por un monto de \$337,400,000 (trescientos treinta y siete millones cuatrocientos mil pesos) a un plazo de cinco (5) años, con garantía prendaria principalmente sobre la cartera de la empresa. A la fecha de valuación la empresa realizó una disposición por la totalidad de la línea de crédito.

El 23 de febrero de 2018 el Fideicomiso y la empresa del sector de servicios financieros celebraron un convenio modificatorio en el cual la empresa acordó realizar un pago por \$207,120,000 (doscientos siete millones ciento veinte mil pesos) reduciendo el saldo insoluto de la línea de crédito, así como la modificación de la tasa de intereses cobrada y el calendario de amortización de capital del saldo remanente.

Durante el tercer trimestre de 2020, el Fideicomiso y la empresa del sector de servicios financieros acordaron una restructura de línea de crédito modificando el calendario de amortización de capital del saldo remanente.

- 1.2.2 El 28 de abril de 2016, el Fideicomiso otorgó otra línea de financiamiento garantizada con cartera crediticia a una empresa del sector de servicios financieros (en lo sucesivo, la “Línea de Crédito III”) por un monto máximo de \$150,000,000 (ciento cincuenta millones de pesos) a un plazo de 5 años a partir de la fecha de firma del contrato.

Posteriormente, el 13 de marzo de 2019 el Fideicomiso y la empresa del sector de servicios financieros acordaron una ampliación de la línea de crédito hasta por un monto de \$200,000,000 (doscientos millones de pesos). El 2 de septiembre de 2019 la empresa dispuso de la totalidad de la línea de crédito.

- 1.2.3 El 12 de octubre de 2016, el Fideicomiso adquirió derechos de cobro sobre créditos corporativos vigentes de una empresa del sector de transportación marítima por un importe de \$6,310,000 dólares (aproximadamente \$119,594,061 pesos considerando un tipo de cambio de \$18.9531 del Diario Oficial de la Federación al 12 de octubre de 2016), los cuales contaban con un plazo remanente promedio de tres años y nueve meses al momento de la inversión (en lo sucesivo, los “Créditos Corporativos”). El Fideicomiso cuenta con colaterales en forma de depósitos en garantía y garantías prendarias sobre ciertos activos de la empresa.

- 1.2.4 El 13 de junio de 2017, el Fideicomiso otorgó una línea de financiamiento garantizada con cartera crediticia a una empresa del sector de servicios financieros (en lo sucesivo, la “Línea de Crédito IV”) por un monto máximo de \$400,000,000 (cuatrocientos millones de pesos) a un plazo de 4.5 años a partir de la fecha de firma del contrato. A la fecha de valuación la empresa ya dispuso de la totalidad de la línea de crédito.

- 1.2.5 El 28 de septiembre de 2018, el Fideicomiso otorgó una línea de financiamiento a una empresa del sector de servicios financieros (en lo sucesivo, la “Línea de Crédito V”) por un monto de \$200,000,000 (doscientos millones de pesos) a un plazo de 4.5 años a partir de la fecha de firma del contrato.

Posteriormente, el 26 de febrero de 2019 el Fideicomiso y la empresa del sector de servicios financieros acordaron una ampliación de la línea de crédito hasta por un monto de \$300,000,000 (trescientos millones de pesos). A la fecha de valuación la empresa ya dispuso la totalidad de la línea de crédito.

- 1.2.6 El 26 de diciembre de 2018, el Fideicomiso otorgó una línea de financiamiento a una empresa del sector de servicios dentales (en lo sucesivo, la “Línea de Crédito VI”) por un monto de \$450,000,000 (cuatrocientos cincuenta millones de pesos) a un plazo de 5 años a partir de la fecha de firma del contrato. A la fecha de valuación la empresa ya dispuso la totalidad de la línea de crédito.

Debido a la contingencia por COVID-19 la empresa del sector de servicios dentales incumplió sus obligaciones con sus diferentes acreedores, por lo que el Fideicomiso ha continuado discusiones con la empresa para medir los impactos en sus operaciones y repago de la línea de crédito con la finalidad de medir la recuperación de la inversión a través de las garantías.

- 1.2.7 El 19 de diciembre de 2019, el Fideicomiso otorgó una línea de financiamiento a una empresa del sector de servicios financieros (en lo sucesivo, la “Línea de Crédito VII”) por un monto de \$250,000,000 (doscientos cincuenta millones de pesos) a un plazo de 5 años a partir de la fecha de firma del contrato. A la fecha de valuación la empresa dispuso un saldo por \$20,000,000 de la línea de crédito, el cual ha sido pagado (capital e intereses) anticipadamente por la misma empresa a principios del tercer trimestre de 2020.

De acuerdo con el Fideicomiso la línea de crédito sigue disponible para que la empresa de servicios financieros haga disposiciones con base en las condiciones de la línea firmada.

Inversión en Capital

- 1.2.8 El 29 de julio de 2016, el Fideicomiso realizó, junto con un co-inversionista y un socio operador, una inversión en una empresa del sector de servicios inmobiliarios por un monto total de \$459,400,000 (cuatrocientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos mil pesos) integrada por una parte en capital y otra en deuda (en lo sucesivo, la “Inversión en Acciones Comunes I”).

Inversión en Activos

- 1.2.9 El 30 de octubre de 2015, el Fideicomiso adquirió un portafolio de inmuebles, principalmente de tipo residencial, ubicados en el Estado de Quintana Roo (en lo sucesivo, la “Inversión en Inmuebles”) por un importe de \$364,830,667 (trescientos sesenta y cuatro millones ochocientos treinta mil seiscientos sesenta y siete pesos 00/100 M.N.).

Durante julio de 2016, el Fideicomiso realizó una inversión adicional por un importe de \$22,047,550 (veintidós millones cuarenta y siete mil quinientos cincuenta pesos) destinada a mejorar las condiciones actuales de los inmuebles. Asimismo, el Fideicomiso en el segundo trimestre de 2020 realizó una aportación de capital adicional por \$4,900,000 (cuatro millones novecientos pesos).

Durante el primer trimestre de 2017, el Fideicomiso recuperó dos cuentas por cobrar que no tenía consideradas en su valuación. Dichas cuentas por cobrar comprenden un saldo de \$4,652,099 (cuatro millones seiscientos cincuenta y dos mil noventa y nueve pesos).

Adicionalmente, al tercer trimestre de 2020 el Fideicomiso ha vendido treinta y cinco inmuebles obteniendo una utilidad de \$156,393,571 (ciento cincuenta y seis millones trescientos noventa y tres mil quinientos setenta y un pesos).

Al tercer trimestre de 2020 el Fideicomiso ha realizado distribuciones de dicha utilidad por un importe de \$125,518,457 (ciento veinticinco millones quinientos dieciocho mil cuatrocientos cincuenta y siete pesos), mientras que el dinero remanente ha sido aplicado para inversiones y capital de trabajo requerido para el periodo de comercialización del portafolio de inmuebles.

- 1.2.10 El 19 de octubre de 2017, el Fideicomiso realizó una inversión adquiriendo la deuda y acciones de una sociedad que cuenta con una concesión carretera ubicada en el interior de México (en lo sucesivo, la “Inversión en Activos I”). En este sentido, durante el cuarto trimestre de 2017 el Fideicomiso quedó a la espera de recibir las autorizaciones gubernamentales correspondientes para perfeccionar la inversión.

Posteriormente, durante diciembre de 2017 y enero de 2018 el Fideicomiso recibió dichas autorizaciones y el 6 de febrero de 2018 llevó a cabo el pago de la Inversión en Activos I significando un monto total de inversión de \$236,258,028 (doscientos treinta y seis millones doscientos cincuenta y ocho mil veintiocho pesos).

Cartera de Créditos

- 1.2.11 El 15 de diciembre de 2017, el Fideicomiso adquirió derechos fideicomisarios de un fideicomiso propietario de un portafolio de créditos hipotecarios vigentes y vencidos originados por una empresa financiera mexicana (en lo sucesivo, la “Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida”) por un monto de \$154,738,148 (ciento cincuenta y cuatro millones setecientos treinta y ocho mil ciento cuarenta y ocho pesos).

- 1.2.12 El 28 de diciembre de 2018, el Fideicomiso adquirió un portafolio de créditos simples en estado vencido y con garantía hipotecaria, los cuales fueron originados por una empresa financiera mexicana (en lo sucesivo, la “Cartera Vencida”) por un monto de \$130,982,169 (ciento treinta millones novecientos ochenta y dos mil ciento sesenta y nueve pesos).

- 1.2.13 El 23 de octubre de 2019, el Fideicomiso adquirió un portafolio de créditos hipotecarios en estado vencido, los cuales fueron originados por una empresa financiera mexicana (en lo sucesivo, la

“Cartera Hipotecaria II”) por un monto de \$240,750,000 (doscientos cuarenta millones setecientos cincuenta mil pesos).

2. Metodologías de Valuación

Nuestros servicios comprendieron la estimación del Valor de Mercado (término definido más adelante) de los Títulos Fiduciarios, con base en la aplicación de estándares internacionales para la valuación de capital privado¹ y comúnmente aceptados en el ámbito financiero, así como utilizando la información proporcionada por el Administrador y, en su caso, por cada una de las Inversiones Promovidas.

Asimismo, es importante mencionar que dichos estándares de valuación establecen que cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente (regularmente menor a un año), el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado. De acuerdo con dichos lineamientos, esta consideración tiene su fundamento en reflejar las condiciones de mercado existentes a la fecha de la transacción.

Por valor de mercado entenderemos aquel valor en el que existe un comprador y un vendedor con intenciones de realizar una operación de compra-venta; en el que ambas partes cuentan con la misma información sobre el bien o activo sujeto de intercambio y en el que no existe compulsión alguna por llevar a cabo una transacción (en lo sucesivo, el “Valor de Mercado”).

2.1 Tipos de Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología
Enfoque de Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> • Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de un activo, y los descuenta a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Esta metodología se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<ul style="list-style-type: none"> • Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha. • Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.
Enfoque de Costos	<ul style="list-style-type: none"> • Costo de Reproducción: contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación. • Costo de Reemplazo: contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación. • Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

¹ “The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines” Diciembre 2018; estándares desarrollados por la “Association Française des Investisseurs en Capital”, “The British Venture Capital Association” y “The European Private Equity and Venture Capital Association”.

2.2 Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Enfoque Utilizado
Activos Líquidos	
(i) Efectivo	Mercado
(ii) Inversiones en Valores	Mercado
Financiamiento Estructurado	
(i) Línea de Crédito I	Costos
(ii) Línea de Crédito III	Costos
(iii) Línea de Créditos Corporativos	Costos
(iv) Línea de Crédito IV	Costos
(v) Línea de Crédito V	Costos
(vi) Línea de Crédito VI	Ingresos
(vii) Línea de Crédito VII	Costos
Inversión en Capital	
(i) Inversión en Acciones Comunes I	Ingresos
Inversión en Activos	
(i) Inversión en Inmuebles	Costos
(ii) Inversión en Activos I	Costos e Ingresos
Cartera de Créditos	
(i) Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida	Costos e Ingresos
(ii) Cartera Créditos Vencida	Costos e Ingresos
(iii) Cartera Hipotecaria II	Costos e Ingresos

Vale la pena comentar que, el impacto sin precedentes y la reacción del mercado al COVID-19 plantea una serie de consideraciones de valuación para las empresas en las geografías afectadas por el virus. Dado el impacto económico global de COVID-19 en los mercados financieros, esperamos que el número de áreas afectadas por COVID-19 continúe creciendo. Además, la incertidumbre económica general en las áreas afectadas por el virus podrá afectar indirectamente a las entidades que no tienen exposición directa al COVID-19. Debido a lo anterior, realizamos un análisis en conjunto con el Administrador para incorporar algunas consideraciones en los supuestos de valuación utilizados en la estimación de valor de las Inversiones.

Financiamiento Estructurado

2.2.1 Línea de Crédito I

Para la Línea de Crédito I otorgada a una empresa del sector de servicios financieros, consideramos la aplicación del enfoque de costos, ya que representa una forma razonable del Valor de Mercado de la inversión al 30 de septiembre de 2020.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios utilizamos el método de costo amortizado, mediante el cual consideramos como Valor de Mercado para la inversión el monto de las disposiciones que la empresa ha ejercido, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión.

2.2.2 Línea de Crédito III

Para la Línea de Crédito III otorgada a una empresa del sector de servicios financieros, también consideramos la aplicación del enfoque de costos, ya que representa una forma adecuada del Valor de Mercado de la inversión al 30 de septiembre de 2020.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios utilizamos el método de costo amortizado, en el cual consideramos como Valor de Mercado de la inversión el monto de las disposiciones de capital por la empresa y los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión.

2.2.3 Créditos Corporativos

En el caso de los Créditos Corporativos otorgados a una empresa del sector de transportación marítima, consideramos la aplicación del enfoque de costos, ya que representa una forma adecuada del Valor de Mercado de la inversión al 30 de septiembre de 2020.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios utilizamos el método de costo amortizado, mediante el cual consideramos como Valor de Mercado para la inversión el saldo insoluto con el que contaban los Créditos Corporativos al momento de ser adquiridos por el Fideicomiso, así como los correspondientes intereses devengados por cobrar hasta dicha fecha considerando la tasa de interés efectiva de la inversión.

2.2.4 Línea de Crédito IV

Para el financiamiento otorgado en 2017 a una empresa del sector de servicios financieros, consideramos que la aplicación de un enfoque de costos representa de forma razonable el Valor de Mercado de la inversión.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos como Valor de Mercado el importe de la inversión realizada ajustado por las amortizaciones a capital y los intereses devengados por cobrar hasta la fecha de valuación.

2.2.5 Línea de Crédito V

Para el financiamiento Línea de Crédito V otorgado a una empresa del sector de servicios financieros, consideramos que la aplicación de un enfoque de costos representa de forma razonable el Valor de Mercado de la inversión.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos como Valor de Mercado el importe de la inversión realizada ajustado por las amortizaciones a capital y los intereses devengados por cobrar hasta la fecha de valuación.

2.2.6 Línea de Crédito VI

Para el financiamiento Línea de Crédito VI otorgado a una empresa del sector de servicios dentales, hemos mantenido comunicaciones con el Fideicomiso para entender el estatus y las diferentes instancias de cobro que se tienen para la recuperación de la inversión. Considerando lo anterior, aplicamos un enfoque de ingresos para estimar el valor de la recuperación futura de la inversión.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios, el Fideicomiso estimó los flujos de cobro mismos que utilizamos para estimar el valor de la recuperación de la inversión bajo un escenario conservador.

2.2.7 Línea de Crédito VII

Por último, para el financiamiento Línea de Crédito VII otorgado a una empresa del sector de servicios financieros, consideramos que la aplicación de un enfoque de costos representa de forma razonable el Valor de Mercado de la inversión.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos como Valor de Mercado el importe de la inversión realizada hasta la fecha de valuación.

Inversión en Capital

2.2.8 Inversión en Acciones Comunes I

En el caso de la Inversión en Acciones Comunes, consideramos razonable reflejar el Valor de Mercado de la inversión a través del método de ingresos al 30 de septiembre de 2020.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos como Valor de Mercado la estimación del valor presente de los flujos de efectivo esperados para la inversión considerando una tasa de descuento acorde a los riesgos de la operación de la inversión a la fecha de valuación.

Inversión en Activos

2.2.9 Inversión en Inmuebles

En el caso de la Inversión en Inmuebles consideramos que la aplicación del método de costos representa todavía una forma razonable del Valor de Mercado de la inversión al 30 de septiembre de 2020. Lo anterior, ya que entendemos que el Administrador espera que se establezca el ritmo de ventas de los Inmuebles para definir el plan comercial para el plazo remanente del proyecto.

En este sentido, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos como Valor de Mercado el importe de la inversión realizada por el Fideicomiso, más el valor de las cuentas por cobrar recuperadas menos las distribuciones realizadas.

2.2.10 Inversión en Activos I

En el caso de la Inversión en Activos I consideramos que una combinación del método de costos y del método de ingresos representa una forma razonable del Valor de Mercado de la inversión al 30 de septiembre de 2020.

Para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos como Valor de Mercado el importe de la inversión realizada ajustado por los intereses devengados a cierta tasa efectiva, considerando los flujos de efectivo esperados para la inversión por el plazo de la concesión.

Cartera de Créditos

2.2.11 Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida

Para la Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida, realizamos un ejercicio de valuación utilizando tanto el enfoque de ingresos como el de costos.

Al respecto, estimamos los probables flujos de efectivo, a través de (i) la estimación de la cobranza futura de los créditos que conforman la Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida, (ii) ajustadas por la estimación de créditos que se espera que dejen de realizar dichos pagos a lo largo de la vida del portafolio, (iii) y la estimación de los gastos de operación y administración de la cartera.

En relación al enfoque de costos para la Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida, consideramos el monto invertido ajustado por el rendimiento devengado esperado de la inversión y por los importes recuperados a la fecha.

Al comparar nuestro rango de valor estimado observamos que los valores son cercanos al valor en libros ajustado de la cuenta por cobrar, por lo que, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos el enfoque de costos como el Valor de Mercado.

2.2.12 Cartera Vencida

En el caso de la Cartera Vencida, también realizamos un ejercicio de valuación utilizando tanto el enfoque de ingresos (descuento de los flujos de efectivo esperados) como el de costos (costo amortizado).

Al comparar nuestro rango de valor estimado observamos que los valores son cercanos al valor en libros ajustado de la cuenta por cobrar, por lo que, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos el enfoque de costos como el Valor de Mercado.

2.2.13 Cartera Hipotecaria II

Para la Cartera Hipotecaria II, consideramos que la aplicación tanto del método de costos y enfoque de ingresos para estimar el Valor de Mercado de la inversión a la fecha de valuación.

Al comparar nuestro rango de valor estimado observamos que los valores son cercanos al valor en libros ajustado de la cuenta por cobrar, por lo que, para fines de la valuación de los títulos fiduciarios consideramos el enfoque de costos como el Valor de Mercado.

3. Resumen de Activos y Pasivos

3.1. Activos

Al 30 de septiembre de 2020 el Fideicomiso estaba compuesto por (i) el monto dispuesto de las cuentas por cobrar de empresas del sector de servicios financieros, la empresa de transportación marítima y la empresa de servicios dentales, (ii) el importe de inversión en capital, (iii) el importe de inversión en inmuebles, (iv) los derechos de cobro derivados de la adquisición de dos carteras hipotecarias y cartera vencida, y (v) efectivo y otros recursos líquidos, los cuales detallamos a continuación:

#	Tipo de Instrumento	Monto Invertido
0	Efectivo Instrumentos Financieros	\$ 40,958,029 309,017,085
1	Cuenta por cobrar correspondiente a Línea de Crédito I otorgada a una empresa del sector de servicios financieros	107,828,308
2	Cuenta por cobrar correspondiente a Línea de Crédito III otorgada a una empresa del sector de servicios financieros	100,870,531
3	Cuenta por cobrar correspondiente a los Créditos Corporativos de la empresa de transportación marítima	48,100,776
4	Cuenta por cobrar correspondiente a Línea de Crédito IV otorgada a una empresa del sector de servicios financieros	405,407,431
5	Cuenta por cobrar correspondiente a Línea de Crédito V otorgada a una empresa del sector de servicios financieros	321,677,878
6	Cuenta por cobrar correspondiente a Línea de Crédito VI otorgada a una empresa del sector de servicios dentales	280,000,000
7	Cuenta por cobrar correspondiente a Línea de Crédito VII otorgada a una empresa del sector de servicios financieros	0
8	Inversión en capital mediante Acciones Comunes I (activos netos)	216,937,079
9	Inversión en Inmuebles	422,405,430
10	Inversión en Activos I ²	193,348,131
11	Derechos de cobro correspondientes a la Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida	99,786,779

² La Activos I Valor se muestra neto del pasivo asociado a la inversión.

#	Tipo de Instrumento	Monto Invertido
12	Derechos de cobro correspondientes a la Cartera Vencida	139,752,976
13	Derechos de cobro correspondientes a la Cartera Hipotecaria II	220,686,532
14	Otras cuentas por cobrar	8,630,650
Total		\$ 2,915,407,616

3.2. Pasivos

La base de cálculo para llevar a cabo la valuación de los títulos fiduciarios, toma en cuenta tanto los activos como los pasivos del Fideicomiso relacionados con la operación del mismo a la fecha de valuación.

Por lo anterior, consideramos las cuentas por pagar relacionadas con la operación del Fideicomiso registrados en los estados financieros del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2020.

Concepto	Monto Registrado
Pasivos acumulados	\$ 33,930,439
Cuentas por pagar correspondientes a las partes relacionadas de las inversiones:	
Línea de Crédito I	32,816,991
Línea de Crédito III	33,826,789
Créditos Corporativos	14,421,422
Línea de Crédito IV	101,923,213
Línea de Crédito V	96,715,501
Línea de Crédito VI	87,592,594
Cartera Hipotecaria Vigente y Vencida	32,917,496
Cartera Vencida	37,800,708
Cartera Hipotecaria II	66,205,960
Línea de Crédito VII	0
Total	\$ 538,151,112

(Espacio dejado intencionalmente en blanco)

4. Resultados

Como resultado de nuestra valuación estimamos el Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 30 de septiembre de 2020³.

Número de Títulos Fiduciarios	Precio de Colocación Ponderado	Valor de Mercado al 30/sep/2020
17,587,934	\$199.00 (ciento noventa y nueve pesos 00/100 M.N.)	\$135.16 (ciento treinta y cinco pesos 16/100 M.N.)

5. Términos y Condiciones de nuestro trabajo como Valuador Independiente

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Carta Arreglo fechada el 21 de enero de 2015 acordada con el Administrador.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Promecap y, en su caso, las Inversiones Promovidas son los únicos responsables por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo “due diligence” ni de auditoría a dicha información.

Deloitte no asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario y/o por terceros, con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Nuestra responsabilidad será únicamente con el Fideicomiso y el Fiduciario, de acuerdo con los términos y condiciones de nuestra Carta Arreglo.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre los resultados del presente reporte.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de ofrecerles nuestros servicios y aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,



Juan Carlos Quero
Socio
Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Asesoría Financiera

Ccp: Promecap Capital de Desarrollo, S.A. de C.V.
Fernando Antonio Pacheco Lippert – Representante Legal
Federico Chávez Peón Mijares – Representante Legal

³ El número de títulos y precio de colocación ponderado considera la emisión inicial y emisiones subsecuentes a la fecha de análisis.