



# Reporte Completo de Valuación Independiente

Diciembre 31, 2021

**Quantit**  
Valuación Independiente



## CONTENIDO

<b>I. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	2
ANTECEDENTES.....	3
PROPÓSITO .....	3
ESTRATEGIA .....	3
EVENTOS RELEVANTES .....	3
<b>II. PRINCIPALES CIFRAS FINANCIERAS</b> .....	4
<b>III. CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES</b> .....	6
<b>IV. INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES</b> .....	7
ANTECEDENTES DE PROGRAMAS CARRETEROS .....	7
APP COATZACOALCOS VILLAHERMOSA.....	8
UBICACIÓN DEL PROYECTO .....	9
ANÁLISIS FINANCIERO Y PROYECCIONES .....	10
TASA DE DESCUENTO.....	13
FLUJO DE CAJA LIBRE DEL PROYECTO .....	15
VALOR DEL CAPITAL Y PARTICIPACIÓN ACCIONARIA.....	16
<b>V. RENDIMIENTOS</b> .....	17
<b>VI. METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN</b> .....	19
<b>VII. VALUACIÓN CERPI</b> .....	21
GRÁFICAS DEL PRECIO HISTÓRICO .....	22
GRÁFICA DE ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES.....	22
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL PORTAFOLIO.....	23
COVID-19.....	23
<b>VIII. RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS</b> .....	24
<b>IX. AVISO DE RESPONSABILIDAD</b> .....	25



## I. RESUMEN EJECUTIVO

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

El Fideicomiso CIB/3126, tiene la clave de pizarra MOTAPI18, 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.

MOTAPI ha realizado una inversión por un monto total invertido de **MXN 275, 434,958**. Con base en nuestro análisis y la metodología aplicada, Quantit considera que el valor razonable de dicha inversión al 31 de diciembre de 2021 es de **MXN 349,421,443**.



## 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.

## 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

## EVENTOS RELEVANTES

- Emisión inicial el 13 de Noviembre de 2018 por MXN \$600 millones
- El 13 de abril de 2020 llevó a cabo una Inversión en los términos y condiciones presentados por el Administrador a los Tenedores



## II. PRINCIPALES CIFRAS FINANCIERAS

Estado de Situación Financiera al	30-sep-21	31-dic-21
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	333,420,826	332,290,907
Gastos por Reconocer	298,073	65,539
<b>Activos</b>	<b>333,722,741</b>	<b>332,356,446</b>
Inversión en Acciones	345,703,547	349,421,443
<b>Total Activos</b>	<b>679,426,288</b>	<b>681,777,889</b>
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	8,457,368	11,372,951
Préstamos Obtenidos	63,515,406	63,515,406
<b>Total Pasivo</b>	<b>71,972,774</b>	<b>74,888,357</b>
Patrimonio	555,284,483	555,284,483
Resultado de Ejercicios Anteriores	46,619,294	46,619,294
Resultado del Ejercicio	5,549,736	4,985,754
<b>Total Capital Contable</b>	<b>607,453,513</b>	<b>606,889,532</b>
<b>Pasivo + Capital Contable</b>	<b>679,426,288</b>	<b>681,777,889</b>

Estado de Resultados	30-sep-21	31-dic-21
Ingresos por Intereses	9,611,247	13,179,370
Gastos Generales y de Administración	(19,857,689)	(26,774,928)
<b>Utilidad (Pérdida) de Operación</b>	<b>(10,246,441)</b>	<b>(13,595,558)</b>
Utilidad (pérdida cambiaria)	6,248	6,248
Intereses a Cargo	(3,457,417)	(4,390,178)
<b>Gastos Financieros</b>	<b>(3,451,169)</b>	<b>(4,383,931)</b>
Ganancia por valor razonable en inversión	19,247,347	22,965,243
<b>Utilidad (Pérdida) del Ejercicio</b>	<b>5,549,736</b>	<b>4,985,754</b>



**Estado de Flujo de Efectivo**

	30-sep-21	31-dic-21
<b>Actividades de Operación</b>		
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a la Utilidad	\$5,549,736	\$4,985,754
Cambios en Valor Razonable	(\$19,247,347)	(\$22,965,243)
<b>Aumento/ Disminución en:</b>		
Gastos Pagados por Anticipado	(\$225,076)	\$7,458
<b>Aumento/ Disminución en:</b>		
Proveedores	\$2,536,954	\$5,452,536
Préstamos Obtenidos	\$17,265,453	\$17,265,453
<b>Actividades de Inversión</b>		
Intereses Ganados	-	-
Otros pagos para adquirir capital	-	-
Incremento/Disminución neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$5,875,878	\$4,745,958
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	\$327,544,948	\$327,544,948
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>\$333,420,826</b>	<b>\$332,290,907</b>

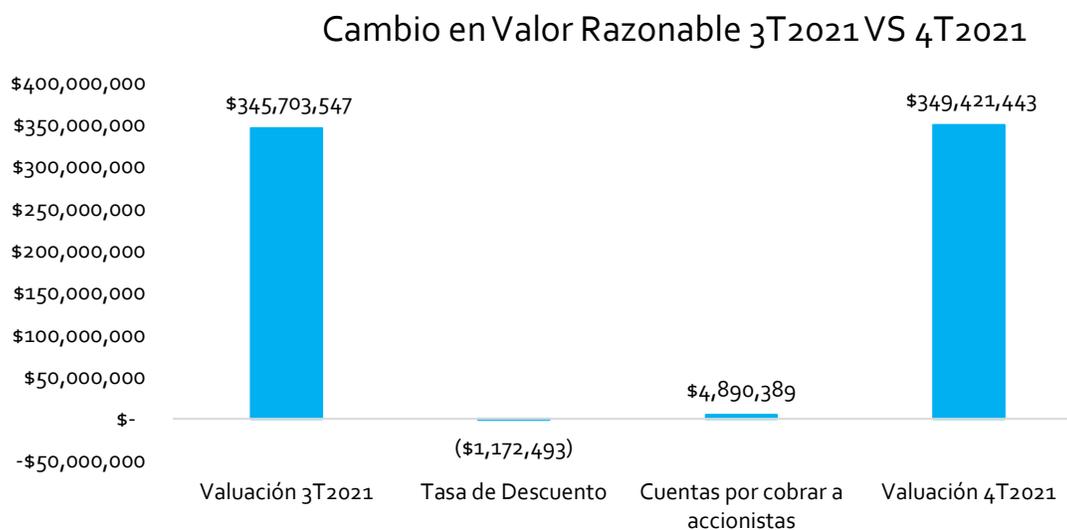
A continuación, se muestra el detalle de las inversiones temporales:

<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31-dic-2021</b>				
Tipo Valor	Emisor	Serie	# de Cuenta	Monto
Smart account			9689572789	\$ 92,949,706
LD	GOBFED	230105	249929920201	\$ 239,341,201
<b>Total (MXN)</b>				<b>\$ 332,290,907</b>



### III. CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS INVERSIONES

A continuación, se muestra una gráfica en la cual se puede ver la variación en la valuación debido a factores tales como la tasa de descuento y el incremento en las cuentas por cobrar a accionistas.



Concepto	Explicación
<b>Tasa de Descuento</b>	La tasa de descuento aumentó en el 4T2021 debido al ajuste en variables como Tasa Libre de Riesgo, Premio de Riesgo de Mercado e inflación de México y Estados Unidos
<b>Cuentas por cobrar a accionistas</b>	Se dio un aumento en las Cuentas por cobrar a accionistas



## IV. INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

### ANTECEDENTES DE PROGRAMAS CARRETEROS

En los años noventa el gobierno federal a instrumentado diferentes estrategias en el programa de reestructuración financiera de autopistas. El interés principal de la SCT (Secretaría de Comunicaciones y Transportes) fue mantener las carreteras en las mejores condiciones dadas las restricciones presupuestales del sector público para realizar las mejoras necesarias, es por eso que se enfocó en elaborar programas de mediano y largo plazo para así poder completar la red de carreteras nacionales.

Para mejorar la calidad de las carreteras existentes, la SCT ha buscado atraer inversión privada para la construcción y modernización de dichas carreteras a través de mecanismos de participación público-privada. En el 2003, la SCT otorgó los primeros proyectos de autopistas de peaje y dos años después se asignó el primer proyecto PPS (Proyecto de Prestación de Servicios) con el propósito de convertir carreteras existentes en autopistas de libre circulación.

Para el desarrollo de nuevos proyectos carreteros con inversiones privadas, la SCT lleva a cabo un proceso de evaluación, presupuestación, ejecución así como un análisis de rentabilidad. A través de un contrato plurianual de conservación de carreteras se busca cumplir con las necesidades de mantenimiento de la red federal carretera. Este nuevo esquema evoluciona en una APP (Programa Asociación Público-Privada de Conservación Plurianual de la Red de Carreteras).

Los esquemas de Asociación Público-Privada tienen el objetivo de satisfacer las necesidades mediante la colectividad del sector privado y el sector público, mediante la prestación de servicios de largo plazo en los que se utilice la infraestructura provista por el sector privado con la finalidad de aumentar los niveles de inversión en el país y aumentar el bienestar social. Algunos proyectos que se pueden contratar bajo este esquema son carreteras, escuelas o universidades, centros de salud u hospitales, entre otros.



Dentro de una APP lo que se busca es la rehabilitación inicial, conservación rutinaria y periódica de:

- Pavimentos
- Taludes en cortes y terraplenes
- Puentes y estructuras
- Obras de drenaje
- Señalamiento y dispositivos de seguridad (barreras)
- Funcionalidad del derecho de vía
- Servicios de la vialidad

En base a lo anterior, se ha sometido bajo el esquema APP el tramo carretero Coatzacoalcos-Villahermosa, ya que forma parte del corredor México-Puebla-Progreso, siendo la principal vía de comunicación que conecta al sur y sureste del país.

## APP COATZACOALCOS VILLAHERMOSA

El proyecto Coatzacoalcos Villahermosa es un esquema de Asociación Público-Privada (APP) con el objetivo de ejecutar los trabajos de conservación rutinaria y periódica así como de rehabilitación y reconstrucción del tramo carretero Coatzacoalcos-Villahermosa en los Estados de Veracruz y Tabasco.

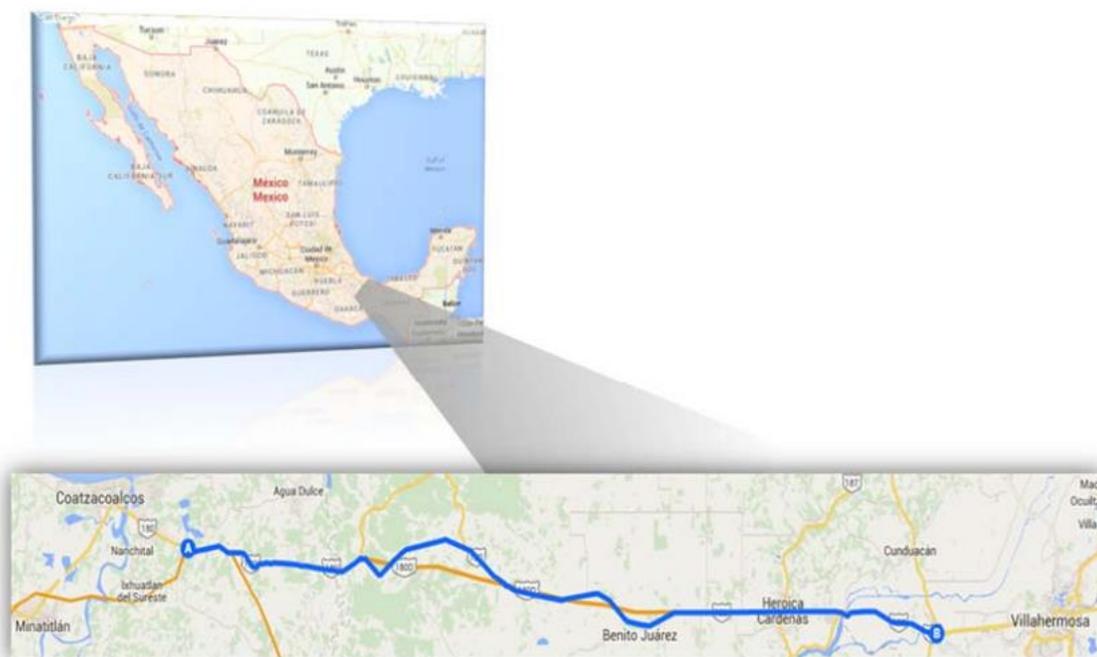
Información General	
Nombre del Proyecto	APP Coatzacoalcos Villahermosa S.A.P.I de C. V
Tipo de Proyecto	Contrato Plurianual de Prestación de Servicios APP
Cliente	SCT
Ubicación	Estados de Veracruz-Tabasco
Longitud tramo carretero (km)	134
Longitud Equivalente (km)	210
Fecha de Inicio de Concesión	01-nov-16
Fecha Fin de Concesión	31-oct-26
Años de Concesión	10
Gerente Supervisor	GS-COVI
Ingeniero Independiente	IDOM
Valor de EPC sin IVA	1,737,488,330
Avance de Obra a abril 2019	100%
Fin de Construcción	30-abr-19
Contrato Operadora (julio 2017-octubre 2026)	922,178,262



### Estructura Accionaria

Mota Engil México, S.A.P.I de C.V.	38.0%
CI Banco, S.A Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario bajo el contrato de fideicomiso irrevocable número CIB /3126	37.0%
Marubeni Infra Inversiones S.A de C. V	25.0%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

### UBICACIÓN DEL PROYECTO



— APP Coatzacoalcos – Villahermosa

Fuente: SCT (Secretaría de Comunicaciones y Transportes)



Al 31 de diciembre 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:

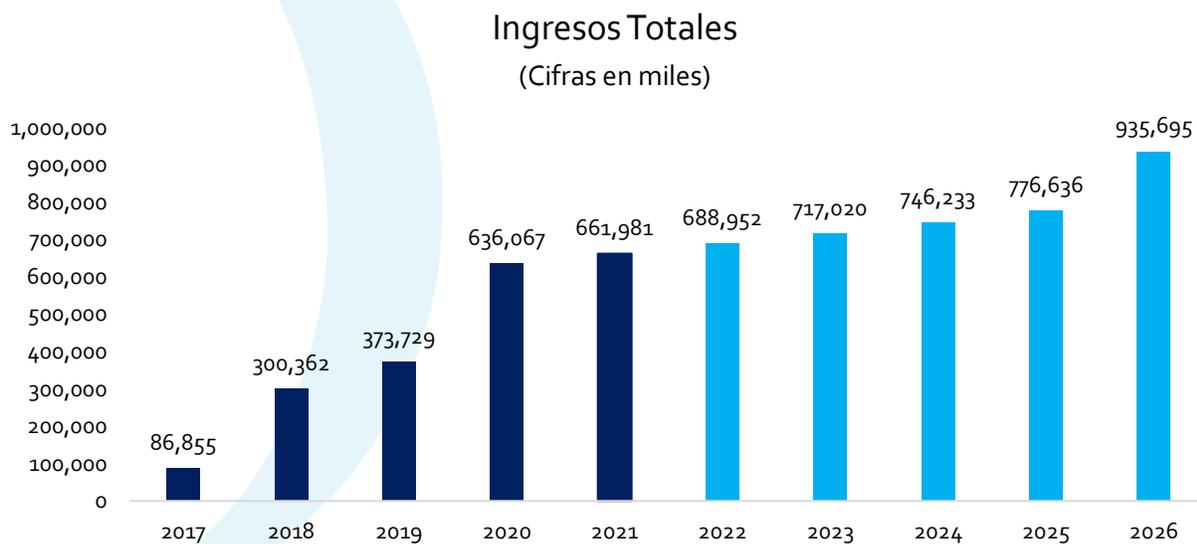
Características	Inversión 0001
Importe dispuesto	\$275,434,958
Moneda	MXN
Descripción Proyecto	Es una Asociación Público-Privada (APP) la cual se estableció mediante un contrato de concesión (CPS) a 10 años de un tramo carretero de 134 km en el estado de Veracruz y Tabasco
Metodología de Valuación	Flujos Descontados
Valuación al 31-dic-21	\$ 349,421,443

## ANÁLISIS FINANCIERO Y PROYECCIONES

### Ingresos

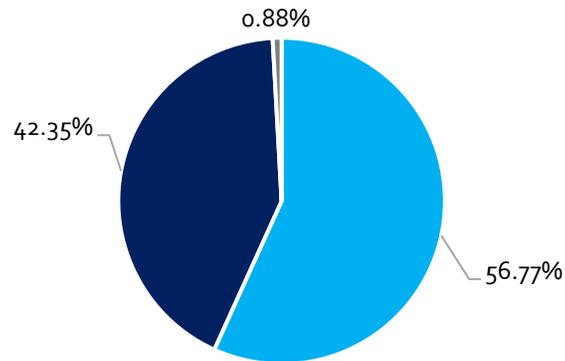
Los ingresos se conforman de lo siguiente:

El PMR es la parte del pago mensual correspondiente a los montos de financiamiento y capital de riesgo para la ejecución de la rehabilitación inicial, mientras que el PMM es la parte del pago mensual correspondiente al reembolso de la TIR del capital de riesgo para la ejecución de la rehabilitación inicial y la conservación y mantenimiento de los estándares.



A continuación, se muestra una gráfica de la composición de los ingresos en el 2021:

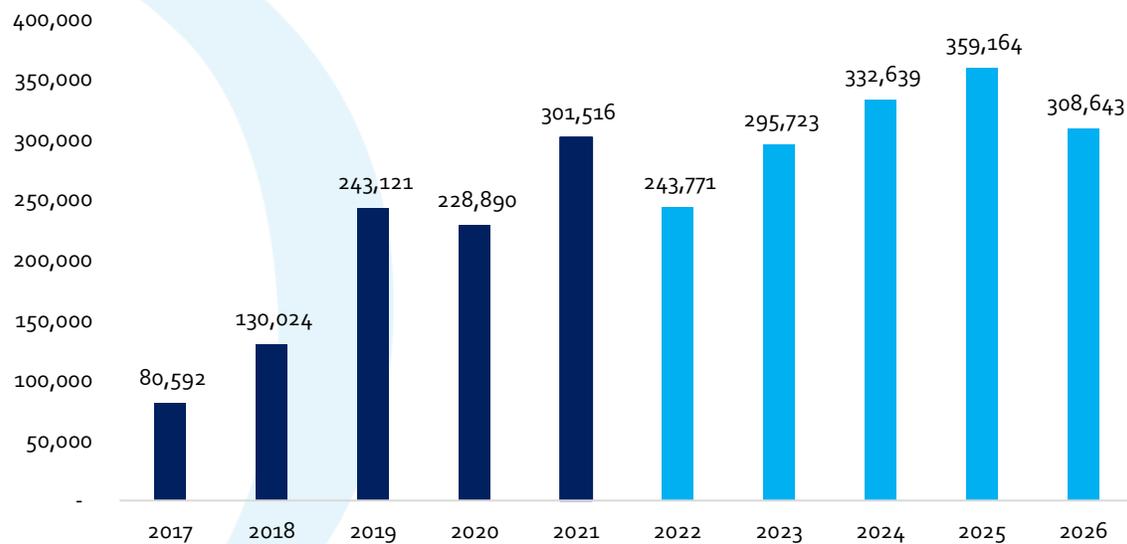
### Composición de Ingresos 2021



■ PMr (capex/servicio deuda) ■ PMm (conservación y mantenimiento) ■ Premio

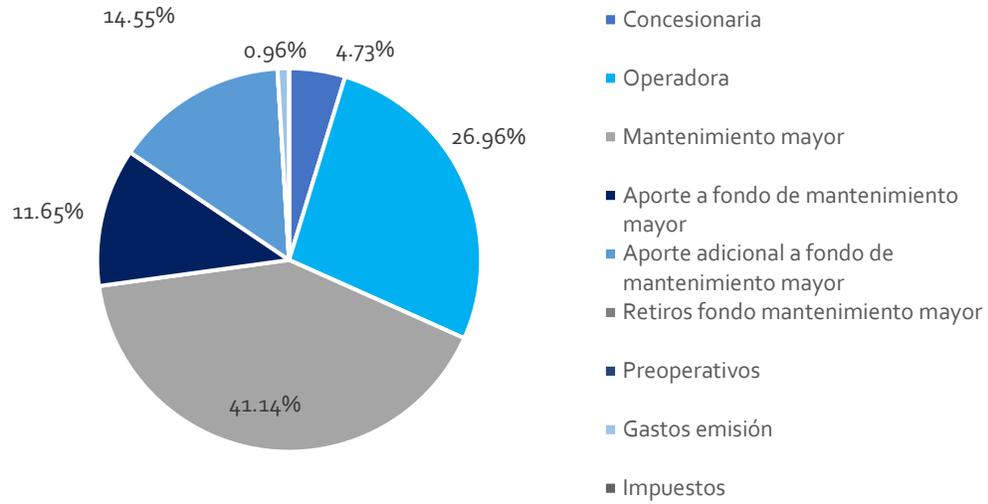
### Costos

#### Costos Totales (Cifras en miles)

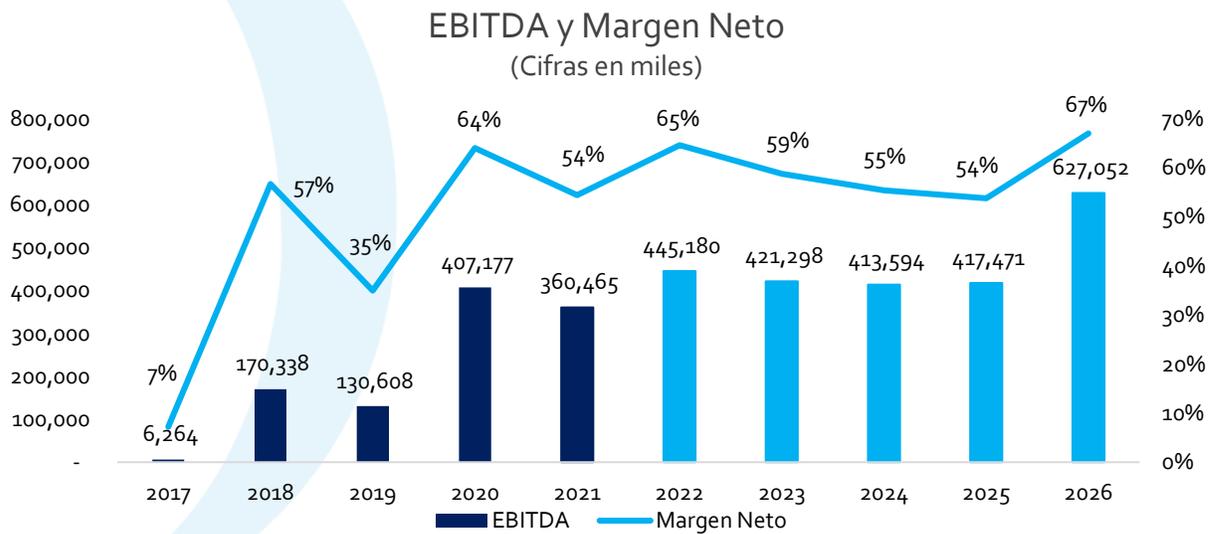


A continuación, se muestra una gráfica de la composición de los costos en el 2021:

### Composición de Costos 2021



### EBITDA



## TASA DE DESCUENTO

A continuación, se presentan los supuestos empleados en la tasa de descuento:

**Rf - Tasa Libre de Riesgo.** Corresponde al rendimiento que se puede obtener, libre de riesgo de incumplimiento de EE. UU. Existe un consenso generalizado de considerar la tasa libre de riesgo al rendimiento ofrecido por los bonos soberanos de un país. La tasa libre de riesgo utilizada fue la de los bonos del tesoro a 10 años<sup>1</sup>.

**(Rm-Rf): Prima de Riesgo de Mercado.** Es la diferencia entre el rendimiento esperado de un valor riesgoso y el rendimiento de los activos que representan la tasa libre de riesgo. En este caso, se utiliza la información recopilada y reportada por Duff & Phelps y se tomó el riesgo país de Estados Unidos de 5.5% para el período 1926-2021<sup>2</sup>

**$\beta$ a: Beta o Factor de Riesgo del Capital Apalancado:** La determinación del costo de capital para un inversionista significa hacer una elección óptima entre Riesgo y Rendimiento, los sectores con mayores niveles de riesgo tendrán un factor  $\beta$  más alto. Para el cálculo de la beta apalancada se utilizó la beta de Transporte de mercados emergentes de la base de datos de Damodaran.

**CRP - Riesgo País / Country Risk Premium:** Es el riesgo de invertir en un país emergente de no cumplir en los términos acordados con el pago de capital o intereses de su deuda externa; cuanto más crece el nivel del "Riesgo País", mayor es la probabilidad de que un país se declare en moratoria de pagos o "default". Se obtuvo una tasa de riesgo país de México de 1.90% de la base de datos de Duff & Phelps al 31 de diciembre de 2021 utilizando el Country Yield Spread Model.

**Impuestos:** Es el porcentaje de los impuestos a las utilidades que debe pagar el proyecto al Gobierno. Se toman en cuenta los impuestos, debido a que la deuda puede generar un Tax Shield.

---

<sup>1</sup> Fuente: [Resource Center | U.S. Department of the Treasury](#) a la fecha del 31 de diciembre del 2021

<sup>2</sup> Fuente: Duff & Phelps, Cost of Capital Navigator- US Cost of Capital Model



**Paridad de Poder Adquisitivo (en inglés Purchasing Power Parity” o “PPP”):** Debido a que los rendimientos de los activos se calculan inicialmente en dólares y se encuentran en países desarrollados, se espera que las rentabilidades de los mismos activos ubicados en países en vía de desarrollo sean más elevadas, debido a que tienen un mayor riesgo de inversión. En esta ocasión se aplicó la paridad de poder adquisitivo en la tasa de descuento ya que se utilizó una tasa libre de riesgo del mercado estadounidense.

En la siguiente tabla se puede observar el cálculo del Costo para Descuento de Contrato APP:

Tasa de Descuento	31/12/2021
Rf - Tasa Libre de Riesgo (%)	1.52%
Rm - Rf - Premio de Riesgo de Mercado (%)	6%
Beta Desapalancada (%)	0.88
Deuda (\$)	1,519,050,000
Patrimonio (\$)	802,792,491
Deuda + Patrimonio (\$)	2,321,842,491
D/E	31.7%
Beta Apalancada	1.076
Premio de Riesgo País (%)	1.90%
Tasa de Impuestos (%)	30.0%
<b>Costo Ke(%)</b>	<b>9.34%</b>
Paridad de Poder de Compra (%)	0.98%
Inflación Estados Unidos (%)	2.34%
Inflación México (%)	3.34%
<b>Costo de Capital (Ke) convetido a \$MXN (%)</b>	<b>10.40%</b>
Spread por probables deductivas	0.47%
<b>Costo de Capital (Ke) Total %</b>	<b>10.87%</b>



## FLUJO DE CAJA LIBRE DEL PROYECTO

Se proyectaron los Flujos de Caja Libre del Proyecto en el periodo de enero 2022 a octubre 2026, con la finalidad de determinar el Valor Presente Neto del Proyecto al 31 de diciembre de 2021. En las siguientes tablas se muestra el cálculo:

Año Fiscal	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E
Fecha	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-oct-26
Ke	10.87%	10.87%	10.87%	10.87%	10.87%
Periodo	1.00	2.00	3.00	4.00	4.83
Factor de Descuento	0.901957814	0.81	0.73	0.66	0.61

Flujo de Caja Libre del Proyecto					
Año Fiscal	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Fecha	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-oct-26
<b>Ingresos</b>					
PMr	397,683,404	413,885,639	430,747,979	448,297,316	426,965,947
Para capex/servicio deuda	391,121,115	407,055,993	423,640,082	440,899,833	615,934,437
PMm	291,761,607	303,648,425	316,019,530	328,894,653	313,244,831
Premio	6,068,812	6,316,065	6,573,392	6,841,202	6,515,676
Otros ingresos	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>688,951,535</b>	<b>717,020,483</b>	<b>746,233,004</b>	<b>776,635,688</b>	<b>935,694,945</b>
<b>Costos</b>					
Concesionaria	25,118,854	26,133,654	27,298,605	28,420,087	27,489,977
Operadora	143,741,790	149,598,052	155,692,908	162,036,077	154,325,901
Mantenimiento mayor	6,148,392	70,049,063	-	26,066,800	296,980,840
Aporte a fondo de mantenimiento mayor	59,700,000	59,700,000	59,700,000	9,950,000	-
Aporte adicional a fondo de mantenimiento mayor	10,076,678	54,948,043	-	-	88,955,578
Retiros fondo mantenimiento mayor	-	6,148,392	-	-	26,066,800
<b>Total Costos</b>	<b>243,771,323</b>	<b>295,722,918</b>	<b>332,638,509</b>	<b>359,164,323</b>	<b>308,642,573</b>
<b>Flujo de Caja Operativo del Proyecto</b>	<b>445,180,211</b>	<b>421,297,565</b>	<b>413,594,495</b>	<b>417,471,365</b>	<b>627,052,371</b>
(-) Capital Expenditures (CAPEX)	125,000,000.00	-	-	-	-
<b>Flujo de Caja Libre del Proyecto antes de Pago del Servicio de la Deuda</b>	<b>570,180,211</b>	<b>421,297,565</b>	<b>413,594,495</b>	<b>417,471,365</b>	<b>627,052,371</b>
Intereses recibidos	37,940,734	43,448,535	48,739,897	54,021,615	362,821,464
Pago de intereses / Abono a Capital	(360,336,768)	(374,064,085)	(367,292,499)	(345,810,330)	(498,293,234)
<b>Flujo de Caja Libre del Accionista</b>	<b>247,784,177</b>	<b>90,682,015</b>	<b>95,041,893</b>	<b>125,682,650</b>	<b>491,580,601</b>
<b>Flujo de Caja Libre del Accionista Descontado</b>	<b>223,490,875</b>	<b>73,774,349</b>	<b>69,733,759</b>	<b>83,175,552</b>	<b>298,532,362</b>



## VALOR DEL CAPITAL Y PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

VALOR DEL CAPITAL	
Suma FCFE en VP	748,704,897
Cuentas por cobrar a accionistas	195,677,381
<b>Valor del Capital del Proyecto</b>	<b>944,382,278</b>
<b>Participación Accionaria en el Proyecto</b>	<b>37.0%</b>
<b>Valor de la Participación Accionaria</b>	<b>349,421,443</b>

Con base en los comentarios antes expuestos la opinión del Valuador Independiente, el valor razonable del "APP Coatzacoalcos Villahermosa S.A.P.I de C.V" al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

<b>Valor de la Participación Accionaria</b>	<b>349,421,443</b>
---	--------------------

A continuación, se presenta el ejercicio del cálculo de la TIR de la "APP Coatzacoalcos Villahermosa S.A.P.I de C.V" considerando el 37% de participación en el CERPI. Cabe destacar que los valores que se han entregado como préstamo y que son parte de la valuación de las valuaciones trimestrales, para efectos de la tabla son considerados por su efecto en caja cuando fueron repartidos, pero reducen el valor de la valuación sobre el final de la misma.

		4T2021	3T2021	2T2021	1T2021	4T2020	3T2020
30/04/2020	Inversión inicial	- 275,435,000	- 275,435,000	- 275,435,000	- 275,435,000	- 275,435,000	- 275,435,000
30/09/2020	Valuación 3T2020	-	-	-	-	-	303,365,562
06/10/2020	Préstamo a accionistas	46,241,363	46,241,363	46,241,363	46,241,363	46,241,363	
31/12/2020	Valuación 4T2020	-	-	-	-	280,206,200	
01/03/2021	Préstamo a accionistas	17,265,453	17,265,453	17,265,453	17,265,453		
31/03/2021	Valuación 1T2021	-	-	-	272,450,666		
30/06/2021	Valuación 2T2021	-	-	274,176,903			
30/09/2021	Valuación 3T2021	-	282,509,673				
31/12/2021	Valuación 4T2021	285,095,617					
<b>TIR</b>		<b>17.65%</b>	<b>20.07%</b>	<b>21.56%</b>	<b>26.54%</b>	<b>30.57%</b>	<b>25.91%</b>



## V. RENDIMIENTOS<sup>3</sup>

### Glosario:

Concepto	Definición	Fórmula
Tasa Anualizada de Rendimiento%	Representa el rendimiento (%) por año del instrumento.	Rendimiento al Plazo / Años de Existencia
Tasa de Rendimiento al Plazo	Representa el rendimiento del instrumento desde el inicio hasta el último trimestre reportado.	TIR (Fecha inicial, Fecha final; Monto invertido; Monto Reembolsado)
MOIC	Es la proporción entre lo invertido y el retorno al final del periodo.	MOIC = (Distribuciones + Equity) / (Emisión Inicial + Llamadas de Capital)
Valor Nominal por Título	Es el precio inicial del instrumento al que sale la emisión.	Valor Nominal por Título = Precio Inicial por Título
Monto Invertido	Se considera el importe de la emisión inicial más las llamadas de capital.	Monto Invertido = (Emisión Inicial + Llamadas de Capital)
Monto Reembolsado	Es el importe de las distribuciones que se han pagado a los inversionistas.	
% de Monto Invertido en Riesgo	Es la proporción del monto invertido que falta por distribuir a los inversionistas.	% de Monto Invertido en Riesgo = (Emisión Inicial + Llamadas de Capital - Total Distribuciones) / (Emisión Inicial + Llamadas de Capital)
Patrimonio	Es el capital del Fideicomiso al último trimestre reportado.	Patrimonio = Activos Netos Atribuibles a los Tenedores
Paid in Capital (PIC)	Es el porcentaje de capital llamado por parte del Fideicomiso.	Capital Llamado = (Emisión Inicial + Llamadas de Capital) / Monto Total Autorizado
Distributed to Paid In (DPI)	Representa las distribuciones acumuladas pagadas a los LPs como proporción del monto total llamado. La interpretación es, si el ratio es > 1 significa que el Fideicomiso a distribuido en mayor proporción a lo invertido.	DPI = Total Distribuciones / (Emisión Inicial + Llamadas de Capital)
Residual Value to Paid In (RVPI)	Representa el rendimiento de la inversiones no realizado por parte del Fideicomiso	RVPI = Patrimonio / (Emisión Inicial + Llamadas de Capital)
Total Paid in Capital (TPIC)	Representa la suma de las distribuciones realizadas y no realizadas por parte del Fideicomiso. La interpretación es, si el ratio es > 1 significa que el patrimonio y la suma de las distribuciones exceden al capital llamado, lo cual el Fideicomiso estaría con un balance positivo (Rendimiento Positivo).	TPIC = DPI + RVPI

### Rendimiento MOTAPI al 30 de septiembre de 2021:

Emisora	Derecho	Num Derecho	Fecha de Pago	Fecha Ex Derecho	Proporción Pago/Dist	Precio Llamado/Emisión	Títulos Pago	Nuevos títulos Llamados	Valor Nom Actualizado	Monto Total
Fecha	Títulos	Fuente								
13-nov-18	6,000,000	INDEVAL								
Fecha mantenimiento	Fecha vencimiento	Moneda								
13-nov-18	13-nov-68	MXN								
NOM Inicial	100									
Tasa Anual	0.49%	← Tasa objetivo								
Años de existencia	2.9222									
Tasa al Plazo	1.44%									
Fecha Focal	30-sep-21									
Precio Cierre 3T2021	101.4355									
Años a fecha focal	Fechas evento	Evento	Capital invertido	Capital desembolso	Factor descuento	Capital invertido descontado	Capital desembolso descontado			
-	13-nov-18	EMISIÓN	600,000,000		1.00	600,000,000	-			
2.9222	30-sep-21	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO		608,612,802	0.99	-	600,000,000			
					VP a fecha focal	600,000,000	600,000,000	0.00		
MOIC	1.01X									

<sup>3</sup> Información al 3er trimestre de 2021



## Sector Infraestructura (Cifras MXN)

Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Instrumento	Periodo de Inversión (Años)	Años de existencia	Etapas	Tasa anual %	Tasa de rendimiento al plazo %	Sector	Peso por capitalización	MOIC	Valor nominal por título	Monto Invertido	Monto Reembolsado	Monto En Riesgo	Patrimonio	Monto Total Autorizado	Monto Comprometido US Invertido	Porcentaje Restante por Invertir	Paid in Capital (PIC)	Distributed to Paid in (DPI)	Residual Value to Paid in (RVP)	Total Paid in Capital (TPIC)
05-dic-18	06-dic-33	BLKAGP18D	5	2.86	Inversión	52.39	233.78	Infraestructura	0.34%	2.21	2,019	1,116,590,625	-	100.00	2,463,294,321	2,322,080,000	1,205,489,375	51.91%	48.1%	0.0	2.2	2.2
14-sep-18	13-sep-33	BLKICP18	5	3.09	Inversión	-7.81	-22.22	Infraestructura	0.45%	0.87	1,888	1,872,318,438	-	100.00	1,629,070,142	57,153,300,000	55,280,981,562	96.72%	3.2%	0.0	0.9	0.9
05-dic-14	03-dic-26	EXICK14	5	6.92	Desinversión	-5.75	-33.63	Infraestructura	0.40%	0.72	100,000	2,255,175,000	171,441,846	92.40	1,451,174,405	2,255,175,000	-	0.00%	100.0%	0.1	0.6	0.7
05-dic-16	03-dic-26	EXICK16-2	5	4.89	Inversión	15.97	106.37	Infraestructura	0.21%	2.06	999,999	398,999,601	35,000,001	91.23	786,186,066	399,000,000	399	0.00%	100.0%	0.1	2.0	2.1
25-sep-18	21-sep-33	EXICP18	5	3.06	Inversión	25.62	100.91	Infraestructura	0.66%	1.68	100	1,530,000,000	-	100.00	2,568,144,418	3,000,000,000	1,470,000,000	49.00%	51.0%	0.0	1.7	1.7
30-may-19	21-sep-33	EXICP19	5	2.37	Inversión	7.16	27.84	Infraestructura	0.16%	1.18	1,000	550,000,000	-	100.00	648,101,935	7,500,000,000	6,950,000,000	92.67%	7.3%	0.0	1.2	1.2
05-ago-16	02-ago-29	FCICK16	5	5.23	Desinversión	5.55	32.62	Infraestructura	0.96%	1.19	100,000	3,135,750,000	31,419,280	99.00	3,691,859,118	3,500,000,000	364,250,000	10.41%	89.6%	0.0	1.2	1.2
17-dic-09	20-nov-36	FIMMCK09	4	11.96	Desinversión	5.64	92.81	Infraestructura	1.62%	1.91	100	3,415,000,000	594,699,640	82.59	5,940,968,098	3,415,000,000	-	0.00%	100.0%	0.2	1.7	1.9
30-sep-16	30-sep-27	GBMCK16	5	5.07	Desinversión	4.52	25.12	Infraestructura	0.51%	1.23	100,000	1,800,000,000	313,234,131	82.60	1,898,568,000	9,000,000,000	7,200,000,000	80.00%	20.0%	0.2	1.1	1.2
03-sep-12	02-sep-22	GBMCK12	5	9.21	Desinversión	14.47	247.02	Infraestructura	1.84%	2.32	100,000	3,566,775,000	1,529,840,276	57.11	6,736,618,653	3,754,500,000	387,725,000	5.00%	95.0%	0.4	1.9	2.3
14-ago-14	06-ago-29	ICUADCK14	5	7.23	Desinversión	11.24	116.04	Infraestructura	0.94%	1.55	100	5,790,000,000	5,651,431,269	2.39	3,343,960,137	10,000,000,000	4,210,000,000	42.10%	57.9%	1.0	0.6	1.6
23-dic-10	22-dic-25	ICUADCK10	5	10.93	Desinversión	8.79	151.20	Infraestructura	0.48%	2.27	100	2,736,900,000	4,993,819,260	-60.54	1,831,402,410	2,736,900,000	-	0.00%	100.0%	1.6	0.7	2.3
18-ago-15	18-ago-25	INFRACK15	4	6.21	Desinversión	2.80	18.69	Infraestructura	4.01%	1.12	100	14,275,600,000	1,362,817,548	90.45	14,694,219,247	17,215,000,000	2,939,400,000	17.07%	82.9%	0.1	1.0	1.1
20-dic-17	18-ago-25	INFRACK17	5	3.83	Inversión	2.51	9.97	Infraestructura	0.40%	1.09	100,000	1,461,700,000	116,374,526	92.04	1,482,254,420	3,800,000,000	2,338,300,000	61.53%	38.5%	0.1	1.0	1.1
02-abr-18	18-ago-25	INFRACK18	5	3.55	Inversión	8.09	21.77	Infraestructura	0.72%	1.31	100,000	2,000,000,000	72,420,160	96.38	2,545,414,870	13,500,000,000	11,500,000,000	85.19%	14.8%	0.0	1.3	1.3
24-dic-10	24-dic-40	MHNOSCK10	5	10.93	Desinversión	1.62	18.25	Infraestructura	0.18%	1.16	100	1,000,000,000	517,104,424	48.29	644,690,730	1,000,000,000	0	0.00%	100.0%	0.5	0.6	1.2
13-nov-18	13-nov-68	MOTAP18	4	2.92	Inversión	0.49	1.44	Infraestructura	0.16%	1.01	100	600,000,000	-	100.00	608,612,802	3,000,000,000	2,400,000,000	80.00%	20.0%	0.0	1.0	1.0
28-sep-09	02-abr-38	RCCOB09	0	12.18	NA	13.19	352.19	Infraestructura	5.06%	3.93	77	6,549,620,000	7,076,236,052	-8.04	18,684,985,365	6,549,620,000	0	0.00%	100.0%	1.1	2.9	3.9

Véase los Rendimientos de todos los Sectores ([clic aquí](#)).



## VI. METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN

Las principales metodologías de valuación a utilizar por Quantit para los Proyectos de Infraestructura son:

### Metodología de Costos

Se valorará con la metodología de costos cuando los proyectos se encuentren en su ciclo inicial, es decir en la etapa de desarrollo, teniendo en cuenta que esto dependerá del tipo de inversión y del tiempo que tarda en generar flujos de efectivo suficientes.

### Método de Descuento de Flujos

Posteriormente se valorarán los proyectos por la metodología de descuento de flujos, considerando la tasa de costo de capital, la cual incluye en su cálculo la tasa libre de riesgo, la prima de riesgo del mercado, la beta desapalancada, la estructura deuda - capital, la beta apalancada y el riesgo país, considerando el costo de la deuda para determinar el costo promedio ponderado del capital.

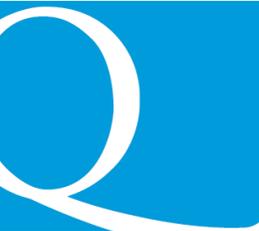
Para los proyectos que se aplica la metodología de flujos descontados, en particular aquellos que no tienen flujos estables o predecibles se considerará una prima de tamaño la cual representará de forma adicional al riesgo del sector mencionado anteriormente, el riesgo del proyecto.

Para la aplicación de esta metodología es necesario partir de supuestos de proyección de los flujos del proyecto bien fundamentados. Esta metodología permite obtener una estimación del valor del proyecto con base a la capacidad de generar flujos de efectivo futuros.

El Valor Presente Neto del Proyecto se calcula como:

$$VPN: -Inversión Inicial + \sum_{t=1}^n \frac{Flujo de Efectivo Neto}{(1+r)^t}$$





Donde  $r$  es la tasa de descuento mencionada anteriormente, la cual representa el riesgo del proyecto.

Se considera que el valor de un proyecto depende de los siguientes factores:

- Inversión Inicial
- Los flujos de caja que se espera que el proyecto genere en el futuro
- La tasa de descuento empleada será la rentabilidad mínima exigida al proyecto por parte de los inversionistas y estará en función del riesgo que tiene el proyecto
- El nivel de deuda con costo (que el proyecto tenga a la fecha de valuación, tendrá asociado un nivel de riesgo el cual será representado mediante la tasa de descuento)

El valor del proyecto reflejará el valor razonable a una fecha determinada.



## VII. VALUACIÓN CERPI<sup>4</sup>

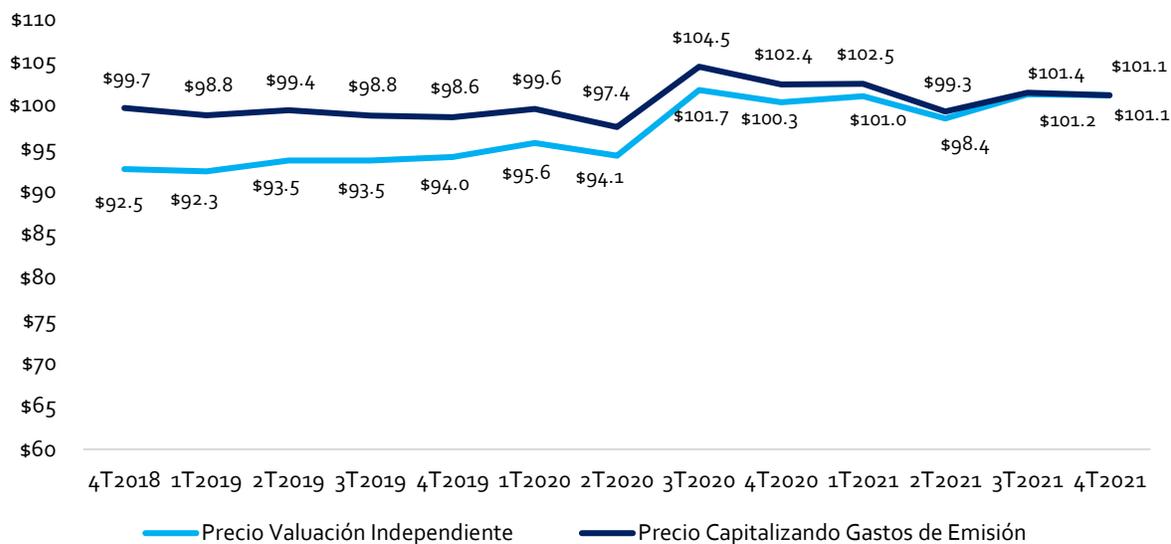
Valor de Emisión	\$600,000,000
Gastos de Emisión	(\$44,715,517)
Recursos para Actividades de Inversión	(\$275,434,958)
Resultado de Ejercicios Anteriores	(\$27,367,191)
<b>Saldo Inicial</b>	<b>\$252,482,334</b>
Ingresos por Intereses	\$36,144,613
Gastos Generales y de Administración	(\$26,774,928)
Utilidad ó Pérdida Cambiaria	\$6,248
Intereses a Cargo	(\$4,390,178)
<b>Subtotal</b>	<b>\$4,985,754</b>
<b>Saldo Final al 31-12-2021</b>	<b>\$257,468,089</b>
Valor Inversiones al 31-12-2021	\$275,434,958
Cambio en Valor Razonable	\$73,986,485
<b>Valor Razonable de las Inversiones</b>	<b>\$349,421,443</b>
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>\$606,889,532</b>
<b>Valor Inicial Certificados</b>	<b>\$100</b>
<b>No. de Certificados Bursátiles</b>	<b>6,000,000</b>
<b>Valor Final de los Certificados<sup>5</sup></b>	<b>\$101.148255</b>

<sup>4</sup> Cifras en pesos

<sup>5</sup> El certificado ya cumplió más de 3 años, por lo que ya no se capitalizan los gastos de emisión.

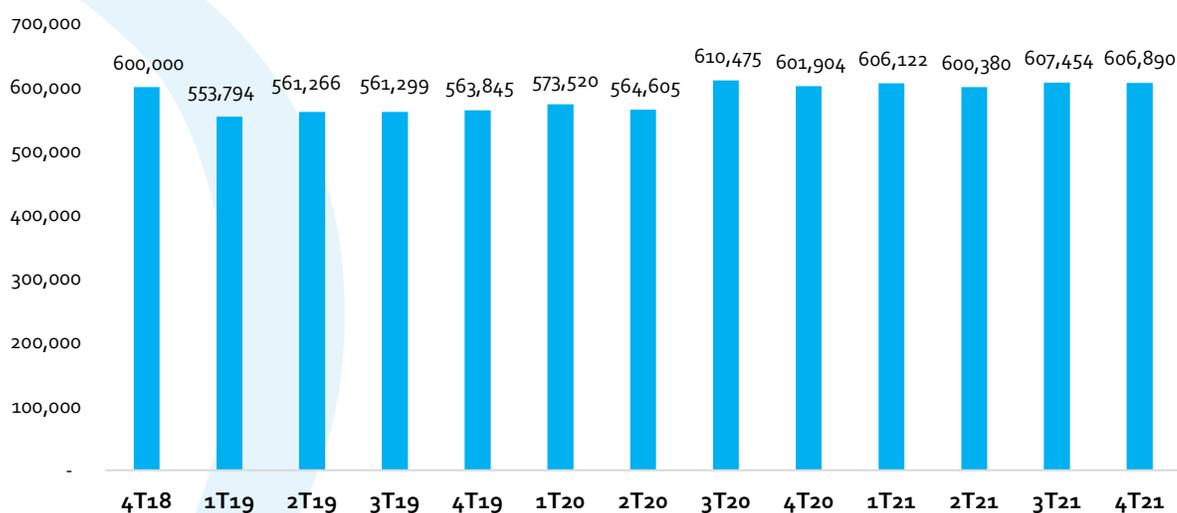


## GRÁFICAS DEL PRECIO HISTÓRICO



## GRÁFICA DE 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:

		$\Delta\%$	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$349,421,443	\$101.15
Escenario 1	↑	5%	\$366,892,515	\$104.06
	↓	-5%	\$331,950,371	\$98.24
Escenario 2	↑	10%	\$384,363,587	\$106.97
	↓	-10%	\$314,479,299	\$95.32
Escenario 3	↑	15%	\$401,834,659	\$109.88
	↓	-15%	\$297,008,227	\$92.41

### 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 31 de diciembre 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.



## VIII. 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 2<sup>6</sup> y N Bis 5<sup>7</sup> 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 CKDs 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

<sup>6</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")

<sup>7</sup> Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")



## IX. 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. Por lo anterior Quantit, S.A. de C.V., sus accionistas, empleados y empresas relacionadas no son responsables directa o indirectamente del uso que se dé a la información contenida en el presente documento, ni de las operaciones financieras o bursátiles que se celebren considerando la información contenida en este instrumento, ni de las acciones legales que se llegaren a efectuar con base en la información contenida en el presente documento.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento la información, 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.

