

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2021

RRGCK18 & RRGCK21

Contenido

INFORMACIÓN GENERAL.....	2
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN.....	4
LINEAMIENTOS DE REPORTE Y CUMPLIMIENTO IVS	5
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES SERIE A	6
INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES SERIE A.....	7
INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES SERIE B	9
INVERSIONES TEMPORALES SERIE A.....	9
INVERSIONES TEMPORALES SERIE B	10
BALANCE GENERAL TOTAL.....	10
VALUACIÓN SERIE A al 31.12.2021.....	11
VALUACIÓN SERIE B al 31.12.2021.....	12
GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO SERIE A	13
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO SERIE A.....	14
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES SERIE A	14
NOTA CON RELACIÓN AL COVID-19.....	15
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO SERIE A.....	16
RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.....	17
AVISO DE RESPONSABILIDAD.....	18

INFORMACIÓN GENERAL

ANTECEDENTES

Grupo Renovables Agrícolas S. de R.L. de C.V., filial de Renewable Resources Group, es una sociedad mercantil dedicada al asesoramiento y servicios de desarrollo en proyectos del sector agrícola.

El 3 de abril de 2018 como parte de la constitución del Fideicomiso, Grupo Renovables Agrícolas, S. de R.L. de C.V. realizó una aportación por MXN \$100,100.

Los Certificados de Capital de Desarrollo de la Serie A fueron emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2932 el 6 de Abril de 2018. La Serie A tuvo un monto de emisión inicial de MXN \$800 millones, con clave de pizarra "RRGCK 18", el precio inicial fue de MXN \$100 por Certificado, el monto total autorizado fue de MXN \$4,000 millones y la vigencia es de 15 años.

A continuación, se mencionan las llamadas de capital de la Serie A realizadas al 31 de diciembre de 2021:

- El 10 de mayo de 2019 se realizó la Primera Llamada de Capital por un monto de MXN \$300 millones representados por 6 millones de títulos a un precio de MXN \$50 por título
- El 12 de junio de 2019 se realizó la Segunda Llamada de Capital por un monto de MXN \$799.5 millones representados por 31.9 millones de títulos a un precio de MXN \$25 por título
- El 20 de noviembre de 2019 se realizó la Tercera Llamada de Capital por un monto de MXN \$472.9 millones representados por 37.8 millones de títulos a un precio de MXN \$12.5 por título
- El 12 de mayo de 2020 se realizó la Cuarta Llamada de Capital por un monto de MXN \$799.4 millones representados por 127.9 millones de títulos a un precio de MXN \$6.25 por título
- El 13 de octubre de 2020 se realizó la Quinta Llamada de Capital por un monto de MXN \$235.9 millones representados por 75.5 millones de títulos a un precio de MXN \$3.125 por título
- El 4 de marzo de 2021 se realizó la Sexta Llamada de Capital por un monto de MXN \$187.9 millones representados por 120.3 millones de títulos a un precio de MXN \$1.5625 por título
- El 23 de septiembre de 2021 se realizó la Séptima Llamada de Capital por un monto de MXN \$120.9 millones representados por 154.8 millones de títulos a un precio de MXN \$0.78125 por título

Los Certificados de Capital de Desarrollo de la Serie B fueron emitidos el 24 de marzo de 2021 por el Fiduciario conforme al Primer y Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2932 de fecha 5 de marzo de 2021 y 1 de octubre de 2021 respectivamente. La Serie B tuvo un monto de emisión inicial de MXN \$192,439,300, con clave de pizarra "RRGCK21", el precio inicial fue de MXN \$100 por Certificado, el monto total autorizado fue de MXN \$962,196,500 y la vigencia es de 12 años.

PROPÓSITO

El propósito de la operación es la constitución de un Fideicomiso Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo, sujeto al mecanismo de llamadas de capital, que realizará Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión en el sector agrícola en México.

El plan de negocios consistirá en la Inversión en oportunidades del sector agrícola con el objetivo de generar retornos por presiones aplicadas en los sistemas globales de comida, principalmente por los siguientes factores:

- Crecimiento poblacional, urbanización acelerada y las cambiantes preferencias alimentarias.
- Retos en materia ambiental.
- Deficiencias en el abastecimiento de agua.

ESTRATEGIA

El Fideicomiso sigue una estrategia de resultados doble. La cual consiste en obtener retornos financieros y resultados positivos en cuanto a sustentabilidad e impacto ambiental, adoptando el enfoque sistemático de RRG para identificar oportunidades de Inversión únicas donde la rentabilidad e impacto están estrechamente relacionados.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de las Inversiones del Fideicomiso. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo, se analizará si son relevantes para el propósito de este reporte.

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

Sin embargo, Quantit no ha auditado 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 y pasivos. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos metodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

Las metodologías de valuación bajo NIIF (IFRS, por sus siglas en inglés) como la valuación por el enfoque de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Enfoque de Mercado

En este enfoque 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.

Enfoque de Ingresos

El enfoque de Ingresos 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 por múltiplos, tasas de capitalización y tasas de descuento.

Enfoque de Costos

Costo de Adquisición: es el monto pagado de efectivo o equivalentes por un activo o servicio al momento de su adquisición.

Como adquisición debe considerarse también la construcción, fabricación, instalación o maduración de un activo. El costo de adquisición también se conoce como costo historico.

Costo de Reposición: es el costo que sería para adquirir un activo idéntico a uno que está actualmente en uso.

Costo de Reemplazo: es el costo más bajo que sería incurrido para restituir el servicio potencial de un activo similar, en el curso normal de la operación de la entidad.

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.)

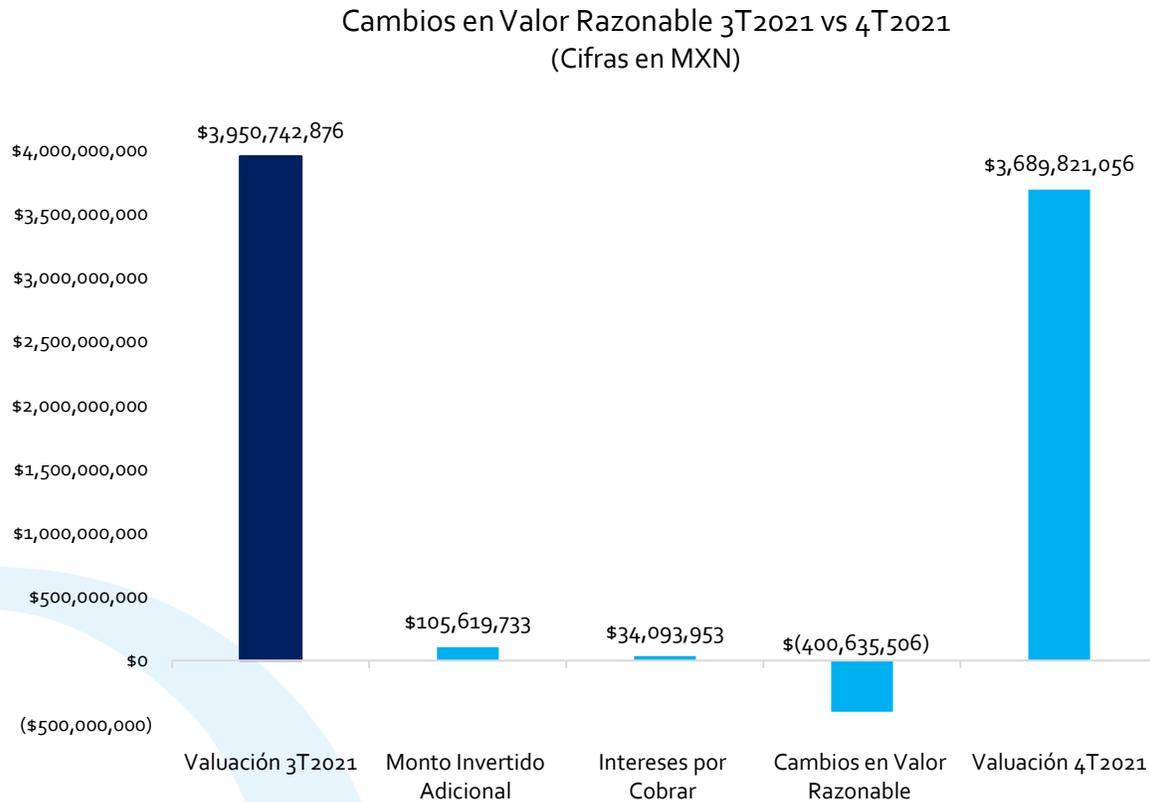
El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del Ejercicio:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación y Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 4 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 4, 7 y 8 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el Reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico.
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a las páginas 11 y 12 del presente reporte
Fecha del reporte:	31 de diciembre de 2021

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”).

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES SERIE A

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se muestra la variación en la valuación debida a factores tales como el monto invertido adicional, intereses por cobrar y cambios en valor razonable:



En la siguiente tabla se muestra el glosario, en donde se explica cada concepto de la gráfica superior:

Concepto	Explicación
Monto Invertido Adicional	Corresponde al monto invertido en los proyectos existentes en el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 (Proyecto de Piña, Uva, Aguacate y Cítricos).
Intereses por Cobrar	Corresponden a los intereses generados de los créditos en el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021, en los Proyectos de Piña MD2, Nuez Pecanera, Aguacate y Cítricos.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la metodología de valuación de costos del 4T2021 respecto al valor razonable obtenido por la metodología de ingresos al 3T2021 del Proyecto de Piña MD2.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES SERIE A

Al 31 de diciembre de 2021, la Serie A del Fideicomiso Irrevocable CIB/2932 realizó siete Inversiones en Proyectos.

El valor razonable de los proyectos es el siguiente:

No.	Inversión	Metodología de Valuación	Tipo de Inversión	Inversión Realizada al 31-dic-2021	Intereses por Cobrar al 31-dic-2021	Cambio en Valor Razonable al 31-dic-2021	Valor Razonable de la Inversión al 31-dic-2021
1	Proyecto de Piña	Costos	Inversión en Deuda	\$ 354,433,715	\$ 95,692,708	\$ (25,044,681)	\$ 645,222,708
			Inversión en Capital	\$ 220,140,966			
2	Proyecto de Nuez	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$ 464,810,210	\$ 115,947,354	N/A	\$ 780,128,264
			Costos	\$ 199,370,700			
3	Proyecto de Uva	Costos	Inversión en Capital	\$ 95,830,730	N/A	N/A	\$ 95,830,730
4	Proyecto de Aguacates	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$ 301,521,341	\$ 62,488,996	N/A	\$ 672,786,077
			Costos	\$ 308,775,740			
5	Proyecto de Cítricos	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$ 216,787,003	\$ 36,150,280	N/A	\$ 345,850,280
			Costos	\$ 92,912,997			
6	Proyecto Paisano	Costos	Inversión en Capital	\$ 400,002,997	N/A	N/A	\$ 400,002,997
7	Proyecto de Berries	Costos	Inversión en Capital	\$ 750,000,000	N/A	N/A	\$ 750,000,000
Total (MXN)				\$ 3,404,586,399	\$ 310,279,338	\$ (25,044,681)	\$ 3,689,821,056

El Proyecto 1 tiene que ver con una inversión que realizó el CKD en noviembre de 2018 respecto al desarrollo, construcción y operación de un Proyecto de Piñas de variedad MD2, localizado en Isla, Veracruz y Loma Bonita, Oaxaca.

El 30 de septiembre de 2020, Quantit realizó el cambio de metodología de valuación de costos a ingresos ya que el valor razonable del Proyecto 1 paso a ser medido con fiabilidad por las siguientes razones:

- Al 30 de septiembre se tenían 399.24 hectáreas sembradas, las cuales ya están en su punto de cosecha y produciendo ingresos
- Se cuenta con un plan de siembra post-covid19 bien establecido, el cual garantiza que la producción estimada hasta el 2031 (año estimado de salida) se pueda medir de forma fiable
- Se cuenta con las condiciones idóneas, tal como clima, mantenimiento y cuidado de los activos biológicos
- Se cuenta con estimaciones reales de los precios de mercado de la Piña MD2 tanto en el mercado local como estadounidense

El 31 de diciembre de 2021, Quantit realizó el cambio de metodología de valuación de ingresos a costos en el Proyecto de Piñas por las siguientes razones:

- Se realizará una reconversión del Proyecto de Piñas a un Proyecto llamado "Cítricos II" en el mismo sitio, en otras palabras, el Proyecto de Piñas dejará de existir y arrancará el Proyecto de Cítricos II con la mayoría de los activos fijos del Proyecto de Piñas
- La reconversión se debe principalmente a un tema estructural de mercado, en donde los precios de Piñas MD2 tienen una tendencia a la baja en el largo plazo, la demanda se mantiene contraída mientras que la oferta aumenta y la tendencia es que los consumidores estadounidenses (mercado principal del proyecto) están prefiriendo consumir frutas que son fáciles de degustar y la Piña no cae en este segmento
- El Proyecto de Piñas no generará ingresos futuros, mientras que el inicio del desarrollo del Proyecto de Cítricos II se estima que sea en la segunda mitad del 2022

Por las razones anteriormente mencionadas, para la valuación del Proyecto de Piñas al 4T2021 se utilizó el enfoque de costos. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés) y IAS 41, el costo de adquisición es la técnica adecuada para medir el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor a Costos del Proyecto de Piñas es de MXN \$168,272,298.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor a Costos del Proyecto de Cítricos II es de MXN \$381,257,702.

Los Proyectos 2,3,4,5 y 7 se encuentran en etapa de desarrollo y el Proyecto 6 tiene ingresos incipientes, por lo que se utilizó el enfoque de costos en las inversiones de capital. Bajo NIIF 13 (IFRS 13, por sus siglas en inglés) y IAS 41, el costo de adquisición es la técnica adecuada para medir el valor razonable.

Las inversiones en deuda en los Proyectos 2,4 y 5 se valoraron utilizando la técnica de valuación de costo amortizado, ya que los créditos se mantendrán hasta el vencimiento y solo se componen de principal e intereses. Cabe mencionar que los ingresos por intereses se calcularán utilizando el método del interés efectivo. Bajo NIIF 9 (IFRS 9, por sus siglas en inglés), el costo amortizado es la técnica más adecuada para medir el valor razonable.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES SERIE B

Al 31 de diciembre de 2021, la Serie B del Fideicomiso Irrevocable CIB/2932 no ha realizado Inversiones en Proyectos.

INVERSIONES TEMPORALES SERIE A

Al 31 de diciembre de 2021, se muestra el Balance General correspondiente a la Serie A del Fideicomiso Irrevocable CIB / 2932, incluyendo las inversiones temporales, los créditos a costo amortizado, las inversiones en vehículos de inversión, los pasivos y el patrimonio.

Balance General Serie A al 31.12.2021 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2021
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$42,373,821
Impuesto al Valor Agregado	\$45,294,639
Pagos Anticipados	\$671,212
Importe Créditos a Costo Amortizado	\$1,337,552,269
Intereses por Cobrar	\$310,279,338
IVA por Cobrar	\$49,644,694
Inversiones en Vehículos de Inversión	\$2,067,034,130
Cambios en Valor Razonable	(\$25,044,681)
Total Activos	\$3,827,805,422
Pasivo	31.12.2021
Pasivos Acumulados	\$702,333
Impuestos por Pagar	\$49,652,535
Patrimonio	31.12.2021
Patrimonio	\$3,777,450,554
Total Pasivo y Patrimonio	\$3,827,805,422

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales de la Serie A:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Serie A al 31.12.2021			
Tipo Valor	Serie	ISIN	Monto
F BANOBRA	D22011	MXoFBAo61GTo	\$39,983,174
LD BONDESD	240627	MXLDGO000439	\$2,390,168
Saldo en Bancos	N/A	N/A	\$479
Total (MXN)			\$42,373,821

INVERSIONES TEMPORALES SERIE B

Al 31 de diciembre de 2021, se muestra el Balance General correspondiente a la Serie B del Fideicomiso Irrevocable CIB /2932.

Balance General Serie B al 31.12.2021 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2021
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$189,166,388
Impuesto al Valor Agregado	\$1,232,192
Pagos Anticipados	\$28,151
Total Activos	\$190,426,731
Pasivo	31.12.2021
Pasivos Acumulados	\$36,965
Impuestos por Pagar	\$420
Patrimonio	31.12.2021
Patrimonio	\$190,389,346
Total Pasivo y Patrimonio	\$190,426,731

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales de la Serie B:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Serie B al 31.12.2021				
Tipo Valor	Serie	ISIN	Monto	
LD BONDESD	240627	MXLDGO000439	\$4,244,202	
F BANOBRA	D22011	MXoFBA061GTO	\$184,922,178	
Saldo en Bancos	N/A	N/A	\$8	
Total (MXN)			\$189,166,388	

BALANCE GENERAL TOTAL

Al 31 de diciembre de 2021, se muestra el Balance General Total correspondiente al Fideicomiso Irrevocable CIB /2932.

Balance General Total al 31.12.2021 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2021
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$231,540,209
Impuesto al Valor Agregado	\$46,526,831
Pagos Anticipados	\$699,363
Importe Créditos a Costo Amortizado	\$1,337,552,269
Intereses por Cobrar	\$310,279,338
IVA por Cobrar	\$49,644,694
Inversiones en Vehículos de Inversión	\$2,067,034,130
Cambios por Valor Razonable	(\$25,044,681)
Total Activos	\$4,018,232,153
Pasivo	31.12.2021
Pasivos Acumulados	\$739,298
Impuestos por Pagar	\$49,652,955
Patrimonio	31.12.2021
Patrimonio	\$3,967,839,900
Total Pasivo y Patrimonio	\$4,018,232,153

VALUACIÓN SERIE A al 31.12.2021¹

Emisión Inicial	\$800,000,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$53,106,087)
Aportaciones Recibidas durante el Periodo	\$100,100
Llamadas de Capital	\$2,917,099,734
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$4,204,099)
Ingresos por Rendimientos 2018	\$35,244,487
Ingresos por Rendimientos 2019	\$18,909,054
Otros Ingresos 2019	\$129,944
Ingresos por Rendimientos 2020	\$12,449,139
Gastos de Operación 2018	(\$46,959,721)
Gastos de Operación 2019	(\$64,388,779)
Gastos de Operación 2020	(\$68,530,338)
Actividades de Inversión	(\$3,404,586,399)
Saldo Inicial	\$142,157,035
Ingresos por Rendimientos 2021	\$2,823,908
Comisión de Administración 2021	(\$51,136,271)
Gastos de Mantenimiento 2021	(\$1,976,713)
Honorarios 2021	(\$2,981,837)
Gastos de Inversión 2021	(\$66,000)
Seguros 2021	(\$1,190,624)
Subtotal	(\$54,527,537)
Saldo Final al 31-12-2021	\$87,629,498
Monto Invertido en Proyectos al 31-12-2021	\$3,404,586,399
Intereses por Cobrar al 31-12-2021	\$310,279,338
Ganancia No Realizada en Valor Razonable al 31.12.2020	\$481,182,221
Cambios en Valor Razonable al 31-12-2021	(\$506,226,902)
Valor Razonable de las Inversiones al 31-12-2021	\$3,689,821,056
Patrimonio del Fideicomiso	\$3,777,450,554
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	562,463,960
Valor Final de los Certificados²	\$6.715898

¹ Cifras en MXN.

² Ya no se presenta el precio capitalizando gastos de emisión, debido a que el periodo de tres años ya se cumplió.

VALUACIÓN SERIE B al 31.12.2021³

Emisión Inicial	\$192,439,300
Gastos de Emisión Iniciales	(\$7,646,248)
Saldo Inicial	\$184,793,052
Ingresos por Rendimientos	\$5,783,076
Comisión de Administración	\$0
Honorarios	(\$131,360)
Gastos de Inversión	\$0
Gastos de Mantenimiento	(\$13,045)
Seguros	(\$42,377)
Subtotal	\$5,596,294
Saldo Final al 31-12-2021	\$190,389,346
Monto Invertido en Proyectos al 31-12-2021	\$0
Patrimonio del Fideicomiso	\$190,389,346
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	1,924,393
Valor Final de los Certificados	\$98.934753
Valor Final de los Certificados con Gastos de Emisión⁴	\$101.870602

En la siguiente tabla se muestran el patrimonio y los precios de los certificados históricos de la Serie B:

Serie B (Cifras en MXN)	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021
Patrimonio	\$184,919,768	\$186,515,875	\$188,333,886	\$190,389,346
Precio Valuación Independiente	\$96.092517	\$96.921926	\$97.866645	\$98.934753
Precio Capitalizando Gastos de Emisión	\$100.039272	\$100.534547	\$101.140813	\$101.870602

³ Cifras en MXN.

⁴ Los gastos de emisión iniciales se capitalizaron a tres años.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO SERIE A

30 junio 2018 – 31 diciembre 2021
(Cifras en MXN)



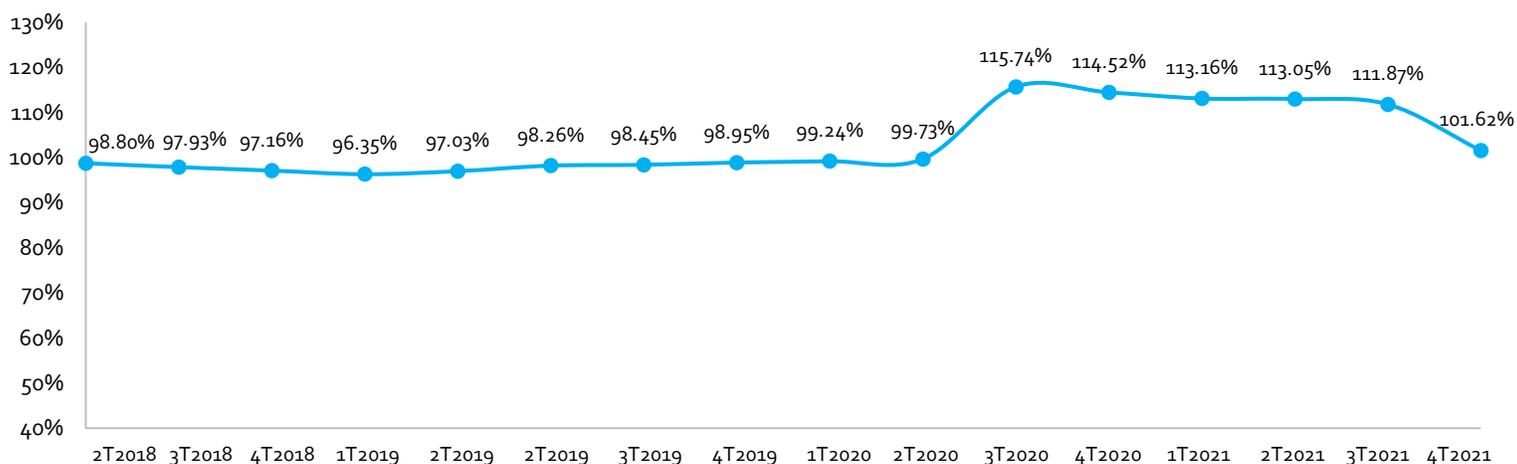
Llamadas de Capital Serie A:

- * El 10 de mayo de 2019 se realizó la primera llamada de capital por MXN \$300 millones correspondientes a 6,000,000 de certificados adicionales.
- * El 12 de junio de 2019 se realizó la segunda llamada de capital por MXN \$799.5 millones correspondientes a 31,983,995 de certificados adicionales.
- * El 20 de noviembre de 2019 se realizó la tercera llamada de capital por MXN \$472.9 millones correspondientes a 37,839,996 de certificados adicionales.
- * El 12 de mayo de 2020 se realizó la cuarta llamada de capital por MXN \$799.4 millones correspondientes a 127,919,992 de certificados adicionales.
- * El 13 de octubre de 2020 se realizó la quinta llamada de capital por MXN \$235.9 millones correspondientes a 75,519,993 de certificados adicionales.
- * El 4 de marzo de 2021 se realizó la sexta llamada de capital por MXN \$187.9 millones correspondientes a 120,319,991 de certificados adicionales.

* El 23 de septiembre de 2021 se realizó la séptima llamada de capital por MXN \$120.9 millones correspondientes a 154,879,993 de certificados adicionales y dando un total de 562,463,960 certificados en circulación, lo cual ocasionó una disminución en el precio por la dilución del certificado.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO SERIE A⁵

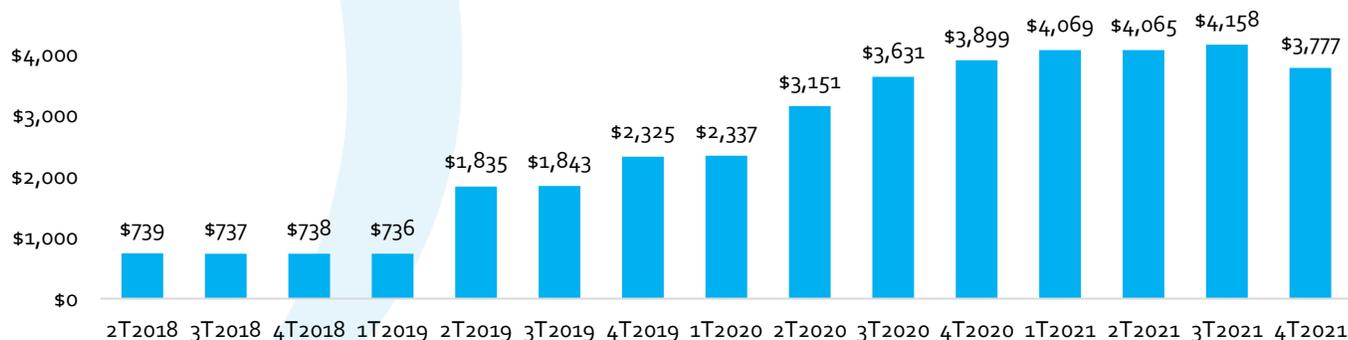
(Cifras en Porcentaje)



El desempeño del precio de los certificados de la Serie A se calculó con base al precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las siete llamadas de capital y al nuevo número de títulos.

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES SERIE A

(Cifras en millones de MXN)



⁵ El 2T2019 aparece dos veces ya que en ese trimestre se otorgaron la primera y segunda llamada de capital.

El desempeño de los Certificados “RRGCK 18” se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio durante la vida del instrumento.

El aumento en el patrimonio en el 2T2019 se debió a las dos llamadas de capital realizadas durante este trimestre, mientras que el aumento en el 4T2019 se debió principalmente a la tercera llamada de capital realizada el 20 de noviembre de 2019. En el 2T2020 el aumento fue por la cuarta llamada de capital. El incremento en el 3T2020 se debió al resultado del ejercicio, el cual considera una ganancia no realizada por el valor razonable del Proyecto 1. En el 4T2020, el incremento del patrimonio se debió principalmente a la quinta llamada de capital. En el 1T2021, el incremento se debió a la sexta llamada de capital. En el 2T2021, el patrimonio disminuyó debido al resultado del periodo actual. En el 3T2021 el patrimonio aumentó debido a la emisión de la séptima llamada de capital. Finalmente, en el 4T2021, el patrimonio disminuyó debido al cambio de metodología de ingresos a costos en el Proyecto de Piñas.

NOTA CON RELACIÓN AL COVID-19

El 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. Este reporte de valuación tiene como objetivo el considerar en las inversiones de RRG el impacto económico de esta crisis.

Dado lo anterior, Quantit analizó al 31 de diciembre de 2021 los posibles impactos en el Proyecto 1. Al 4T2021, se tuvo un impacto relevante en el proyecto⁶, ya que el proyecto ya no continuará con el modelo de negocios de piña, sino que será reemplazado por el proyecto de cítricos II en el mismo sitio. Esto conllevó cambiar la metodología de valuación de ingresos a costos ya que no se producirán ingresos futuros relacionados al proyecto de piñas.

⁶ Para mayor detalle del Proyecto 1, favor de consultar el Reporte de Valuación Confidencial del Proyecto.

Quantit analizó al 31 de diciembre de 2021 los posibles impactos del COVID-19 en los Proyectos 2,3,4,5,6 y 7. En este corte de valuación se concluyó que los valores razonables no tuvieron impacto por COVID-19 ya que estos Proyectos se valoraron con la metodología de costos, la cual especifica que el valor razonable de cada proyecto está determinado por el monto invertido y no por la generación de ingresos futuros.

Quantit analizó al 31 de diciembre de 2021 los posibles impactos del COVID-19. Al 4T2021, la Serie B aun no cuenta con inversiones en Proyectos, por lo que el precio del Certificado de la Serie B no tuvo impacto por COVID-19.

Finalmente, para los trimestres posteriores, Quantit analizará los posibles impactos que el Covid-19 pudiera traer en caso de que aplique.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO SERIE A

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:

Concepto		Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$3,689,821,056	\$6.715898
Escenario 1	↑	5%	\$3,874,312,109	\$7.043903
	↓	-5%	\$3,505,330,003	\$6.387893
Escenario 2	↑	10%	\$4,058,803,162	\$7.371908
	↓	-10%	\$3,320,838,950	\$6.059888
Escenario 3	↑	15%	\$4,243,294,214	\$7.699913
	↓	-15%	\$3,136,347,898	\$5.731883

RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2⁴ y N Bis 5⁵ se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso Irrevocable Número CIB /2932 desde el año 2018 de manera ininterrumpida
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos del International Private Equity and Venture Capital Guidelines y del International Valuation Standards Council. Adicionalmente se apega a las normas internacionales de Información Financiera y en particular a la IFRS 13 (Medición de Valor Razonable) y la IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación

En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación⁷ el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valorar las inversiones que realizan los CKDes y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo.

⁴ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

⁵ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

⁷ Los miembros del Comité de Valuación son los siguientes: Andrés Galindo, Alfredo Font, Igor González, Miguel Revilla, Andrés Urquiza y Esteban Martina.



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 y conclusiones y, en general, por cualquier causa superveniente.