

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Marzo 31, 2023

AA2CPI



CONTENIDO

Información General

Metodología de Valuación

Información y Balance Actual de las Inversiones

Inversiones Temporales

Valuación al 31-marzo-2023

Activos Netos Atribuibles a los Tenedores

Análisis de sensibilidad

Aviso de Responsabilidad

INFORMACIÓN GENERAL

ANTECEDENTES

Lock Capital es una sociedad anónima de capital variable que surge de la necesidad de los inversionistas institucionales en México por contar con plataformas de inversión que les permitan tener acceso a administradores de capital privado de primer nivel ya sea con escala global, regional o local. Los ejecutivos y empleados de Lock incluyen a un equipo con experiencia complementaria tanto en áreas de negocios como banca de inversión, administración de empresas y levantamiento de capital, así como en temas de cumplimiento normativo y regulatorio, controles operativos y gestión de instrumentos en el mercado público en México.

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3590 fue firmado en diciembre de 2018, los Certificados Bursátiles fueron emitidos por el fiduciario conforme al contrato.

El Certificado Bursátil Fiduciario de Proyectos de Inversión tuvo un monto de emisión inicial de USD \$20,000,000 (equivalente¹ a MXN \$401,780,000), con una clave de pizarra AA2CPI, un precio inicial de USD \$4.98 (equivalente² a MXN \$100) por Certificado (y tendrá un monto total autorizado de USD \$1000,000,000 (equivalente³ a MXN \$401,780,000), con una vigencia de aproximadamente 20 años.

PROPÓSITO

El propósito de la operación es la constitución de un Fideicomiso Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión, que busca ofrecer a los inversionistas la apreciación a largo plazo de capital invertido.

ESTRATEGIA

El fideicomiso implementará una estrategia de inversión a través de la realización de inversiones (o comprometer inversiones), directa o indirectamente en fondos subyacentes o de crédito, así como inversiones en activos o proyectos, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, siempre y cuando sean aprobadas previamente por la Asamblea Especial correspondiente.

¹ Tipo de Cambio FIX \$20.089 19. diciembre.2019

² Tipo de Cambio FIX \$20.089 19. diciembre.2019

³ Tipo de Cambio FIX \$20.089 19. diciembre.2019

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 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 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 métodos 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 valor de activos netos (Net Asset Value por sus siglas en inglés), de mercado, de ingresos y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Enfoque de Valor de Activos Netos

El valor de los activos netos del último estado financiero reportado. Se podrán realizar ajustes al valor de las inversiones basados en: la liquidez de las inversiones subyacentes, la fecha proporcionada del valor neto de los activos, los flujos de efectivo (llamadas / distribuciones) desde la última fecha de valuación y la base contable en caso de que sea diferente al valor justo.

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

Es el monto pagado de efectivo o equivalentes por un activo o servicio al momento de su adquisición o el costo de adquirir un activo idéntico a uno que está actualmente en uso.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso Irrevocable número F/3590 cuenta con las inversiones que se muestran a continuación:

Inversión	Descripción	Monto Invertido al 1T2023	Monto Distribuciones al 1T2023	Utilidad / Pérdida FX al 1T2023	Plusvalía (Minusvalía) de las Inversiones acumulado al 1T2023	Valor Razonable de las Inversiones al 1T2023	Metodología de Valuación
Fondo 1	Fondo de Capital Privado	\$315,926,603	(\$51,204,917)	\$96,634,370	\$15,709,448	\$377,065,504	Enfoque de Mercado
Fondo 2	Fondo de Capital Privado	\$1,112,416,714	(\$878,007,206)	\$278,758,210	\$14,552,929	\$527,720,647	Enfoque de Mercado
Fondo 3	Fondo de Capital Privado	\$330,894,302	(\$72,428,302)	\$164,303,927	\$0	\$422,769,926	Enfoque de Mercado
Fondo 4	Fondo de Capital Privado	\$282,379,688	(\$42,981,286)	\$133,979,053	\$17,958,403	\$391,335,859	Enfoque de Mercado
Fondo 5	Fondo de Capital Privado	\$607,609,534	(\$117,393,184)	\$171,212,466	\$2,055,773	\$663,484,590	Enfoque de Mercado
Fondo 6	Fondo de Capital Privado	\$533,566,811	(\$67,809,025)	\$308,858,060	\$20,267,414	\$794,883,260	Enfoque de Mercado
Total (USD)		\$3,182,793,653	(\$1,229,823,920)	\$1,153,746,086	\$70,543,966	\$3,177,259,786	

INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de marzo de 2023, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 3590 incluyendo la inversión en subsidiarias, los pasivos y el patrimonio.

Balance General al 31-marzo-2023 (Cifras en MXN)	
Activo	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$496,197,005
Impuestos por Recuperar	\$2,363,419
Pagos Anticipados	\$1,645,985
Activos financieros a Valor Razonable con cambios en resultados	\$3,177,259,786
Total Activos	\$3,677,466,194
Pasivo	
Cuentas por pagar	\$192,357
Otras cuentas por pagar	(\$0)
Patrimonio	
Patrimonio	\$3,677,273,837
Total Pasivo y Patrimonio	\$3,677,466,194

VALUACIÓN AL 31 DE MARZO 2023

Valor de Emisión	\$401,780,000
Gastos de Emisión y Colocación	\$0
Valor de Colocaciones Subsecuentes	\$2,348,111,947
Gastos de Colocaciones Subsecuentes	\$0
Distribuciones	(\$91,087,247)
Actividades de Inversión	(\$3,106,715,819)
Utilidades acumuladas	\$1,197,243,744
Saldo Inicial	\$749,332,625
Intereses Ganados	\$3,187,714
Utilidad / Pérdida FX	(\$250,027,576)
Comisión por Administración	(\$239,843)
Impuestos	(\$244,146)
Gastos de Mantenimiento	(\$1,383,882)
Gastos de Inversión	(\$606,012)
Otros Gastos	(\$4,828)
Subtotal	(\$249,318,573)
Saldo Final al 31-mar-2023	\$500,014,052
Inversión Inicial	\$3,182,793,653
Pérdida/ Utilidad Neta FX	\$1,153,746,086
Inversión en Subsidiarias al 31-mar-2023	\$4,336,539,739
Distribución	(\$1,229,823,920)
Cambio en Valor Razonable Subsidiarias al 31-mar-2023	\$70,543,966
Valor Razonable de las Inversiones al 31-mar-2023	\$3,177,259,786
Patrimonio del Fideicomiso	\$3,677,273,837
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	207,725,308
Valor Final de los Certificados (MXN)	\$17.7026

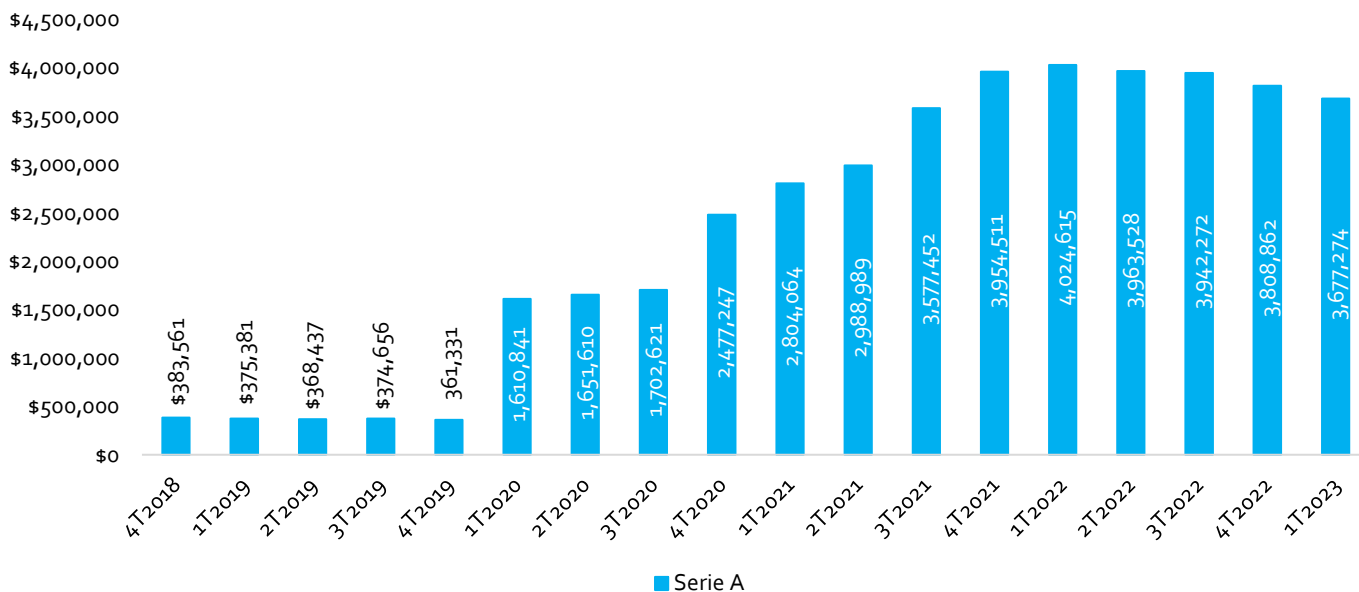


Miguel Revilla Cebrián
Director Valuación

ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

El desempeño del Fideicomiso se podrá ver en el crecimiento del Patrimonio durante la vida del instrumento.

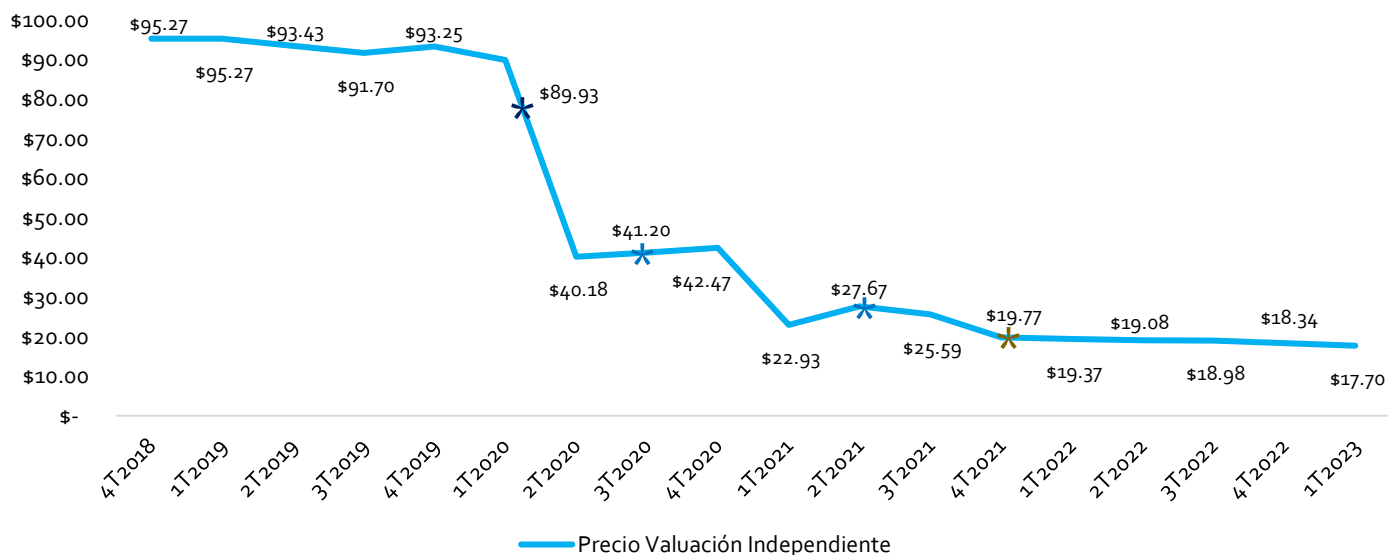
Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
(Cifras en miles de MXN)




GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO

A continuación, se presentan las gráficas del precio histórico en pesos mexicanos. El cual fue calculado con base al patrimonio del fideicomiso y el número de certificado bursátiles

SERIE A
(Cifras en MXN)





*El 7 de febrero 2020 se realizó la Primera Llamada de Capital por un monto de MXN \$372,400,000. Se emitieron 7,448,000 certificados adicionales a un precio de MXN \$50.00 por certificado, dando un total de 11,465,800 certificados en circulación.

*El 20 de marzo 2020 se realizó la Segunda Llamada de Capital por un monto de MXN \$715,500,050. Se emitieron 28,620,002 certificados adicionales a un precio de MXN \$25.00 por certificado, dando un total de 40,085,802 certificados en circulación.

*El 14 de octubre 2020 se realizó la Tercera Llamada de Capital por un monto de MXN \$849,399,938. Se emitieron 67,951,995 certificados adicionales a un precio de MXN \$12.50 por certificado, dando un total de 108,037,797 certificados en circulación.

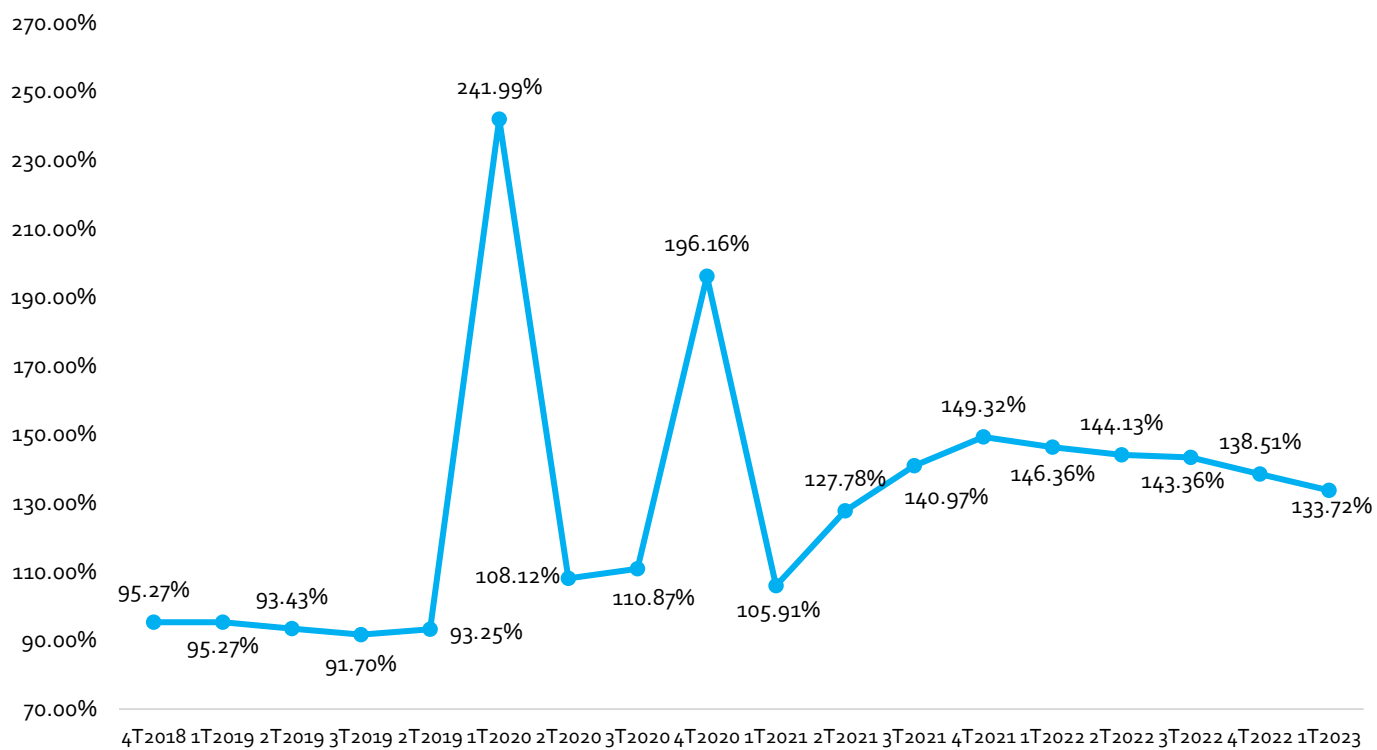
*El 5 de agosto 2021 se realizó la Cuarta Llamada de Capital por un monto de MXN \$198,576,975. Se emitieron 31,772,316 certificados adicionales a un precio de MXN \$6.25 por certificado, dando un total de 139,810,113 certificados en circulación.

*El 17 de diciembre 2021 se realizó la Quinta Llamada de Capital por un monto de MXN \$212,234,984. Se emitieron 67,915,195 certificados adicionales a un precio de MXN \$3.13 por certificado, dando un total de 207,725,308 certificados en circulación.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO

El desempeño del precio ajustado de AA2CPI se calculó con base al precio de mercado entre el valor nominal. A continuación, se presentan las gráficas del precio ajustado del CERPI.

Serie A
(Cifras en %)



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:

Serie A	$\Delta\%$	Valor del Portafolio (MXN)	Precio por Certificado (MXN)
	-	\$3,177,259,786	\$17.7026
↑	5%	\$3,336,122,775	\$18.5877
↓	-5%	\$3,018,396,796	\$16.8175
↑	10%	\$3,494,985,764	\$19.4728
↓	-10%	\$2,859,533,807	\$15.9323
↑	15%	\$3,653,848,753	\$20.3580
↓	-15%	\$2,700,670,818	\$15.0472

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 indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión 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 de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora 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."

Quantit informa lo siguiente:

Denominación Social: Quantit S.A. de C.V.

Experiencia: Quantit nace en el 2011 (10 años) con el objetivo de proveer soluciones de valuación independiente, asesoría financiera y análisis de riesgos a empresas, proyectos, Certificados de Capital de Desarrollo, Certificados de Proyectos de Inversión e instrumentos financieros en general.

En la actualidad, Quantit y PiP son valuadores independientes de más de 40 fondos de Capital Privado, en México, Colombia, Perú y Centroamérica.

Quantit ha trabajado con el Fideicomiso Irrevocable número CIB/3830 desde el 08 de marzo de 2022.

El equipo encargado de las valuaciones cuenta con las siguientes certificaciones:

- Certificación de Crédito y Riesgo de Crédito por parte de Bank of America
- Certificados de Capital de Desarrollo
- Certificados de Proyectos de Inversión y Fibras
- Certificación de Valuación de Activos Alternativos

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")

- 
- AMIB Figura 3
 - Financial Modeling & Corporate Valuation de Training the Street
 - Financial Modeling Valuation Analyst por el Corporate Finance Institute
 - Real Estate Finance and Investments de Linneman Associates

Quantit se basa en las mejores prácticas internacionales de valuación en las diferentes industrias con base a la experiencia, herramientas de análisis, consistencia en los supuestos de valuación, aplicación de metodologías por tipo de activo y en general dar razonabilidad a los activos valuados.

Quantit aplica el valor razonable con base a las guías establecidas por el IPEV (International Private Equity & Venture Capital Guidelines), IVSC (International Valuation Standards Council), ILPA (International Limited Partner Association) y GIPS (Global Investment Performance Standards), con el fin de tener mayor coherencia y comparabilidad.

Todas las valuaciones y sus reportes pasan por un proceso de revisión interna, así como por un comité, el cual es el encargado de revisar las metodologías y modelos utilizados para valorar las inversiones de los instrumentos llamados CKDs, Cerpis y Fondos de Capital Privado. Busca que los criterios utilizados en las metodologías obedezcan las Normas Internacionales de Valuación y que reflejen un valor razonable en todo momento.

Las facultades del Comité de Valuación son las siguientes:

- Establecer, validar y modificar las fuentes y procedimientos de obtención de información
- Aprobar y validar cambios a los Manuales de Valuación, metodologías, políticas y procedimientos de valuación
- Aprobar y validar de forma trimestral los valores razonables de las inversiones en activos alternativos



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.