

Quantit

Valuación Independiente



Reporte Preliminar de Valuación Independiente

Septiembre 30, 2021

MOTAPI 18



Contenido

Información General

Lineamientos de Reporte y Cumplimiento IVS

Metodologías de Valuación

Información y Balance Actual de las Inversiones

Valuación

Gráfica de Precio Histórico

Activos Netos Atribuibles a Tenedores

Análisis de Sensibilidad del Portafolio

COVID-19

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Aviso de Responsabilidad

INFORMACIÓN GENERAL

Antecedentes

Mota Engil fue fundado en 1946, como una multinacional con presencia en tres continentes y 28 países cuya actividad principal es la construcción y gestión de infraestructura en diferentes áreas: como concesiones de transportes, energía, minería, ingeniería y construcción.

El día 13 de noviembre de 2018 se realizó la emisión inicial de un Certificado Bursátil Fiduciario de Proyectos de Inversión (CERPI) por un monto de MXN \$ 600 millones.

El Fideicomiso CIB/3126, que tiene una clave de pizarra MOTAP18, salió con un precio de MXN \$100 por certificado y tendrá un monto total autorizado de MXN \$3,000 millones con una vigencia de 50 años.

Propósito

Realizar inversiones de manera directa o a través de vehículos de inversión en proyectos de infraestructura, energía y turismo en México (al menos el 10% del monto máximo de la emisión) o en el extranjero.

Estrategia

El Fondo invertirá vía deuda y/o capital en negocios enfocados en los sectores de turismo, infraestructura y energía.

De acuerdo a los lineamientos de inversión listados en el prospecto, las inversiones que realicen los Vehículos de Inversión en el extranjero en ningún caso podrán superar los siguiente límites, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario:

- Inversiones en cualquier país de Centroamérica y el Caribe: 20% del Monto Máximo de la Emisión
- Inversiones en Argentina: 20% del Monto Máximo de la Emisión
- Inversiones en Brasil: 20% del Monto Máximo de la Emisión

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 las páginas 4 y 5 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a las páginas 4 y 5 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 7-8 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”)

METODOLOGÍAS 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 financieros, 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 IFRS como la valuación por el enfoque de costo, de mercado y de ingresos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

Enfoque de Costo

La valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad o proyecto no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor nuevo de reposición de las construcciones y el valor de mercado del terreno, descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

Enfoque de Mercado

Considera el costo de adquirir una propiedad o proyecto igualmente deseable, en la misma área de mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de Ingresos

El valor se estima con base a la capacidad de generación de ingresos de la propiedad o proyecto. Existen tres metodologías, la capitalización directa, el flujo de efectivo descontado y el enfoque residual.

Método de Capitalización Directa

Convierte el Ingreso Neto de Operación en un indicador de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multi-usuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y así poder obtener de esta forma un indicador de valor.

Método de Flujo de Efectivo Descontado¹

Ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia derivada de la venta hipotética del inmueble al final de la proyección de flujos del proyecto o cuando el fideicomiso llegue a su término.

La valuación financiera utilizará el enfoque de ingresos si los Activos Inmobiliarios son propiedades estabilizadas (inmuebles cuya construcción ha sido terminada y se encuentren en operación con niveles de ocupación iguales o superiores al 80%). La valuación resultante de los activos inmobiliarios tomará en cuenta el valor de mercado obtenido por el Perito Valuador Inmobiliario y ponderará dicho valor con el valor obtenido por flujos descontados.

Enfoque Residual

Considera que la propiedad se desarrolla con base a su mayor y mejor uso. Se descuentan todos los gastos de operación y retornos atribuidos a otros agentes de producción, de tal manera que, al obtener un ingreso neto asociado con el terreno, se capitaliza para obtener un estimado del valor de la tierra.

¹ Para proyectos de infraestructura se considera la técnica de valuación de Valor Presente Neto en donde se toma en cuenta la inversión inicial del proyecto y los ingresos futuros.

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de septiembre de 2021, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 3126, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	30-sep-21
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$333,420,826
Impuesto a favor	\$3,843
Gastos por Reconocer	\$298,073
Inversión en Acciones	\$345,703,547
Total Activos	\$679,426,288
Pasivo	30-sep-21
Corto y Largo Plazo	\$71,972,774
Patrimonio	30-sep-21
Patrimonio	\$607,453,514
Total Pasivo y Patrimonio	\$679,426,288

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30-sep-2021				
Tipo Valor	Emisor	Serie	# de Cuenta	Monto
Smartaccount			9689572789	\$ 20,000
CETES	GOBFED	211216	70502004	\$ 96,594,025
LD	GOBFED	241024	249929920201	\$236,806,801
Total (MXN)				\$333,420,826

Al 30 de septiembre de 2021, el Fideicomiso irrevocable 3126 ha realizado una inversión en un contrato de concesión de un tramo carretero en el Estado de Veracruz. Las características y el balance actual son las siguientes:

Características	Inversión 0001
Importe dispuesto	\$275,434,958
Moneda	MXN
Descripción Proyecto	Es una Asociación Público-Privada (APP) la cual se estableció mediante un contrato de concesión (CPS) a 10 años de un tramo carretero de 134 km en el estado de Veracruz y Tabasco
Metodología de Valuación	Flujos Descontados
Valuación al 30-sep-21	\$345,703,547

VALUACIÓN²

Valor de Emisión	\$600,000,000
Gastos de Emisión	(\$44,715,517)
Recursos para Actividades de Inversión	(\$275,434,958)
Resultado de Ejercicios Anteriores	(\$23,649,295)
Saldo Inicial	\$256,200,230
Ingresos por Intereses	\$28,858,594
Gastos Generales y de Administración	(\$19,857,689)
Utilidad ó Pérdida Cambiaria	\$6,248
Intereses a Cargo	(\$3,457,417)
Subtotal	\$5,549,736
Saldo Final al 30-sep-2021	\$261,749,966
Inversión inicial	\$275,434,958
Cambio en Valor Razonable	\$70,268,589
Valor Razonable de las Inversiones	\$345,703,547
Patrimonio del Fideicomiso	\$607,453,514
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	6,000,000
Valor Final de los Certificados	\$101.242252
Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión³	\$101.435467

² Cifras en pesos

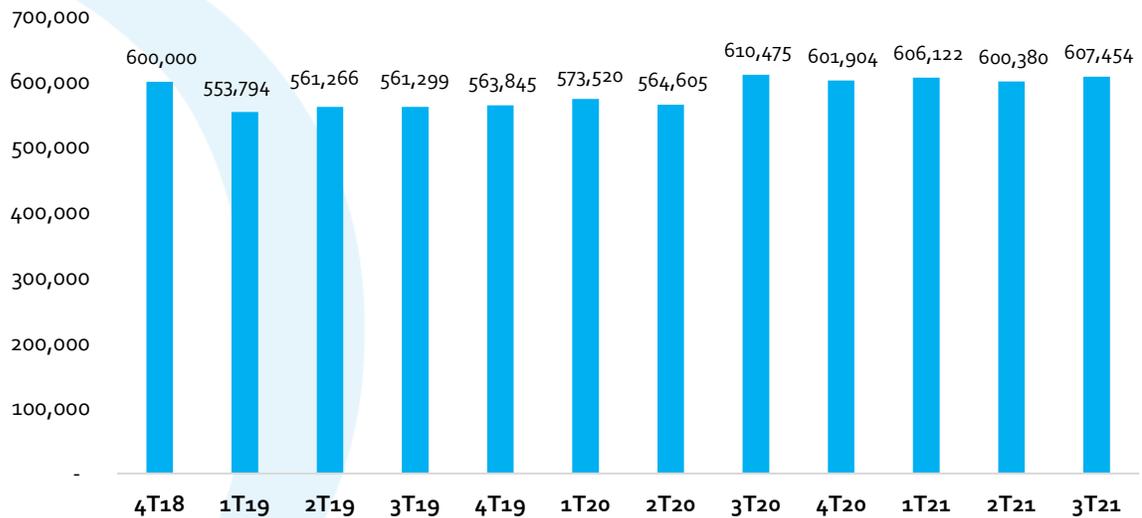
³ Los gastos de emisión se capitalizaron a 3 años

PRECIO HISTÓRICO



ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

(cifras en miles de pesos)



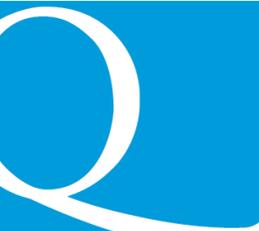
El desempeño del CKD se podrá ver en la rentabilidad del patrimonio durante la vida del instrumento.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO

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

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

		$\Delta\%$	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$345,703,547	\$101.24
Escenario 1	↑	5%	\$362,988,725	\$104.12
	↓	-5%	\$328,418,370	\$98.36
Escenario 2	↑	10%	\$380,273,902	\$107.00
	↓	-10%	\$311,133,193	\$95.48
Escenario 3	↑	15%	\$397,559,079	\$109.88
	↓	-15%	\$293,848,015	\$92.60



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. 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 30 de septiembre de 2021 los posibles impactos del COVID-19 en la inversión realizada por parte de "MOTAPI18". En este corte de valuación se concluyó que el valor razonable no tuvo impacto por COVID-19, ya que la inversión está pactada en el contrato y no tiene riesgo de mercado.

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

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 3126 desde el año 2018
- 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

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")

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.