

# Quantit

Valuación Independiente



## Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2020

PMCAPCK 20



## CONTENIDO

Información General

Lineamientos de Reporte y Cumplimiento IVS

Información y Balance Actual de las Inversiones

Metodología de Valuación

Valuación

Gráfica Precio Histórico

Activos Netos Atribuibles a Tenedores

Análisis de Sensibilidad del Portafolio

COVID-19

Aviso de Responsabilidad

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en el contrato de prestación de servicios de fecha 6 de abril de 2020, 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. 3853, al 31 de diciembre de 2020.

## ANTECEDENTES

El 10 de enero de 2020 fue creado el Fideicomiso Irrevocable No. 3853 (el "Fideicomiso") celebrado por Promecap Capital de Desarrollo, S.A. de C.V. (en lo sucesivo indistintamente el "Administrador" o "Promecap"), como fideicomitente y administrador, Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común. Los términos no definidos tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Promecap se constituyó de acuerdo a las leyes de México para realizar, entre otros, inversiones en deuda, activos, capital y capital preferente. 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 de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sujetos a llamadas de capital (en lo sucesivo, los "Títulos Fiduciarios", indistintamente en singular o plural) bajo la clave de pizarra "PMCAPCK 20". Dicha oferta representa un número total de Títulos Fiduciarios equivalente a 120,000 (ciento veinte mil) y una emisión por \$1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de pesos 00/100 M.N.).

## PROPÓSITO

Con base en el contrato de Fideicomiso, el objetivo de Promecap consiste en adquirir un portafolio diversificado de inversiones en capital, inversiones en capital preferente, inversiones en activos e inversiones en deuda. Al ser un mecanismo de inversión, el Fideicomiso tendrá como finalidad principal, una vez que las inversiones hayan madurado, desinvertir de las mismas, generando rendimientos para ser entregados a los tenedores en forma de distribuciones. El Fideicomiso, para cumplir con dichos objetivos contratará al Administrador, quien estará encargado, entre otras tareas, de identificar, analizar, negociar y completar las inversiones, supervisar y administrar las inversiones e identificar, negociar y completar las desinversiones.

El periodo de inversión tiene una duración de 4.5 años a partir de la fecha de emisión, mientras que el ritmo de desinversión se realizará en un plazo de entre 2 y 7 años. Las oportunidades de desinversión dependerán del comportamiento de las empresas promovidas, los activos, deudores, la liquidez y de la evolución de los mercados de capital.

Se utilizarán recursos obtenidos para adquirir un portafolio de inversiones que le permita a los Tenedores obtener un retorno atractivo, manteniendo una relación adecuada entre riesgo y rendimiento y con una diversificación eficiente, tanto por tipo de industria como por tipo de Inversión.

## ESTRATEGIA

Promecap ha adaptado su estrategia de inversión a las particularidades propias del mercado mexicano. Han desarrollado su estrategia enfocándose primordialmente en los siguientes elementos:

- Selección del instrumento de inversión adecuado
- Enfoque de inversión en situaciones especiales
- Cuidadosa selección de la compañía o activo objetivo ("Prospecto de Inversión")
- Participación en transacciones poco competidas

Las siguientes características forman parte de la tesis de inversión de Promecap para el cumplimiento de su objetivo e invertirá en cuatro tipos de instrumentos:

- **Inversiones en Deuda:** Contratos de crédito o préstamo, pagarés, obligaciones, certificados bursátiles u otra forma de títulos privados y convenios de garantía e instrumentos que implementen garantías personales y reales
- **Inversiones en Activos:** Contratos de compraventa de los Activos y cesiones de títulos de crédito o derechos de crédito
- **Inversiones en Capital:** Contratos de compraventa de Títulos de Capital de Empresas Promovidas, contratos de suscripción de Títulos de Capital de Empresas Promovidas y convenios entre accionistas o similares.
- **Inversiones en Capital Preferente:** Contratos de compraventa de Títulos de Capital Preferente de Empresas Promovidas, contratos de suscripción de Títulos de Capital Preferente de Empresas Promovidas y convenios entre accionistas o similares.

El Fideicomiso realizará las inversiones de manera directa mediante la adquisición de los títulos de capital y de capital preferente de las empresas promovidas, activos, o préstamos deudores, y también podrá realizar dichas inversiones de manera indirecta a través de la Sofom y/o Vehículos de Propósito Específico o de cualquier otra manera. La estructura utilizada para implementar cada inversión dependerá de factores que deberán ser analizados por el Administrador al momento de realizar cada una de dichas inversiones.

## LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS

De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS”) un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación.

Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)

El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

<b>Alcance del Ejercicio:</b>	Favor de referirse a la <b>Portada</b> del presente reporte
<b>Uso previsto del reporte:</b>	Favor de referirse al <b>Aviso de Limitación y Responsabilidad</b>
<b>Enfoque adoptado:</b>	Favor de referirse a la página 8 del presente reporte
<b>Metodología(s) Aplicada(s):</b>	Favor de referirse a la página 8 del presente reporte
<b>Principales variables:</b>	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
<b>Supuestos:</b>	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
<b>Conclusiones de valor:</b>	Favor de referirse a las páginas 7 del presente reporte
<b>Fecha del reporte:</b>	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (“IVSC”)

## INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2020, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 3853, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	31-dic-20
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$818,465,351
Instrumentos Financieros designados a Valor Razonable	\$140,099,197
Préstamos y Cuentas por Cobrar a Costo Amortizado	\$125,562,815
Otras Cuentas por Cobrar	\$76,559
Comisiones y Gastos Diferidos	\$4,890,024
Seguros Pagados por Anticipado	\$292,903
Depósitos en Garantía	\$118,605,374
Impuestos por Recuperar	\$21,897,146
Activo Diferido	\$507,193
<b>Total Activos</b>	<b>\$1,230,396,562</b>
Pasivo	31-dic-20
Corto y Largo Plazo	\$95,585,188
Patrimonio	31-dic-20
Patrimonio	\$1,134,811,374
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$1,230,396,562</b>

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-dic-2020	
Tipo Valor	Monto
Efectivo	\$15,218
Sociedades de Inversión	\$818,450,133
<b>Total (MXN)</b>	<b>\$818,465,351</b>

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso irrevocable 3853 ha realizado dos inversiones. La primera en una cartera de crédito vencida hipotecaria y la segunda una inversión en deuda. Las características y el balance actual son las siguientes:

Valuación Cartera Promecap	
Número de Créditos	4,089
<b>Valor Razonable Cartera al 31-dic-2020</b>	<b>140,099,197</b>

Valuación Crédito	
Costo Amortizado	125,000,000
Intereses Devengados	562,815
<b>Valuación Crédito al 31-dic-2020</b>	<b>125,562,815</b>



## METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado, industria o empresas que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de mercado del Fideicomiso, de sus activos y pasivos. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo, no pueden tomarse en cuenta para el propósito de este reporte.

Las metodologías de valuación bajo IFRS como la valuación por el enfoque de ingresos, de mercado y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado o intentado confirmar dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos, pasivos y empresas. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

### Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

### Valuación por Flujos de Efectivo Descontados

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de una empresa proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor de la empresa mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

### Valuación a Costo

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la mediación inicial y el importe al vencimiento.

## VALUACIÓN<sup>1</sup>

Valor de Emisión	\$1,200,000,000
Gastos de Emisión	(\$19,594,868)
Recursos para Actividades de Inversión	(\$253,082,597)
Distribución a Tenedores	(\$12,926,491)
Participación No Controladora	\$300,377
<b>Saldo Inicial</b>	<b>\$914,696,421</b>
Ingresos <sup>2</sup>	\$59,297,201
Intereses a Cargo	(\$1,336,042)
Comisión de Administración	(\$100,149,457)
Gastos de Mantenimiento e Inversión	(\$3,865,599)
Impuesto a la Utilidad	\$507,193
Participación en Resultados No Controladora	(\$355)
<b>Subtotal</b>	<b>(\$45,547,059)</b>
<b>Saldo Final al 31-12-2020</b>	<b>\$869,149,362</b>
Valor Inversiones al 31-12-2020	\$253,082,597
Ganancia Realizada	\$12,579,415
<b>Activos Financieros a Valor Razonable</b>	<b>\$265,662,012</b>
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>\$1,134,811,374</b>
<b>Valor Inicial Certificados</b>	<b>\$10,000</b>
<b>No. de Certificados Bursátiles</b>	<b>120,000</b>
<b>Valor Final de los Certificados</b>	<b>\$9,456.761450</b>
<b>Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión<sup>3</sup></b>	<b>\$9,566.982583</b>

ATENTAMENTE



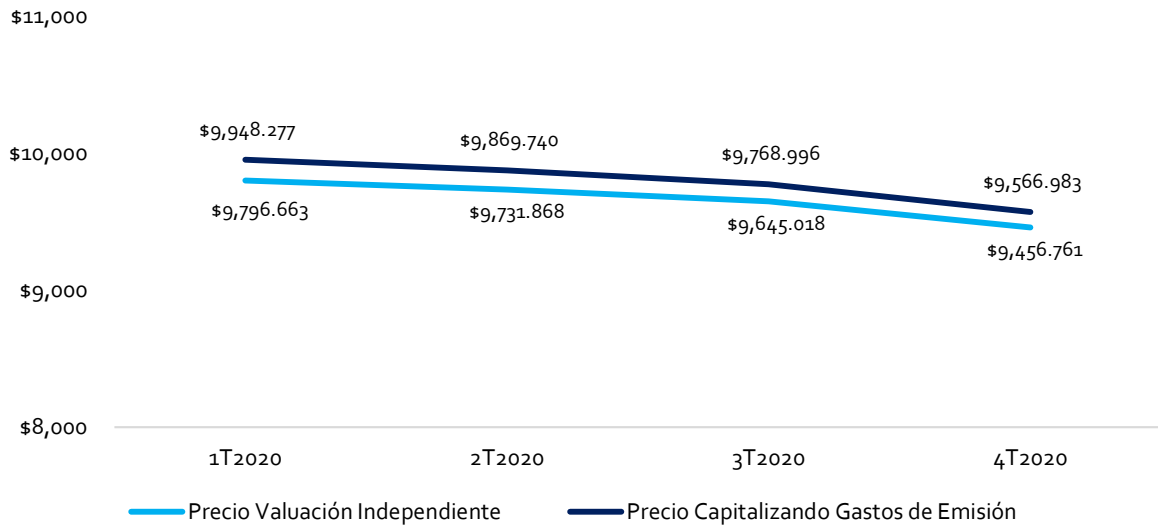
Miguel Revilla Cebrián  
Director Valuación

<sup>1</sup> Cifras en pesos

<sup>2</sup> El cambio en Valor Razonable forma parte de los ingresos en el Estado de Resultados

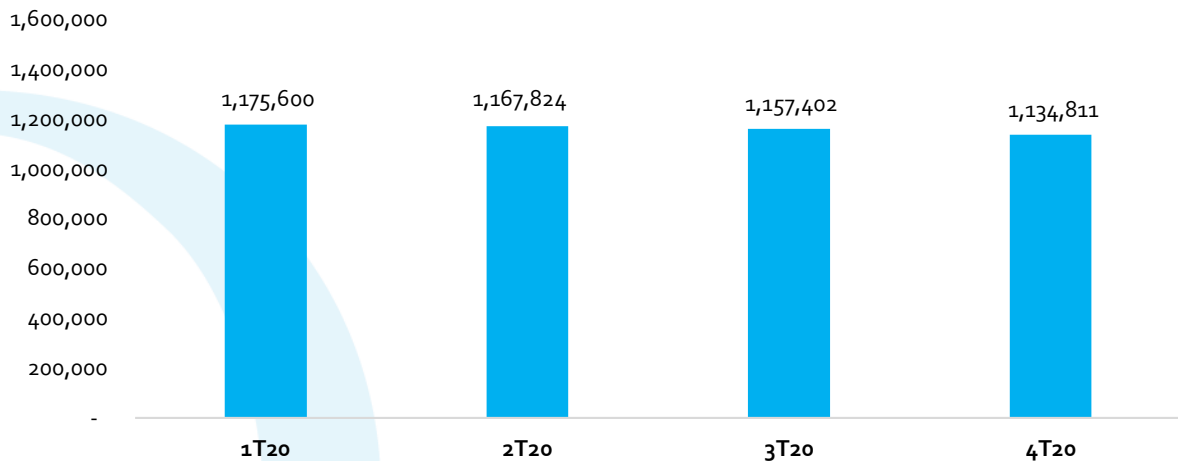
<sup>3</sup> Los gastos de emisión se capitalizaron a 3 años

## PRECIO HISTÓRICO



## ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

(cifras en miles de pesos)



El desempeño del CKD se podrá ver en el crecimiento del patrimonio durante la vida del instrumento.

## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

Escenarios de sensibilidad:

El objetivo es identificar la exposición del precio de los certificados a variables que pueden influir en el valor del portafolio.

En la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad:

		$\Delta\%$	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$265,662,012	\$9,456.76
Escenario 1	↑	5%	\$278,945,113	\$9,567.45
	↓	-5%	\$252,378,911	\$9,346.07
Escenario 2	↑	10%	\$292,228,213	\$9,678.15
	↓	-10%	\$239,095,811	\$9,235.38
Escenario 3	↑	15%	\$305,511,314	\$9,788.84
	↓	-15%	\$225,812,710	\$9,124.68

## COVID-19

El reciente brote del virus "Covid-19" ha causado un distanciamiento social, provocando volatilidad e interrupción en las empresas y proyectos en los mercados nacionales e internacionales. Actualmente, cuando se habla de valuación, se han planteado ciertas preocupaciones sobre el valor razonable de las inversiones, si bien es complejo predecir el impacto económico de la crisis con cierto grado de certeza, Quantit analizará a fondo todas las variables que podrían afectar a dichas inversiones, por lo cual este reporte de valuación tiene como objetivo el considerar en las inversiones realizadas el impacto económico de esta crisis.

Dado lo anterior, Quantit analizó al 31 de diciembre de 2020 los posibles impactos del COVID-19 en las inversiones en deuda realizadas por parte de "PMCAPCK20". En este corte de valuación se concluyó que los valores razonables no tuvieron impacto por COVID-19. Sin embargo, a la inversión de la cartera de crédito vencida hipotecaria adquirida en este trimestre, la cual se valuó por la metodología de flujos descontados, y en cuyas proyecciones el Administrador nos ha informado que ya se habían incorporado los efectos anticipados del COVID-19, se le dará un seguimiento a la recuperación de la cartera, para saber si es necesario aplicar una prima de riesgo adicional por COVID-19 el siguiente trimestre.

Finalmente, para los trimestres posteriores, Quantit analizará los posibles impactos del Covid-19 para todas las inversiones del CKD.



## AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones, conclusiones y en general, por cualquier causa superveniente.