

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2023

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	10
INVERSIONES TEMPORALES SERIE A.....	11
INVERSIONES TEMPORALES SERIE B	12
BALANCE GENERAL TOTAL.....	13
VALUACIÓN SERIE A al 31.12.2023.....	14
VALUACIÓN SERIE B al 31.12.2023.....	15
GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO SERIE A	16
GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO SERIE A.....	17
GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO SERIE B.....	18
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES SERIE A	19
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES SERIE B.....	20
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO SERIE A y B.....	21
RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.....	22
AVISO DE RESPONSABILIDAD.....	23

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 2023:

- 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
- El 23 de febrero de 2022 se realizó la Octava Llamada de Capital por un monto de MXN \$205.9 millones representados por 527.3 millones de títulos a un precio de MXN \$0.390625 por título
- El 4 de noviembre de 2022 se realizó la Novena Llamada de Capital por un monto de MXN \$76.9 millones representados por 393.7 millones de títulos a un precio de MXN \$0.1953125 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.

A continuación, se mencionan las llamadas de capital de la Serie B realizadas al 31 de diciembre de 2023:

- El 17 de abril de 2023 se realizó la Primera Llamada de Capital por un monto de MXN \$477.9 millones representados por 9.5 millones de títulos a un precio de MXN \$50 por título.

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, 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 analizarán 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 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 histórico.

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.)

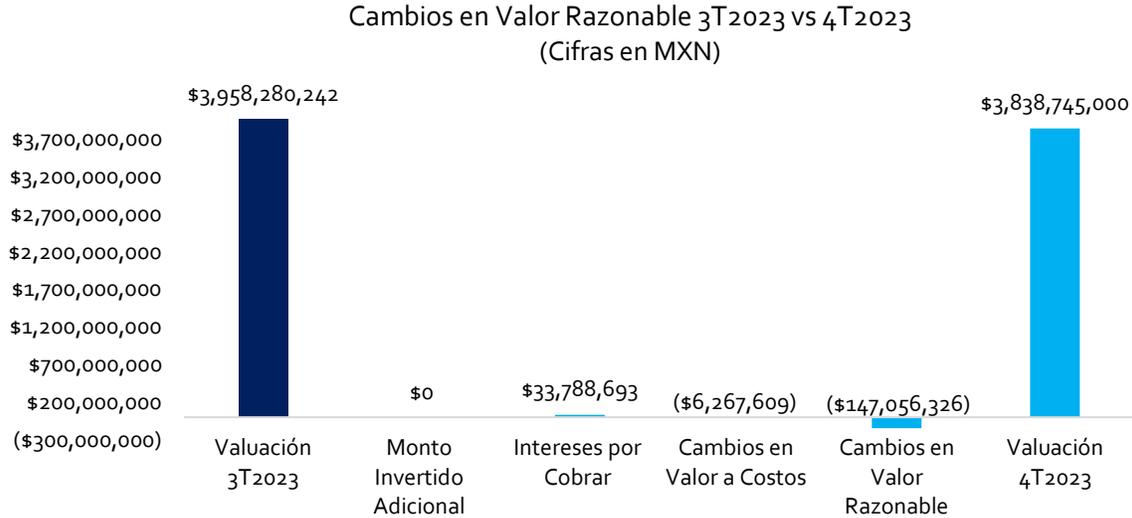
El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, Quantit pone a su disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

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, 8, 9, 10, 11 y 12 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 13 y 14 del presente reporte
Fecha del reporte:	31 de diciembre de 2023

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 A¹

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 el valor a costos:



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

Concepto	Explicación
Monto Invertido Adicional	Al 4T2023 no se realizó alguna inversión adicional.
Intereses por Cobrar	Corresponden a los intereses generados de los créditos en el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023, en los Proyectos de Piñas & Cítricos II, Nuez Pecanera, Aguacates y Cítricos.
Cambios en Valor a Costos	Corresponde al diferencial de la valuación realizada por la metodología de valuación de costos del 4T2023 respecto a la valuación a costos del Proyectos de Piñas & Cítricos II al 3T2023.
Cambios en Valor Razonable	Corresponde al diferencial por el cambio en la valuación del Proyecto Paisano, pasando del enfoque de costos al enfoque de ingresos a fin de representar el deterioro económico que el proyecto ha mostrado

¹ Mostrado como cambios entre el trimestre actual de valuación y el trimestre inmediato anterior.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES SERIE A

Al 31 de diciembre de 2023, la Serie A del Fideicomiso Irrevocable CIB/2932 realizó siete Inversiones en Proyectos. El valor razonable de los proyectos es el siguiente:

No.	Inversiones	Metodología de Valuación	Tipo de Inversión	Inversión Realizada al 31-dic-23	Intereses por Cobrar al 31-dic-23	Cambio en Valor a Costos al 31-dic-23 ²	Valor Razonable de la Inversión al 31-dic-23
1	Proyectos de Piñas & Cítricos II	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$354,433,715	\$161,960,022	(\$170,943,105)	\$615,591,598
		Costos	Inversión en Capital	\$270,140,966			
2	Proyecto de Nuez	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$464,810,210	\$210,200,536	\$0	\$874,381,446
		Costos	Inversión en Capital	\$199,370,700			
3	Proyecto de Uva	Costos	Inversión en Capital	\$104,900,568	\$0	\$0	\$104,900,568
4	Proyecto de Aguacates	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$301,521,341	\$126,114,851	\$0	\$851,114,851
		Costos	Inversión en Capital	\$423,478,659			
5	Proyecto de Cítricos	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$216,787,003	\$80,109,866	\$0	\$389,809,866
		Costos	Inversión en Capital	\$92,912,997			
6	Proyecto Paisano	Costos	Inversión en Capital	\$400,002,997	\$0	(\$147,056,326)	\$252,946,671
7	Proyecto de Berries	Costos	Inversión en Capital	\$750,000,000	\$0	\$0	\$750,000,000
Total (MXN)				\$3,578,359,156	\$578,385,275	(\$317,999,431)	\$3,838,745,000

A continuación, se muestra el cambio a valor razonable de los proyectos del 3T2023 al 4T2023:

No.	Inversiones	Metodología de Valuación	Tipo de Inversión	Inversión Realizada al 31-dic-23	Valor Razonable de la Inversión al 30-sep-23	Valor Razonable de la Inversión al 31-dic-23	Δ
1	Proyectos de Piñas & Cítricos II	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$354,433,715	\$613,507,710	\$615,591,598	\$2,083,888
		Costos	Inversión en Capital	\$270,140,966			
2	Proyecto de Nuez	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$464,810,210	\$862,502,963	\$874,381,446	\$11,878,483
		Costos	Inversión en Capital	\$199,370,700			
3	Proyecto de Uva	Costos	Inversión en Capital	\$104,900,568	\$104,900,568	\$104,900,568	\$0
4	Proyecto de Aguacates	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$301,521,341	\$843,096,250	\$851,114,851	\$8,018,601
		Costos	Inversión en Capital	\$423,478,659			
5	Proyecto de Cítricos	Costo Amortizado	Inversión en Deuda	\$216,787,003	\$384,269,754	\$389,809,866	\$5,540,112
		Costos	Inversión en Capital	\$92,912,997			
6	Proyecto Paisano	Costos	Inversión en Capital	\$400,002,997	\$400,002,997	\$252,946,671	(\$147,056,326)
7	Proyecto de Berries	Costos	Inversión en Capital	\$750,000,000	\$750,000,000	\$750,000,000	\$0
Total (MXN)				\$3,578,359,156	\$3,958,280,242	\$3,838,745,000	(\$119,535,242)

² El desglose por año se muestra en la sección Valuación serie A

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 se encontraban en su punto de cosecha y produciendo ingresos
- Se contaba con un plan de siembra post-covid19 bien establecido, el cual garantizaba que la producción estimada hasta el 2031 (año estimado de salida) se pudiera medir de forma fiable
- Se contaba con las condiciones idóneas, tal como clima, mantenimiento y cuidado de los activos biológicos
- Se contaba 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 realizó 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 arranco el Proyecto de Cítricos II con la mayoría de los activos fijos del Proyecto de Piñas
- La reconversión se debió principalmente a un tema estructural de mercado, en donde los precios de Piñas MD2 tenían una tendencia a la baja en el largo plazo, la demanda se mantenía contraída mientras que la oferta aumentó y la tendencia fue que los consumidores estadounidenses (mercado principal del proyecto) estaban 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 2023

Por las razones anteriormente mencionadas, la valuación del Proyecto de Piñas al 4T2021 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.

A continuación, se muestra el estatus de los proyectos al 31 de diciembre de 2023, los cuales se valúan bajo la metodología de costos, derivado de lo siguiente:

- El proyecto 1 actualmente se encuentra en una etapa de desarrollo, en donde, al 4T23 se sembraron 80 hectareas, se instalaron árboles y se está trabajando en el segundo cabezal. Por lo anterior, la reconversión va de acuerdo al plan y se espera que en el 1T2024 ya se tengan plantadas alrededor de 400 hectáreas. Aún no hay fecha de estabilización.
- El Proyecto 2 ya cuenta con 1,009 hectáreas plantadas y se espera que pueda llegar hasta las 2,400 hectáreas al 4T2023 se produjeron 320 kilos. El proyecto se encuentra en el proceso de desarrollo del riego para los árboles.
- El proyecto 3 ha tenido una temporada de cosecha por debajo de lo esperado principalmente por factores climáticos, donde las heladas mostradas en abril y la ola de calor en junio afectaron la producción. Se espera que el punto de equilibrio llegue en el 2024 donde, para llegar a esa meta el monto a cajas a producir es de 150 mil. Se estima una fecha de estabilización en 2027
- El proyecto 4 está empezando su temporada de cosecha, la cual representara la primera cosecha de producción formal. Al 4T2023 se cosecharon 250 toneladas. Así mismo, se obtuvo una línea de crédito por MXN \$105 millones de los cuales se dispusieron MXN \$24 millones (previamente se dispusieron de MXN \$20 millones). Se estima que pueda estabilizarse a finales de 2026
- El proyecto 5 cerro 2023 con una producción de 2 mil toneladas y ventas por MXN \$31 millones, así mismo, el proyecto está implementando un proyecto para la elaboración de su propio empaque a fin de evitar intermediarios en la comercialización. El proyecto ya cuenta con ingresos estabilizados y está en punto de equilibrio operativo. En 2024 se espera llegar al punto de equilibrio financiero, por lo que se analizara su cambio metodológico en el 1T2024
- El proyecto 7 ya cuenta con producción e ingresos estabilizados, así mismo, se está llevando a cabo un proceso de refinanciamiento de su deuda actual. Derivado de que aún no se ha cerrado el tema del refinanciamiento, se ha retrasado el cambio de metodología, pasando de una metodología de costos a la metodología por ingresos. Al 4T2023, el proyecto mostro un EBITDA del 32%, pero se espera que aun se puedan mejorar los márgenes de rentabilidad.

Las inversiones en deuda en los Proyectos 1,2,4 y 5 se valuaron 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.

- Al 31 de diciembre de 2023, el valor a Costos del Proyecto de Piñas es de MXN \$82,235,328.
- Al 31 de diciembre de 2023, el valor a Costos del Proyecto de Cítricos II es de MXN \$371,396,248.

A continuación, se muestra el estatus de los proyectos al 31 de diciembre de 2023, los cuales se valúan bajo la metodología de Ingresos, derivado de lo siguiente:

- El proyecto 6 tuvo una reducción en sus márgenes operativos derivado del mal desempeño de la producción e ingresos las cuales se redujeron un 20% contra el año anterior. Hay buenas proyecciones con respecto al limón mexicano, pero, dados los riesgos que se han materializado en los últimos periodos, se decidió llevar a cabo un cambio en su metodología de valuación a un enfoque de Ingresos para reflejar el deterioro que el proyecto ha presentado.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES SERIE B

Al 31 de diciembre de 2023, la Serie B del Fideicomiso Irrevocable CIB/2932 cuenta con cuatro inversiones en capital. El valor razonable del proyecto es el siguiente:

No.	Inversiones	Metodología de Valuación	Tipo de Inversión	Inversión Realizada al 31-dic-23	Valor Razonable de la Inversión al 31-dic-23
1	Proyectos de Piñas & Cítricos II	Costos	Inversión en Capital	\$178,330,000	\$178,330,000
3	Proyecto de Uva	Costos	Inversión en Capital	\$11,000,000	\$11,000,000
5	Proyecto de Cítricos	Costos	Inversión en Capital	\$17,900,016	\$17,900,016
8	Proyecto de Citrovisis	Costos	Inversión en Capital	\$119,502,997	\$119,502,997
Total (MXN)				\$326,733,013	\$326,733,013

A continuación, se muestra el cambio a valor razonable de los proyectos del 3T2023 al 4T2023:

No.	Inversiones	Metodología de Valuación	Tipo de Inversión	Inversión Realizada al 31-dic-23	Valor Razonable de la Inversión al 30-sep-23	Valor Razonable de la Inversión al 31-dic-23	Δ
1	Proyectos de Piñas & Cítricos II	Costos	Inversión en Capital	\$178,330,000	\$178,330,000	\$178,330,000	\$0
3	Proyecto de Uva	Costos	Inversión en Capital	\$11,000,000	\$11,000,000	\$11,000,000	\$0
5	Proyecto de Cítricos	Costos	Inversión en Capital	\$17,900,016	\$17,900,016	\$17,900,016	\$0
8	Proyecto de Citrovisis	Costos	Inversión en Capital	\$119,502,997	\$111,502,997	\$119,502,997	\$8,000,000
Total (MXN)				\$326,733,013	\$318,733,013	\$326,733,013	\$8,000,000

En el 1Q2023, la serie B realizó una inversión de capital adicional en el Proyecto de Piñas & Cítricos II por un monto de MXN \$ 178,330,000 millones.

En el 2T2023, la serie B realizó dos inversiones de capital adicionales.

- La primera forma parte de una inversión adicional en el Proyecto de Uvas por un monto de MXN \$ 11,000,000 millones.
- La segunda consiste en una inversión para la producción de limón y uva en el estado de Campeche. La participación de RRG en el proyecto es del 50%, la aportación de capital durante el 2T2023 fue por MXN \$ 57,502,997 millones.

En el 3Q2023, la serie B realizó una inversión adicional por un monto de MXN \$ 54,000,000 millones en el proyecto Citrovitis.

Para el 4T2023 se realizó una inversión adicional por MXN \$ 8,000,00 millones en el proyecto Citrovitis.

INVERSIONES TEMPORALES SERIE A

Al 31 de diciembre de 2023, 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 31.12.2023 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2023
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$117,140,350
Impuesto al Valor Agregado	\$0
Otras Cuentas por Cobrar	\$0
Pagos Anticipados	\$692,690
Importe Créditos a Costo Amortizado	\$1,337,552,269
Intereses por Cobrar	\$578,385,275
IVA por Cobrar	\$92,541,645
Inversiones en Vehículos de Inversión	\$2,240,806,887
Cambios en Valor Razonable	(\$317,999,431)
Total Activos	\$4,049,119,685
Pasivo	31.12.2023
Pasivos Acumulados	\$864,473
Impuestos por Pagar	\$83,499,150
Patrimonio	31.12.2023
Patrimonio	\$3,964,756,062
Total Pasivo y Patrimonio	\$4,049,119,685

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Serie A al 31.12.2023			
Descripción	Serie	ISIN	Monto
LF BONDESF	280127	MXLFG00000S6	\$117,079,352
Saldo en Bancos	N/A	N/A	\$60,998
Total (MXN)			\$117,140,350

INVERSIONES TEMPORALES SERIE B

Al 31 de diciembre de 2023, se muestra el Balance General correspondiente a la Serie B del Fideicomiso Irrevocable CIB /2932.

Balance General Serie B al 31.12.2023 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2023
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$366,684,158
Impuesto al Valor Agregado	\$0
Pagos Anticipados	\$191,131
Inversiones en Vehículos de Inversión	\$326,733,013
Total Activos	\$693,608,302
Pasivo	31.12.2023
Pasivos Acumulados	\$182,029
Impuestos por Pagar	\$9,867
Patrimonio	31.12.2023
Patrimonio	\$693,416,406
Total Pasivo y Patrimonio	\$693,608,302

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Serie B 31.12.2023			
Descripción	Serie	ISIN	Monto
LF BONDESF	280127	MXLFG00000S6	\$366,684,102
Saldo en Bancos	N/A	N/A	\$56
Total (MXN)			\$366,684,158

BALANCE GENERAL TOTAL

Al 31 de diciembre de 2023, se muestra el Balance General Total correspondiente al Fideicomiso Irrevocable CIB/2932.

Balance General Total al 31.12.2023 (Cifras en MXN)	
Activo	31.12.2023
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$483,824,508
Impuesto al Valor Agregado	\$0
Otras Cuentas por Cobrar	\$0
Pagos Anticipados	\$883,821
Importe Créditos a Costo Amortizado	\$1,337,552,269
Intereses por Cobrar	\$578,385,275
IVA por Cobrar	\$92,541,645
Inversiones en Vehículos de Inversión	\$2,567,539,900
Cambios por Valor Razonable	(\$317,999,431)
Total Activos	\$4,742,727,987
Pasivo	31.12.2023
Pasivos Acumulados	\$1,046,502
Impuestos por Pagar	\$83,509,017
Patrimonio	31.12.2023
Patrimonio	\$4,658,172,468
Total Pasivo y Patrimonio	\$4,742,727,987

VALUACIÓN SERIE A al 31.12.2023³

Emisión Inicial	\$800,000,000
Gastos de Emisión Iniciales	(\$53,106,087)
Aportaciones Recibidas durante el Periodo	\$100,100
Llamadas de Capital	\$3,199,999,999
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$4,865,452)
Otras Aportaciones	\$3,919,454
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
Ingresos por Rendimientos 2021	\$2,823,908
Ingresos por Rendimientos 2022	\$2,855,105
Gastos de Operación 2018	(\$46,959,721)
Gastos de Operación 2019	(\$64,388,779)
Gastos de Operación 2020	(\$68,530,338)
Gastos de Operación 2021	(\$57,351,445)
Gastos de Operación 2022	(\$58,480,955)
Actividades de Inversión	(\$3,578,359,156)
Saldo Inicial	\$144,389,257
Ingresos por Rendimientos 2023	\$7,736,339
Otros Ingresos	\$10,073,514
Comisión de Administración 2023	(\$26,649,412)
Gastos de Mantenimiento 2023	(\$2,188,201)
Honorarios 2023	(\$6,144,971)
Gastos de Inversión 2023	\$0
Seguros 2023	(\$1,205,464)
Subtotal	(\$18,378,195)
Saldo Final al 31.12.2023	\$126,011,062
Monto Invertido en Proyectos al 31.12.2023	\$3,578,359,156
Intereses por Cobrar al 31.12.2023	\$578,385,275
Cambios en Valor Razonable al 31-12-2021	(\$25,044,681)
Cambios en Valor Razonable al 31-12-2022	(\$152,739,119)
Cambios en Valor Razonable al 31.12.2023	(\$140,215,631)
Valor Razonable de las Inversiones al 31.12.2023	\$3,838,745,000
Patrimonio del Fideicomiso	\$3,964,756,062
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	1,483,553,325
Valor Final de los Certificados⁴	\$2.672472904

³ Cifras en MXN.

⁴ Ya no se presenta el precio capitalizando gastos de emisión, debido a que el periodo de capitalización de tres años ya se cumplió. Valor final de los certificados \$2.67247290353

VALUACIÓN SERIE B al 31.12.2023⁵

Emisión Inicial	\$192,439,300
Gastos de Emisión Iniciales	(\$7,646,248)
Llamadas de Capital	\$477,899,550
Gastos de Emisión Subsecuentes	(\$578,186)
Otras Aportaciones	(\$3,919,454)
Ingresos por Rendimientos al 2021	\$5,783,076
Gastos de Operación al 2021	(\$186,782)
Ingresos por Rendimientos al 2022	\$13,213,205
Gastos de Operación al 2022	(\$3,208,021)
Actividades de Inversión	(\$326,733,013)
Saldo Inicial	\$347,063,427
Ingresos por Rendimientos 2023	\$32,936,971
Comisión de Administración 2023	(\$10,066,767)
Honorarios 2023	(\$1,540,347)
Gastos de Inversión 2023	(\$723,483)
Gastos de Mantenimiento 2023	(\$837,515)
Seguros 2023	(\$148,893)
Subtotal	\$19,619,966
Saldo Final al 30-09-2023	\$366,683,393
Monto Invertido en Proyectos al 30-09-2023	\$326,733,013
Patrimonio del Fideicomiso	\$693,416,406
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	11,482,384
Valor Final de los Certificados ⁶	\$60.389585
Valor Final de los Certificados con Gastos de Emisión⁷	\$60.443650

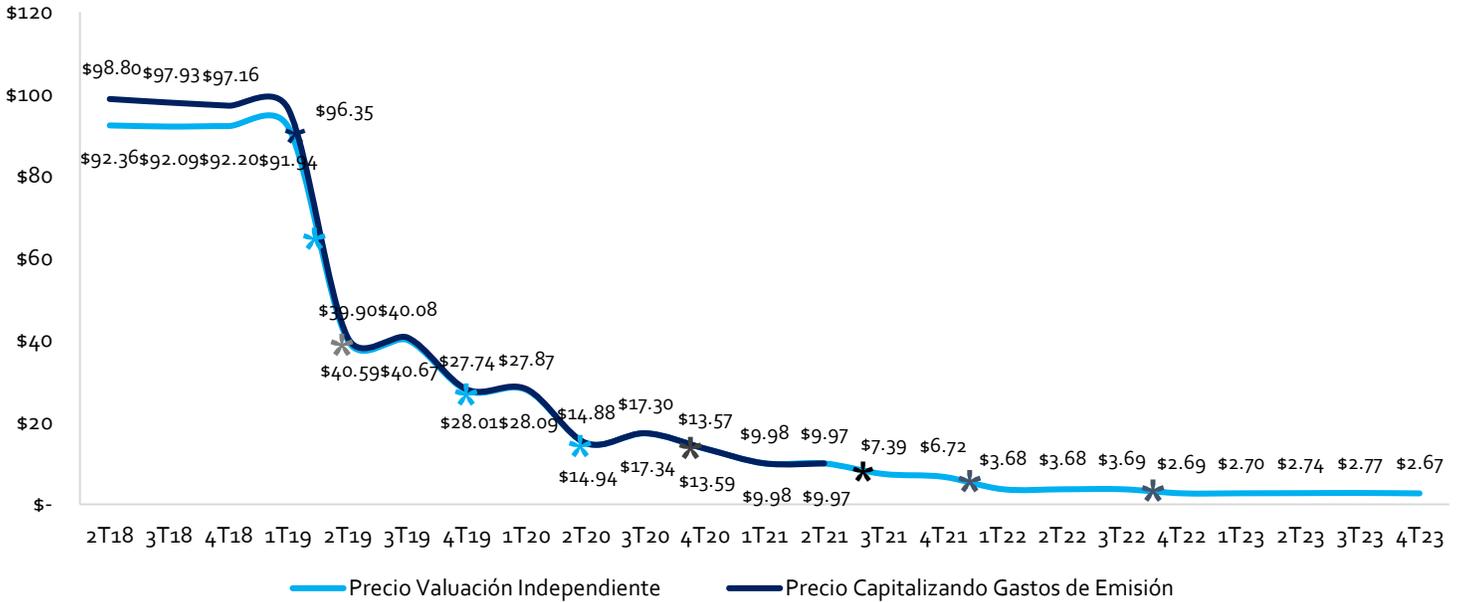
⁵ Cifras en MXN.

⁶ Valor final de los certificados \$60.3895851245

⁷ Los gastos de emisión iniciales se capitalizaron a tres años.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO SERIE A

30 junio 2018 – 31 diciembre 2023
(Cifras en MXN)



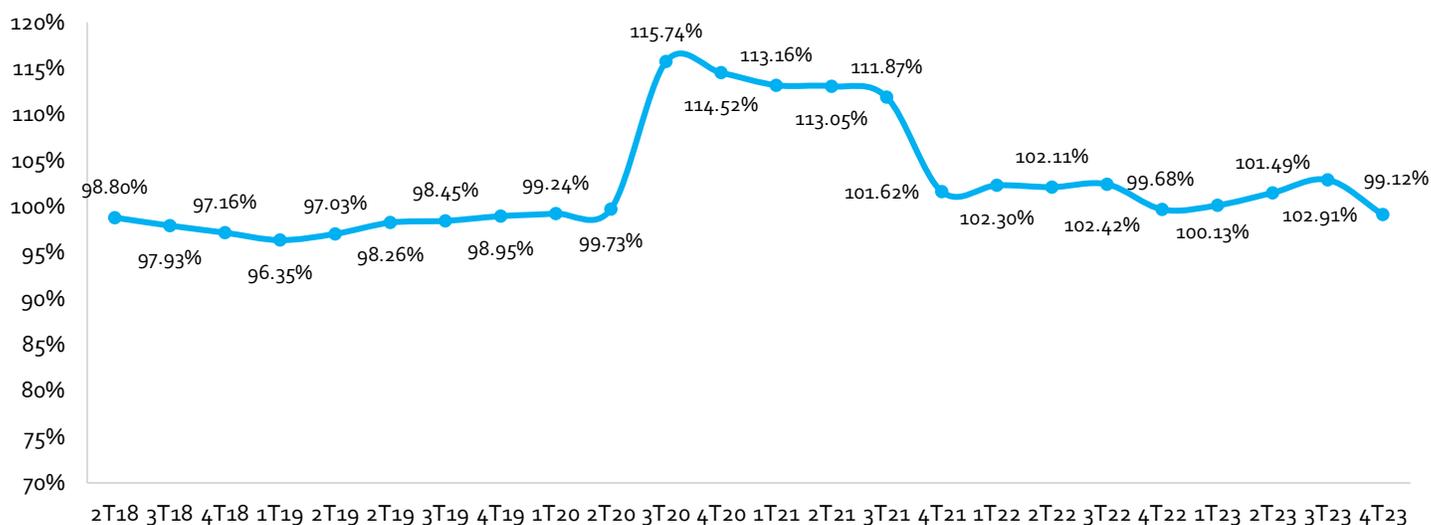
Llamadas de Capital Serie A:

- * 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.
- * El 23 de febrero de 2022 se realizó la octava llamada de capital por MXN \$205.9 millones correspondientes a 527,359,991 de certificados adicionales.

* El 4 de noviembre de 2022 se realizó la novena llamada de capital por MXN \$76.9 millones correspondientes a 393,729,374 de certificados adicionales y dando un total de 1,483,553,325 certificados en circulación, lo cual ocasionó una disminución en el precio por la dilución del certificado.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO SERIE A⁸

(Cifras en Porcentaje)

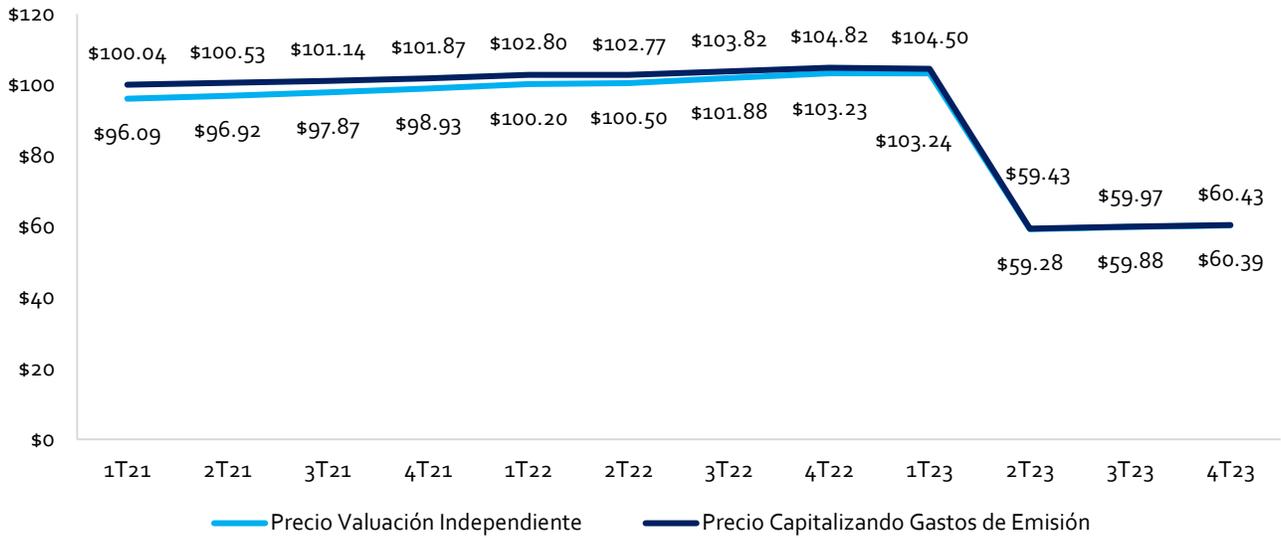


El desempeño del precio de los certificados de la Serie A se calculó con base al precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal inicial se ajustó con relación a las nueve llamadas de capital y al nuevo número de títulos.

⁸ El 2T2019 aparece dos veces ya que en ese trimestre se otorgaron la primera y segunda llamada de capital.

GRÁFICA DEL PRECIO HISTÓRICO SERIE B

31 marzo 2021 – 31 diciembre 2023
(Cifras en MXN)

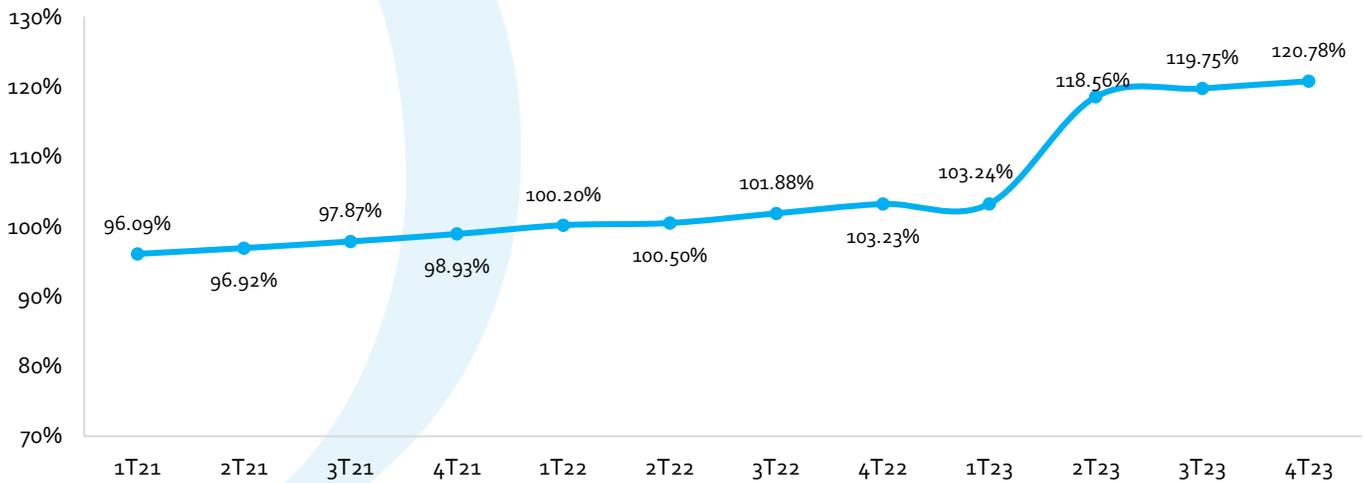


Llamadas de Capital Serie B:

* El 17 de abril de 2023 se realizó la primera llamada de capital por MXN \$477.8 millones correspondientes a 9,557,991 de certificados adicionales, dando un total de 11,482,384 certificados en circulación, lo cual ocasionó una disminución en el precio por la dilución del certificado.

GRÁFICA DEL PRECIO AJUSTADO SERIE B

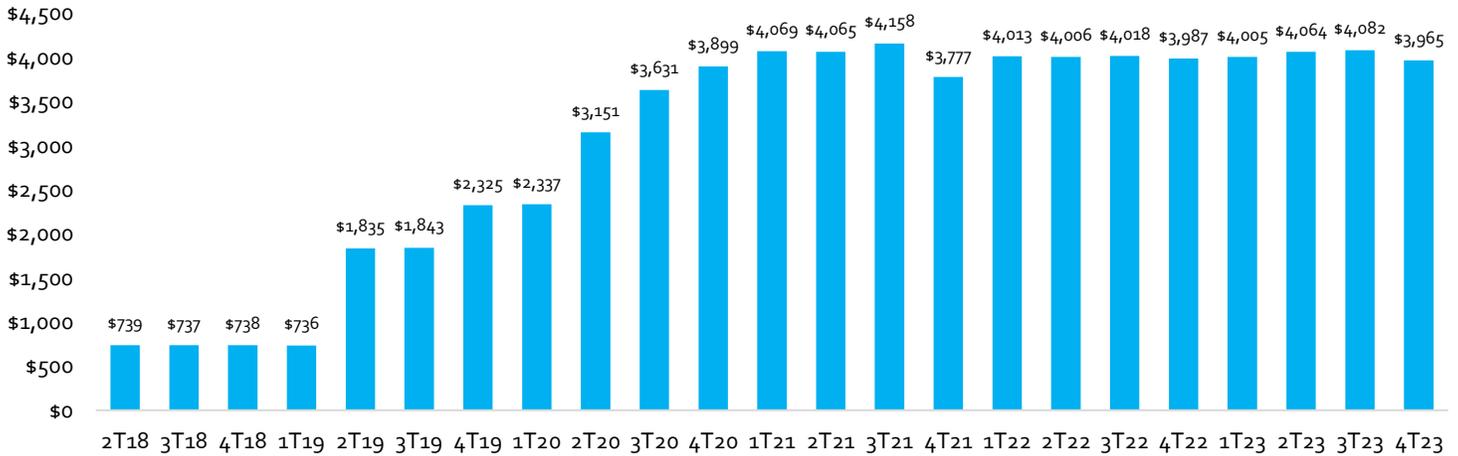
(Cifras en Porcentaje)



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

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES SERIE A

(Cifras en millones de MXN)



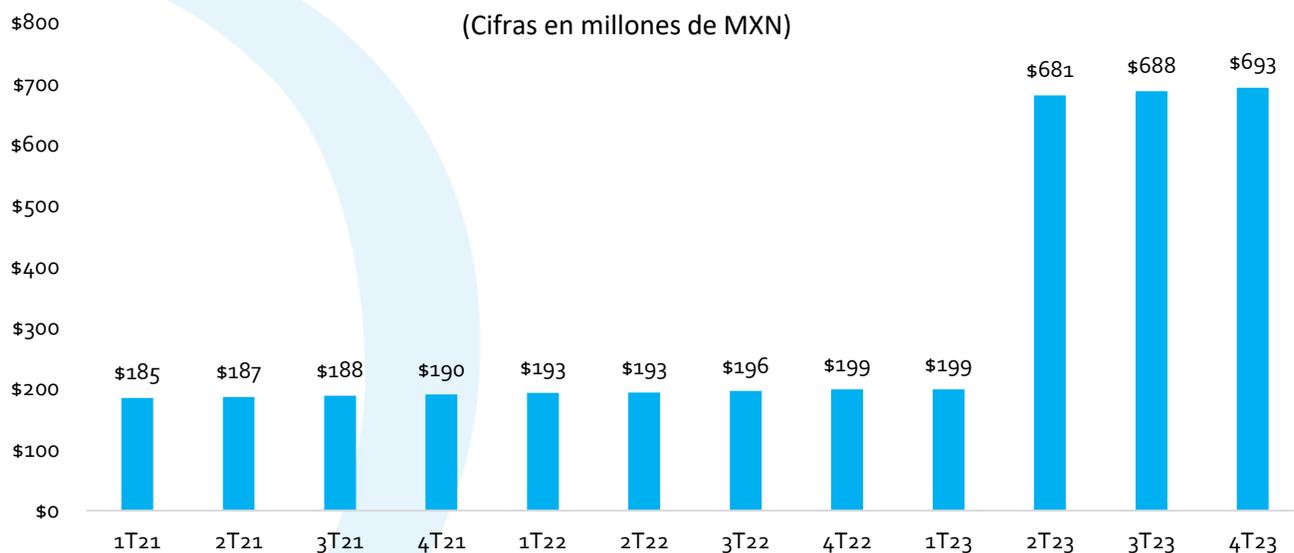
El desempeño de los Certificados "RRGCK 18" se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio durante la vida del instrumento.

- 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 a costos 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 generado al 2T2021.
- En el 3T2021 el patrimonio aumentó debido a la emisión de la séptima llamada de capital.
- En el 4T2021, el patrimonio disminuyó debido al cambio de metodología de ingresos a costos en el Proyecto de Piñas.

- En el 1T2022, el patrimonio aumentó debido a la octava llamada de capital y al resultado positivo del ejercicio.
- En el 2T2022 el patrimonio disminuyó ligeramente debido al resultado acumulado del ejercicio, el cual considera una pérdida no realizada por en el valor a costos de las inversiones.
- En el 3T2022 el patrimonio tuvo un ligero incremento generado principalmente por el aumento en el valor de las inversiones impulsada por los intereses por cobrar.
- Al 4T2022 se vio una disminución en el patrimonio principalmente por la pérdida en el valor a costos del proyecto de Piñas y Cítricos II, la cual tuvo una disminución importante con respecto al 3T2022.
- Al 1T2023, el patrimonio tuvo un incremento marginal ocasionado principalmente por los intereses por cobrar del periodo.
- En el 2T2023 el patrimonio tuvo un incremento generado principalmente por el resultado del valor a costos del proyecto de Piñas y Cítricos II durante el periodo.
- Al 3T2023, el patrimonio tuvo un incremento marginal ocasionado principalmente por los intereses por cobrar del periodo.
- En el 4T2023, el patrimonio tuvo una disminución derivada del reconocimiento del deterioro en el valor a costos del proyecto Paisano.

GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES SERIE B

(Cifras en millones de MXN)



El desempeño de los Certificados "RRGCK 21" se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio durante la vida del instrumento.

- Al 3T2022, la serie B tuvo su primera inversión en el proyecto Cítricos, por lo que su patrimonio tuvo un incremento con respecto al trimestre anterior.
- En el 4T2022, no hubo inversión adicional, pero tuvo un incremento generado por los resultados operativos del trimestre.
- Al 1T2023, la serie B tuvo una inversión adicional en el proyecto de Piñas y Cítricos II.
- En el 2T2023, se realizó la primera llamada de capital lo cual incrementó el patrimonio del fideicomiso. Adicionalmente, la serie B realizó una nueva inversión en el proyecto Citrovitis.
- En el 3T2023, hubo un incremento marginal generado por el incremento en el valor en activos netos distribuibles a los tenedores.
- En el 4T2023 el incremento en el patrimonio se generó por la inversión adicional en el proyecto Citrovitis

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO SERIE A y B

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 para la serie A:

Concepto	Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base	-	\$3,838,745,000	\$2.67
Escenario 1	↑ 5%	\$4,030,682,250	\$2.80
	↓ -5%	\$3,646,807,750	\$2.54
Escenario 2	↑ 10%	\$4,222,619,500	\$2.93
	↓ -10%	\$3,454,870,500	\$2.41
Escenario 3	↑ 15%	\$4,414,556,750	\$3.06
	↓ -15%	\$3,262,933,250	\$2.28

Por último, en la siguiente tabla, se muestra el análisis de sensibilidad para la serie B:

Concepto	Δ%	Valor del Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		\$326,733,013	\$60.39
Escenario 1	↑ 5%	\$343,069,664	\$61.81
	↓ -5%	\$325,916,180	\$60.32
Escenario 2	↑ 10%	\$358,507,799	\$63.16
	↓ -10%	\$322,657,019	\$60.03
Escenario 3	↑ 15%	\$371,055,571	\$64.25
	↓ -15%	\$315,397,236	\$59.40

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 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 Valuación⁹ 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")

⁹ 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.