

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Junio 30, 2025

PMCPCC 25D



CONTENIDO

Información General

Lineamientos de Reporte y Cumplimiento IVS

Información y Balance Actual de las Inversiones

Metodología de Valuación

Valuación

Gráfica Precio Histórico

Gráfica Precio Ajustado

Activos Netos Atribuibles a Tenedores

Análisis de Sensibilidad del Portafolio

Resolución de la Circular Única de Emisoras

Aviso de Responsabilidad

INFORMACIÓN GENERAL

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles de Desarrollo Número 6015 celebrado el 7 de marzo de 2025 (el "Fideicomiso") entre Promecap Capital de Riesgo, S.A. de C.V., ("Promecap"), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario (el "Fiduciario"); y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles (el "Representante Común").

El 5 de junio de 2025, el Fiduciario llevó a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto máximo de USD\$650,000,000.00 (para fines informativos únicamente, esto equivale a \$12,600,770,000 considerando un tipo de cambio de \$19.3858), con una emisión inicial de 702,314 Certificados Bursátiles Fiduciarios serie A divididos en: (i) 351,157 (trescientos cincuenta y un mil ciento cincuenta y siete) certificados Sub-serie A-1; y (ii) 351,157 (trescientos cincuenta y un mil ciento cincuenta y siete) Certificados Sub-serie A-2. Esta emisión inicial fue por un monto de USD\$35,115,700.

El valor nominal inicial de los certificados sub-serie A-1 es de USD\$100.00 (cien dólares 00/100) por certificado, mientras que el valor nominal inicial de los certificados sub-serie A-2 es de USD\$0.00 (cero dólares 00/100) por certificado.

PROPÓSITO

El objetivo del Fideicomiso es crear un vehículo de inversión que permita recibir recursos de inversionistas y direccionar dichos recursos a la creación de portafolios de inversiones que busquen diversificación en distintos mercados e industrias. Esto se logrará por medio de estrategias y sub-estrategias de inversión en mercados privados, incluyendo, entre otros, deuda privada, activos reales (bienes raíces e infraestructura) y capital privado en sus distintas modalidades, mediante estructuras de inversión diferenciadas, incluyendo Fondos de inversión primarios, secundarios y/o Coinversiones.

A efecto de cumplir con dicha finalidad, el Fideicomiso contiene disposiciones que le permiten:

- Establecer un Programa para la emisión de Certificados Bursátiles;
- Realizar la emisión y el listado en Bolsa de los Certificados Bursátiles bajo cualquier mecanismo de compromiso y fondeo, ya sea Pre-fondeo, Llamadas de Capital, Derechos de Suscripción u otros (que pudieran llegar a implementarse de tiempo en tiempo conforme a la legislación aplicable y la práctica bursátil), según sea el caso;
- Recibir los montos derivados de cualquier Emisión y de los Certificados Bursátiles y aplicar dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación;
- Realizar Inversiones;
- Administrar las Inversiones a través del Administrador; y
- En su caso, realizar cualquier pago por concepto de comisiones, honorarios, gastos o distribución previsto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación (incluyendo Distribuciones y/o Devoluciones, según corresponda, a los Tenedores y el pago o reembolso de cualquier Gasto).

No existe obligación de pago de principal ni de intereses al amparo de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles únicamente recibirán pagos en efectivo por concepto de Distribuciones derivadas, en su caso, de los rendimientos generados por las Inversiones y/o por concepto de Devoluciones en aquellos supuestos previstos en el Anexo de Emisión respectivo. Únicamente se pagarán Devoluciones en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso que sea asignado a cada Serie sean suficientes para dichos efectos conforme a lo establecido en el Anexo de Emisión respectivo.

ESTRATEGIA

A continuación, se describen brevemente las principales estrategias dentro de los mercados privados globales:

- *Capital Privado*: Esta estrategia consiste en inversiones en acciones o intereses representativos del capital social de empresas no cotizadas en bolsa con el objetivo de mejorar su desempeño y eventualmente vender dichas acciones a una mayor valuación.
- *Activos Reales*: Las estrategias de activos reales involucran potenciales inversiones en bienes raíces o activos de infraestructura.
 - Bienes Raíces. Consisten en inversiones en propiedades inmobiliarias no disponibles en los mercados públicos. Pueden incluir propiedades con finalidades comerciales, residenciales, industriales y de uso mixto.
 - Infraestructura. Consisten en inversiones en activos reales de larga duración, como carreteras, puentes, puertos y redes de energía. Estos activos suelen tener flujos de ingresos estables y a largo plazo.
- *Deuda Privada*: Esta estrategia comprende actividades de originación de financiamientos y otros instrumentos de deuda otorgados por entidades privadas en lugar de bancos tradicionales.
- *Otros Activos*. Esta estrategia implica la adquisición de distintos tipos de activos en directo, o de derechos sobre activos tangibles o intangibles. Dentro del tipo de activos que pudieran caer dentro de esta estrategia de inversión están: carteras crediticias, derechos de autor, derechos sobre regalías, etc.

El Fideicomiso podrá invertir en distintas estructuras, incluyendo Fondos Primarios, Fondos Secundarios y/o Co-inversiones, diversificados en varias dimensiones, incluyendo estrategia de inversión, geografía, Cosechas, sectores y gestores.

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 7 del presente reporte
Metodología(s) Aplicada(s):	Favor de referirse a la página 7 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 8 y 9 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la Portada del presente reporte

Quantit confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (“IVSC”)

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de junio de 2025, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número F6015, serie A-1 incluyendo las inversiones temporales, inversiones en fondos subyacentes, los pasivos y el patrimonio.

Balance General Serie A-1 (Cifras en MXN)	
Activo	30-jun-25
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$650,787,451
Otras cuentas por cobrar	\$1,361,201
Comisiones y cargos diferidos	\$652,173
Total Activos	\$652,800,825

Pasivo	30-jun-25
Corto y Largo Plazo	\$20,575
Patrimonio	30-jun-25
Patrimonio	\$652,780,250
Total Pasivo y Patrimonio	\$652,800,825

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Serie A-1 30-jun-2025	
Tipo Valor	Monto
Efectivo	\$941,325
Sociedades de Inversión	\$649,846,126
Total (MXN)	\$650,787,451

Al 30 de junio de 2025, la serie A-1 recibió MXN \$664,656,310, este monto se transferirá a la serie A-2, la cual llevará a cabo las inversiones en fondos subyacentes.

Al 30 de junio de 2025, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número F6015, serie A-2 incluyendo las inversiones temporales, inversiones en fondos subyacentes, los pasivos y el patrimonio.

Balance General Serie A-2 (Cifras en MXN)	
Activo	30-jun-25
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$0
Otras cuentas por cobrar	\$0
Comisiones y cargos diferidos	\$0
Total Activos	\$0
Pasivo	
	30-jun-25
Corto y Largo Plazo	\$0
Patrimonio	
	30-jun-25
Patrimonio	\$0
Total Pasivo y Patrimonio	\$0

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Serie A-2 30-jun-2025	
Tipo Valor	Monto
Efectivo	\$0
Sociedades de Inversión	\$0
Total (MXN)	\$0

Al 30 de junio de 2025, la serie A-2 no ha realizado inversiones en fondos subyacentes.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Esta valuación fue realizada considerando información de mercado, industria o empresas que se tuvo disponible. El valor presentado en este reporte es una estimación del valor justo de mercado del Fideicomiso, de sus activos y pasivos. Algunos eventos y circunstancias que podrían impactar la valuación de un activo no pueden tomarse en cuenta para el propósito de este reporte.

Las metodologías de valuación bajo IFRS como la valuación por el enfoque de ingresos, de mercado y de costos han sido utilizadas para obtener la valuación del instrumento y del Fideicomiso.

El valor obtenido en este reporte se basó en información provista por el cliente y otras fuentes. Se asume que dicha información es exacta y completa.

Sin embargo, Quantit no ha auditado o intentado confirmar dicha información por su exactitud e integridad. Es importante hacer notar que la estimación de valor presentada es un valor razonable de mercado y puede ser considerado como un valor final de los activos y del Fideicomiso.

Nuestro objetivo es proveer un enfoque global orientado a la valuación de instrumentos, activos, pasivos y empresas. En la valuación de este tipo de instrumentos incluimos métodos profesionales de valuación bajo las normas internacionales de valuación.

Valuación a Mercado

En esta metodología se cuenta con información reciente y comparable de activos en condiciones similares para fines o usos similares.

Para valuar activos bajo este enfoque se analizan transacciones comparables.

Valuación por Flujos de Efectivo Descontados

La valuación por flujos descontados se basa en que el valor de una empresa proviene de los ingresos futuros que generará.

A partir de los flujos de efectivo se estima el valor de la empresa mediante las tasas de descuento asociadas a los riesgos del sector.

Valuación a Costo

Se estima el costo amortizado de una deuda como el importe de su reconocimiento inicial, menos el reembolso del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre la mediación inicial y el importe al vencimiento.

VALUACIÓN¹

	A-1	A-2
Valor de Emisión	\$671,823,038	\$0
Llamadas de Capital	\$0	\$0
Gastos de Emisión	(\$7,166,728)	\$0
Gastos de Emisión de Llamadas Subsecuentes	\$0	\$0
Recursos para Actividades de Inversión	\$0	\$0
Distribución a Tenedores	\$0	\$0
Resultados Acumulados	\$0	\$0
Saldo Inicial	\$664,656,310	\$0
Intereses a favor	\$1,236,903	\$0
Gastos de mantenimiento e inversión	(\$366,523)	\$0
Cargos Diferidos	\$0	\$0
Pérdida por valuación de instrumentos financieros	(\$8,367,707)	\$0
Pérdida cambiaria	(\$4,378,733)	\$0
Subtotal	(\$11,876,060)	\$0
Saldo Final al 30-06-2025	652,780,250	0
Valor de las Inversiones al 30-06-2025	\$0	\$0
Valor de las Inversiones al 30-06-2025	\$0	\$0
Activos Financieros a Valor Razonable	\$0	\$0
Patrimonio del Fideicomiso MXN	\$652,780,250	\$0
FX Cierre de Jornada al 30-06-2025	\$18,7654	\$18,7654
Patrimonio del Fideicomiso USD	\$34,786,375	\$0
Valor Inicial Certificados	\$100	\$100
No. de Certificados Bursátiles	351,157	351,157
Valor Final de los Certificados	\$99.0622	\$0.00
Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión	\$100.1352	\$0.00

ATENTAMENTE



Miguel Revilla Cebrián
Director de Valuación

¹ Cifras en MXN

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 de la Serie A-1 (cifras en MXN):

		$\Delta\%$	Valor Patrimonio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$34,786,375	\$99.06
Escenario 1	↑	5%	\$36,525,694	\$104.02
	↓	-5%	\$33,047,057	\$94.11
Escenario 2	↑	10%	\$38,265,013	\$108.97
	↓	-10%	\$31,307,738	\$89.16
Escenario 3	↑	15%	\$40,004,332	\$113.92
	↓	-15%	\$29,568,419	\$84.20

RESOLUCIÓN DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS

Con referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero del 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2² y N Bis 5³ se menciona lo siguiente:

"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado a título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables".

Con relación a la resolución de la CUE, Quantit da respuesta a dicha resolución:

- La razón de la Empresa responsable de la valuación independiente es Quantit, S.A. de C.V.
- La Empresa tiene más de 10 años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Quantit ha prestado los servicios de valuación al Fideicomiso F6015 desde el año 2025
- 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 IFRS9 (Reconocimiento y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros)
- Los miembros del equipo de Quantit cuentan con las siguientes certificaciones: Crédito y riesgo de Crédito (Bank of America), Análisis y Administración de Riesgo de Inversiones en Activos Alternativos e Instrumentos Financieros (Riskmathics), Evaluación de Proyectos (FOA Consultores) Inversión y Valuación de Fibras (Riskmathics), Valuación de Activos Alternativos (Riskmathics), Financial Modeling & Corporate Valuation (Training the Street), Financial Modeling Valuation Analyst (Corporate Finance Institute), Real Estate Finance and Investments (Linneman Associates). Algunos miembros están en proceso de obtener el CFA y capacitándose en temas de valuación de proyectos de Energía Limpia, Infraestructura y Capital de Riesgo
- Quantit cuenta con una política de rotación de personal para atender a los clientes en promedio cada 5 años. Esta rotación depende en algunos casos de que el analista cubra al 100% el conocimiento de la especialidad en cada sector, la cual la determina el Comité de valuación
- En la aprobación de los Reportes de Valuación, Quantit cuenta con un Comité de Valuación el cual se encarga de la revisión de las metodologías de valuación y modelos financieros utilizados para valorar las inversiones que realizan los CKDes y los CERPIs, buscando que los criterios utilizados en las metodologías de valuación obedezcan y se basen en las Normas Internacionales de Valuación y reflejen un valor razonable y bien fundamentado en cada periodo de valuación

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

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



AVISO DE RESPONSABILIDAD

El presente documento es de carácter exclusivamente informativo y contiene una opinión de Quantit, S.A. de C.V., que ha sido elaborada conforme a sus mejores esfuerzos con base en su experiencia profesional, en criterios técnicos y en datos del dominio público. Esta opinión no implica la prestación de servicio alguno de asesoría, y no formula recomendación para que se invierta en o se celebren operaciones con los valores, títulos y/o documentos a que la misma se refiere. En virtud de la naturaleza del contenido de esta opinión, Quantit, S.A. de C.V., podría modificar su opinión por cualquier causa superveniente a la fecha de emisión de la opinión. En virtud de lo anterior, Quantit, S.A. de C.V. no asume responsabilidad alguna por las variaciones que en dicha opinión pudieran ocasionar cambios en las condiciones del mercado posteriores a la emisión de la opinión.

Quantit, S.A. de C.V., se reserva el derecho para modificar en cualquier momento las conclusiones u opiniones expresadas en este documento, ya sea por el cambio de las condiciones que prevalezcan en el mercado de valores, por cambios en la información considerada para la elaboración de este reporte, por la aparición de información a la que no haya tenido acceso al formular sus opiniones, conclusiones y en general, por cualquier causa superveniente.