

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2021

PMCAPCK 14



CONTENIDO

Información General

Lineamientos de Reporte y Cumplimiento IVS

Información y Balance Actual de las Inversiones

Metodología de Valuación

Valuación

Gráfica Precio Histórico y Precio Ajustado

Activos Netos Atribuibles a Tenedores

Análisis de Sensibilidad del Portafolio

COVID-19

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Aviso de Responsabilidad

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en el contrato de prestación de servicios de fecha 17 de noviembre 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. 2214, al 31 de diciembre de 2021.

ANTECEDENTES

El 19 de diciembre de 2014 fue creado el Fideicomiso Irrevocable 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 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., Monex Grupo Financiero, 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 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 14". Dicha oferta representa un número total de Títulos Fiduciarios equivalente a 70,000 (setenta mil) y una emisión por \$700,000,000.00 (setecientos millones de pesos 00/100 M.N.). A la fecha de valuación, se han dado ocho llamadas subsecuentes de capital con un monto total de \$3,499,935,546 (tres mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos treinta y cinco mil quinientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N.) incluyendo la emisión inicial y un número total de Títulos Fiduciarios de 17,587,934 (diecisiete millones quinientos ochenta y siete mil novecientos treinta y cuatro).

PROPÓSITO

Con base en el contrato de Fideicomiso, el objetivo de Promecap consiste en adquirir un portafolio diversificado de inversiones en capital, 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 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

Con más de 23 años de experiencia invirtiendo en México, 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 tres 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 activos, cesiones de títulos de crédito o derechos de crédito. Adquisición de portafolios de deuda a descuento de créditos que presentan morosidad, adquisición de deuda corporativa de empresas con problemas financieros y la adquisición temporal o definitiva de activos sanos de empresas que se encuentran en situaciones financieras comprometidas
- **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

El Fideicomiso realizará las inversiones de manera directa mediante la adquisición de los títulos de capital de las empresas promovidas, los activos, o fondeará el préstamo Sofom o los 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:

| | |
|------------------------------------|---|
| 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 8 del presente reporte |
| Metodología(s) Aplicada(s): | Favor de referirse a la página 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 la página 7 del presente reporte |
| Fecha del reporte: | 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 2021, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 2214, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

| Balance General (Cifras en MXN) | |
|---|------------------------|
| Activo | 31-dic-21 |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | \$112,124,516 |
| Instrumentos Financieros designados a Valor Razonable | \$1,234,168,051 |
| Préstamos y Cuentas por Cobrar a Costo Amortizado | \$465,088,923 |
| Otras Cuentas por Cobrar | \$18,135,595 |
| Comisiones y Cargos Diferidos | \$7,714,297 |
| Total Activos | \$1,837,231,382 |
| Pasivo | 31-dic-21 |
| Corto y Largo Plazo | \$275,149,195 |
| Patrimonio | 31-dic-21 |
| Patrimonio | \$1,562,082,188 |
| Total Pasivo y Patrimonio | \$1,837,231,382 |

| Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-dic-2021 | | |
|---|-------------------|----------------------|
| | Tipo Valor | Monto |
| Efectivo | | \$21,234 |
| Sociedades de Inversión | | \$112,103,282 |
| Total (MXN) | | \$112,124,516 |

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso irrevocable 2214 ha realizado dieciséis inversiones, de las cuales seis ya se desinvertieron y diez quedan activas. Tres de ellas en deuda, seis en activos y una en capital. Las características y el balance actual son las siguientes:

Inversión en Deuda 1

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Costo Amortizado | 50,000,000 |
| Intereses | 5,829,885 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 55,829,885 |

Inversión en Deuda 3

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Costo Amortizado | 300,000,000 |
| Intereses | 41,652,523 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 341,652,523 |

Inversión en Activos 2

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Importe Dispuesto | 154,738,148 |
| Número de Créditos | 779 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 77,490,102 |

Inversión en Activos 4

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Importe Dispuesto | 130,982,169 |
| Número de Créditos | 59 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 141,016,792 |

Inversión en Activos 6

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Importe Dispuesto | 450,000,000 |
| Número de Créditos | 15,741 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 88,000,000 |

Inversión en Deuda 2

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Costo Amortizado | 66,666,667 |
| Intereses | 939,848 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 67,606,515 |

Inversión en Activos 1

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Importe Dispuesto | 364,830,667 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 359,565,951 |

Inversión en Activos 3

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Importe Dispuesto | 165,380,619 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 202,488,887 |

Inversión en Activos 5

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Importe Dispuesto | 240,750,000 |
| Número de Créditos | 1,582 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 169,907,865 |

Inversión en Capital 1

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Importe Dispuesto | 276,558,800 |
| Valuación al 31-dic-2021 (MXN) | 195,698,454 |

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.

VALUACIÓN¹

| | |
|--|--------------------------|
| Valor de Emisión | \$700,000,000 |
| Llamadas Subsecuentes | \$2,799,935,546 |
| Distribución a Tenedores | (\$3,201,321,104) |
| Gastos de Emisión | (\$17,233,739) |
| Recursos para Actividades de Inversión | (\$3,020,640,403) |
| Participación No Controladora | \$2,459 |
| Resultados Acumulados | \$997,211,630 |
| Saldo Inicial | (\$1,742,045,612) |
| | |
| Ingresos | \$1,707,815,630 |
| Comisión de Administración | (\$37,785,039) |
| Gastos de Mantenimiento e Inversión | (\$7,597,030) |
| Participación en Resultados No Controladora | (\$409) |
| Intereses a Cargo | (\$57,562,327) |
| Subtotal | \$1,604,870,825 |
| | |
| Saldo Final al 31-12-2021 | (\$137,174,787) |
| | |
| Valor Inversiones al 31-12-2021 | \$3,020,640,403 |
| Cambio en Valor Razonable | (\$1,321,383,429) |
| Activos Financieros a Valor Razonable | \$1,699,256,974 |
| | |
| Patrimonio del Fideicomiso | \$1,562,082,188 |
| | |
| Valor Inicial Certificados | \$10,000 |
| | |
| No. de Certificados Bursátiles | 17,587,934 |
| | |
| Valor Final de los Certificados | \$88.815559 |

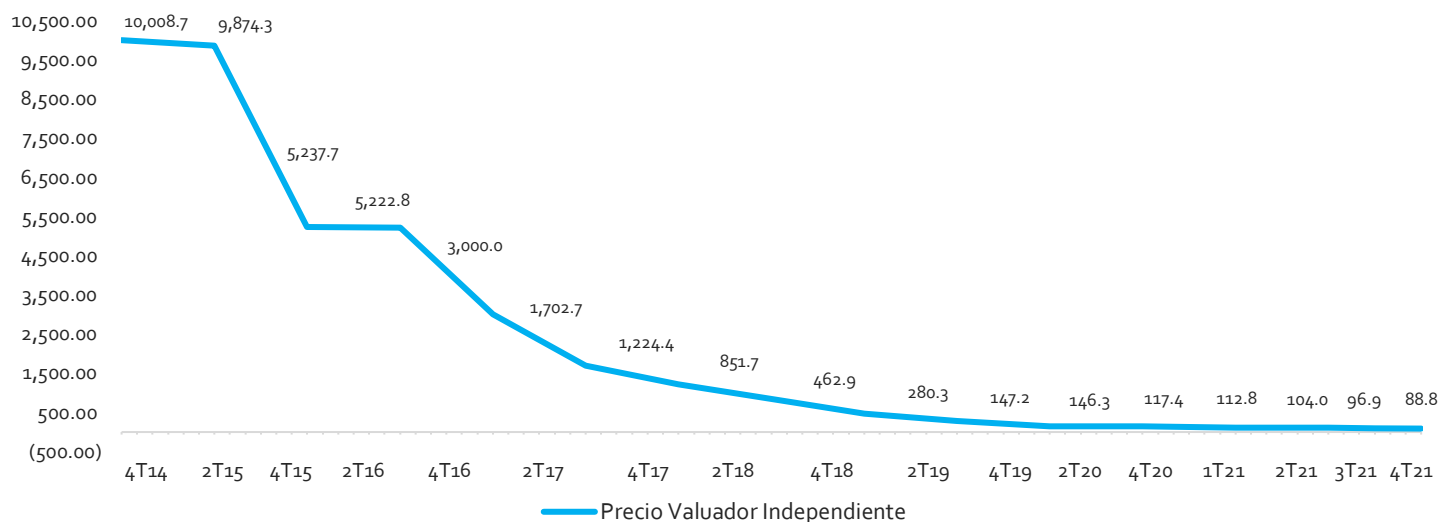
ATENTAMENTE



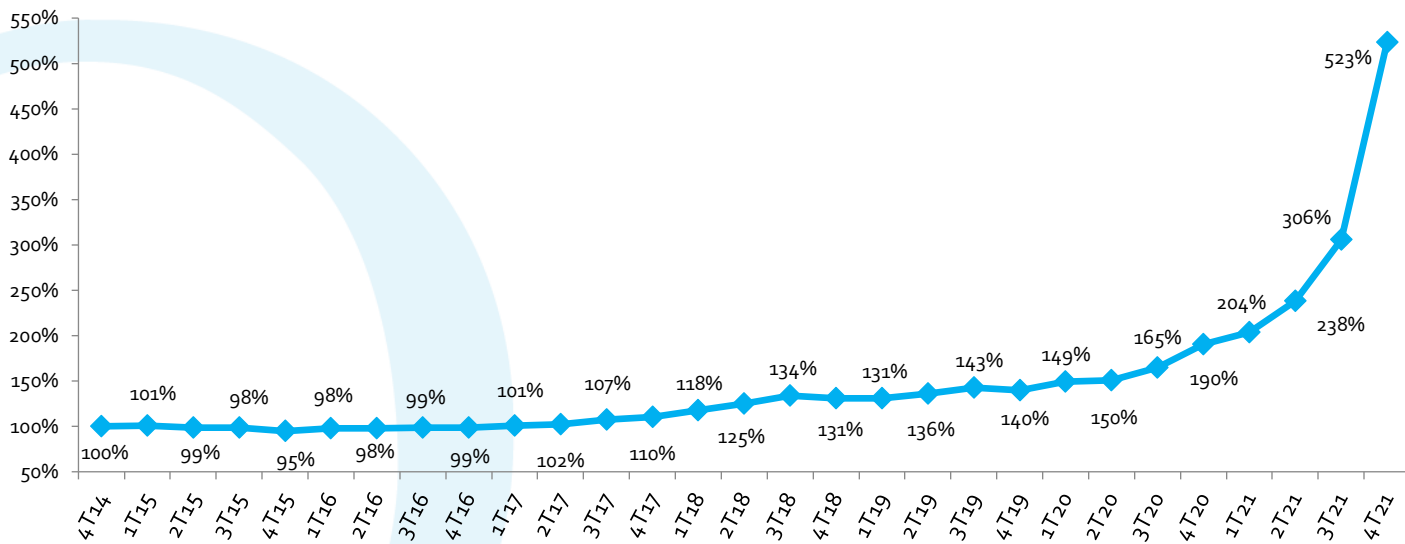
Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

¹ Cifras en pesos

PRECIO HISTÓRICO



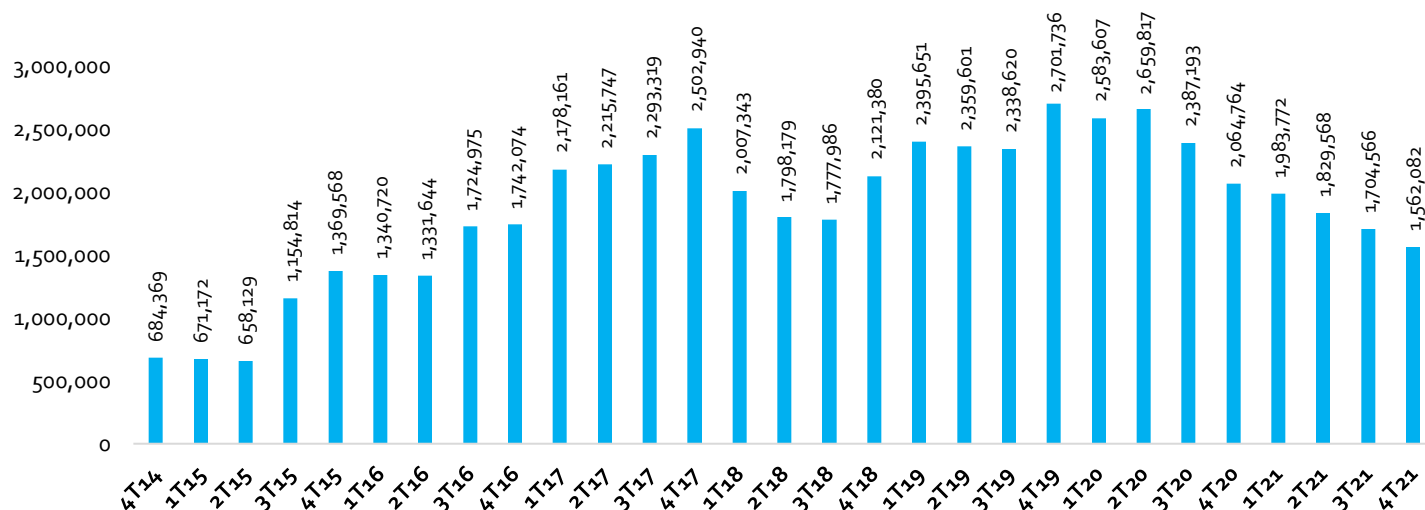
GRÁFICA PRECIO AJUSTADO



El desempeño del precio de "PMCAPCK14" se calculó con base al precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal se ajustó con relación a las llamadas de capital, a las distribuciones y al nuevo número de títulos.

ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

(cifras en miles de pesos)



El desempeño del CKD se podrá ver en la rentabilidad 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:

| | | Δ% | Valor Portafolio | Precio por Certificado |
|----------------|---|------|------------------|------------------------|
| Escenario Base | | - | \$1,699,256,974 | \$88.82 |
| Escenario 1 | ↑ | 5% | \$1,784,219,822 | \$93.65 |
| | ↓ | -5% | \$1,614,294,125 | \$83.98 |
| Escenario 2 | ↑ | 10% | \$1,869,182,671 | \$98.48 |
| | ↓ | -10% | \$1,529,331,276 | \$79.15 |
| Escenario 3 | ↑ | 15% | \$1,954,145,520 | \$103.31 |
| | ↓ | -15% | \$1,444,368,428 | \$74.32 |

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 2021 los posibles impactos del COVID-19 en las inversiones en deuda, capital y activos realizadas por parte de "PMCAPCK14". En este corte de valuación se concluyó que los valores razonables de cinco inversiones tuvieron una minusvalía la cual podría incluir algún efecto derivado del COVID. Sin embargo, las cinco inversiones restantes tuvieron un incremento por valor razonable. Se le dará un seguimiento al valor razonable de las inversiones que tuvieron una minusvalía, en relación con los principales factores que influyeron en la disminución del valor en los siguientes trimestres.

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

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 2² y N Bis 5³ 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 2214 desde el año 2020
- 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 IFRS 9 (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 Valuación 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 de valuación

² Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

³ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")



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.