



Reporte de Valuación Independiente

Septiembre 30, 2025

PMCAPCK 20



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

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en el contrato de prestación de servicios de fecha 6 de abril de 2020, en nuestro carácter de Valuadores Independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios (término definido más adelante) del Fideicomiso Irrevocable No. 3853, al 30 de septiembre de 2025

Con fecha 30 de noviembre de 2021 los accionistas del Administrador resolvieron la fusión del administrador, como sociedad fusionada y que desaparece, con Promecap, S. A. de C. V., como sociedad fusionante y que subsiste, misma que surtió efectos a partir del 31 de diciembre de 2021. A partir de 1 de enero de 2022 cualquier referencia o mención hacia Promecap Capital de Desarrollo, S.A. de C.V. y/o al Administrador debe entenderse que se refiere a Promecap. S. A. de C.V.

Con fecha 15 de enero de 2024 Promecap, S. A. de C. V., Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso, cedió y delegó la totalidad de los derechos y obligaciones del Administrador al amparo del Contrato del Fideicomiso Clausula Vigésima Cuarta inciso (h), a Promecap Capital de Riesgo, S. A. de C. V., una subsidiaria al 100% (menos una acción) de Promecap, S. A. de C. V., misma que surtió efectos a partir del 17 de enero de 2024.

ANTECEDENTES

El 10 de enero de 2020 fue creado el Fideicomiso Irrevocable No. 3853 (el "Fideicomiso") celebrado por Promecap Capital de Desarrollo, S.A. de C.V. (ahora Promecap. S.A. de C.V.) (en lo sucesivo indistintamente el "Administrador" o "Promecap"), como fideicomitente y administrador, Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario") y Multiva, Institución de Banca Múltiple como representante común. Los términos no definidos tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Promecap se constituyó de acuerdo con las leyes de México para realizar, entre otros, inversiones en deuda, activos, capital y capital preferente. En este sentido, Promecap se constituyó mediante escritura pública número 31,817 de fecha 23 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Notario Público número 246 del Distrito Federal.

El Fideicomiso a la fecha de valuación ha realizado una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sujetos a llamadas de capital (en lo sucesivo, los “Títulos Fiduciarios”, indistintamente en singular o plural) bajo la clave de pizarra “PMCAPCK 20”. Dicha oferta representa un número total de Títulos Fiduciarios equivalente a 120,000 (ciento veinte mil) y una emisión por \$1,200,000,000 (mil doscientos millones 00/100 M.N.). A la fecha de valuación, se han realizado catorce llamadas subsecuentes de capital con un monto total de \$5,999,788,722 (cinco mil novecientos noventa y nueve millones setecientos ochenta y ocho mil, setecientos veintidós 00/100 M.N.) incluyendo la emisión inicial y un número total de Títulos Fiduciarios 880,638,703 (ochocientos ochenta millones, seiscientos treinta y ocho mil, setecientos setenta y tres).

PROPÓSITO

Con base en el contrato de fideicomiso, el objetivo de Promecap consiste en adquirir un portafolio diversificado de inversiones en capital, inversiones en capital preferente, inversiones en activos e inversiones en deuda. Al ser un mecanismo de inversión, el Fideicomiso tendrá como finalidad principal, una vez que las inversiones hayan madurado, desinvertir de las mismas, generando rendimientos para ser entregados a los tenedores en forma de distribuciones. El Fideicomiso, para cumplir con dichos objetivos, contratará al Administrador, quien estará encargado, entre otras tareas, de identificar, analizar, negociar y completar las inversiones, supervisar y administrar las inversiones e identificar, negociar y completar las desinversiones.

El periodo de inversión tiene una duración de 4.5 años a partir de la fecha de emisión, mientras que el ritmo de desinversión se realizará en un plazo de entre 2 y 7 años. Las oportunidades de desinversión dependerán del comportamiento de las empresas promovidas, de los activos deudores, de la liquidez y de la evolución de los mercados de capital.

Se utilizarán recursos obtenidos para adquirir un portafolio de inversiones que les permita a los Tenedores obtener un retorno atractivo, manteniendo una relación adecuada entre riesgo y rendimiento y con una diversificación eficiente, tanto por tipo de industria como por tipo de inversión.

ESTRATEGIA

Promecap ha adaptado su estrategia de inversión a las particularidades propias del mercado mexicano. Han desarrollado su estrategia enfocándose primordialmente en los siguientes elementos:

- Selección del instrumento de inversión adecuado
- Enfoque de inversión en situaciones especiales
- Cuidadosa selección de la compañía o activo objetivo ("Prospecto de Inversión")
- Participación en transacciones poco competidas

Las siguientes características forman parte de la tesis de inversión de Promecap para el cumplimiento de su objetivo e invertirá en cuatro tipos de instrumentos:

- **Inversiones en Deuda:** Contratos de crédito o préstamo, pagarés, obligaciones, certificados bursátiles u otra forma de títulos privados y convenios de garantía e instrumentos que implementen garantías personales y reales
- **Inversiones en Activos:** Contratos de compraventa de los Activos y cesiones de títulos de crédito o derechos de crédito
- **Inversiones en Capital:** Contratos de compraventa de Títulos de Capital de Empresas Promovidas, contratos de suscripción de Títulos de Capital de Empresas Promovidas y convenios entre accionistas o similares.
- **Inversiones en Capital Preferente:** Contratos de compraventa de Títulos de Capital Preferente de Empresas Promovidas, contratos de suscripción de Títulos de Capital Preferente de Empresas Promovidas y convenios entre accionistas o similares.

El Fideicomiso realizará las inversiones de manera directa mediante la adquisición de los títulos de capital y de capital preferente de las empresas promovidas, activos, o préstamos deudores, y también podrá realizar dichas inversiones de manera indirecta a través de la Sofom y/o Vehículos de Propósito Específico o de cualquier otra manera. La estructura utilizada para implementar cada inversión dependerá de factores que deberán ser analizados por el Administrador al momento de realizar cada una de dichas inversiones.

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

INFORMACIÓN Y BALANCE ACTUAL DE LAS INVERSIONES

Al 30 de septiembre de 2025, se muestra el Balance General del Fideicomiso Irrevocable número 3853, incluyendo las inversiones temporales, las inversiones en entidades promovidas, los pasivos y el patrimonio.

Balance General (Cifras en MXN)	
Activo	30-sep-25
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$339,681,261
Instrumentos financieros designados a valor razonable	\$1,523,763,130
Préstamos y Cuentas por Cobrar a Costo Amortizado	\$4,169,718,175
Otras Cuentas por Cobrar	\$100,134,377
Comisiones y Gastos Diferidos	\$4,422,891
Depósitos en Garantía	\$0
Total Activos	\$6,137,719,834

Pasivo	30-sep-25
Corto y Largo Plazo	\$1,214,452,968
Patrimonio	30-sep-25
Patrimonio	\$4,923,266,866
Total Pasivo y Patrimonio	\$6,137,719,834

Efectivo y Equivalentes de Efectivo 30-09-2025	
Tipo Valor	Monto
Efectivo	\$8,003,319
Sociedades de Inversión	\$331,677,942
Total (MXN)	\$339,681,261

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso irrevocable 3853 ha realizado veintiún inversiones, de las cuales una ya se desinvirtió y quedan veinte activas. El desglose de las inversiones activas es: once inversiones en deuda, siete inversiones en carteras de créditos y una inversión en deuda con opción a capital preferente. Las características y el balance actual de las inversiones es el siguiente:

Inversión en Deuda 1	
Costo Amortizado	\$269,815,269
Intereses	\$221,561,042
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$491,376,311

Inversión en Deuda 3	
Costo Amortizado	\$310,000,000
Intereses	\$19,748,784
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$329,748,784

Inversión en Deuda 5	
Costo Amortizado	\$500,000,000
Intereses	\$42,120,893
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$542,120,893

Inversión en Deuda 7	
Costo Amortizado	\$135,000,000
Intereses	\$52,251,947
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$187,251,947

Inversión en Deuda 9	
Costo Amortizado	\$430,000,000
Intereses	\$118,971,373
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$548,971,373

Inversión en Deuda 2	
Costo Amortizado	\$200,000,000
Intereses	\$18,817,306
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$218,817,306

Inversión en Deuda 4	
Costo Amortizado	\$300,000,000
Intereses	\$4,330,916
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$304,330,916

Inversión en Deuda 6	
Costo Amortizado	\$450,000,000
Intereses	\$12,929,119
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$462,929,119

Inversión en Deuda 8	
Costo Amortizado	\$400,000,000
Intereses	\$30,763,293
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$430,763,293

Inversión en Deuda 10	
Importe Dispuesto	\$460,000,000
Intereses	\$102,595
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$460,102,595

Inversión en Deuda 11	
Importe Dispuesto	\$190,000,000
Intereses	\$3,305,638
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$193,305,638

Inversión en Activos 1	
Importe Dispuesto	\$152,775,000
Número de Créditos	2,149
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$28,196,296

Inversión en Activos 2	
Importe Dispuesto	\$1,029,861,224
Número de Créditos	208,278
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$37,311,394

Inversión en Activos 3	
Importe Dispuesto	\$432,000,000
Número de Créditos	1,300
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$117,877,778

Inversión en Activos 4	
Importe Dispuesto	\$100,000,000
Número de Créditos	58
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$102,176,565

Inversión en Activos 5	
Importe Dispuesto	\$416,250,000
Número de Créditos	100
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$109,080,293

Inversión en Activos 6	
Importe Dispuesto	\$137,467,137
Número de Créditos	2,343
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$68,488,833¹

Inversión en Activos 7	
Importe Dispuesto	\$168,750,000
Número de Créditos	569
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$124,333,716²

Inversión en Capital 1	
Importe Dispuesto	\$717,500,000
Número de Créditos	1
Valuación al 30-sep-2025 (MXN)	\$936,298,255

¹ Para la Inversión en Activos 6 hay que considerar que incluye la consolidación de dos inversiones de cartera

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.

VALUACIÓN³

Valor de Emisión	\$1,200,000,000
Llamada de Capital	\$4,799,788,722
Gastos de Emisión	(\$19,594,863)
Gastos de Emisión de Llamadas Subsecuentes	(\$6,500,812)
Recursos para Actividades de Inversión	(\$5,693,481,305)
Distribución a Tenedores	(\$2,967,605,019)
Resultados Acumulados	\$1,472,582,992
Participación No Controladora	\$23,566,610
Saldo Inicial	(\$1,191,243,675)
Ingresos	\$693,442,249
Intereses a Cargo	(\$128,549,712)
Comisión de Administración	(\$49,628,370)
Comisión de desempeño	(\$80,000,000)
Gastos de mantenimiento e inversión	(\$12,667,337)
Participación No controladora	(\$1,567,594)
Subtotal	\$421,029,236
Saldo Final al 30-09-2025	(770,214,439)
Valor de las Inversiones al 30-09-2025	\$6,854,603,361
Cambio en Valor Razonable	(\$1,161,122,056)
Activos Financieros a Valor Razonable	\$5,693,481,305
Patrimonio del Fideicomiso	\$4,923,266,866
Valor Inicial Certificados	\$10,000
No. de Certificados Bursátiles	880,638,703
Valor Final de los Certificados	\$5.5906
Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión	\$5.5906

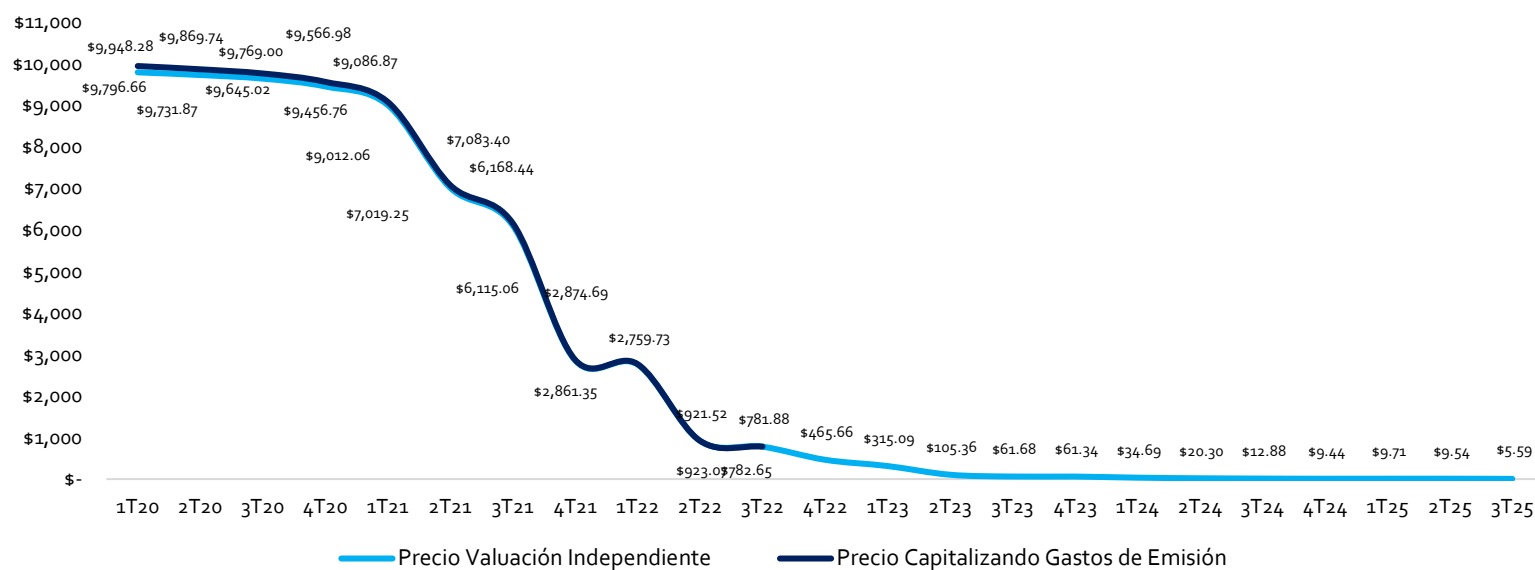
ATENTAMENTE



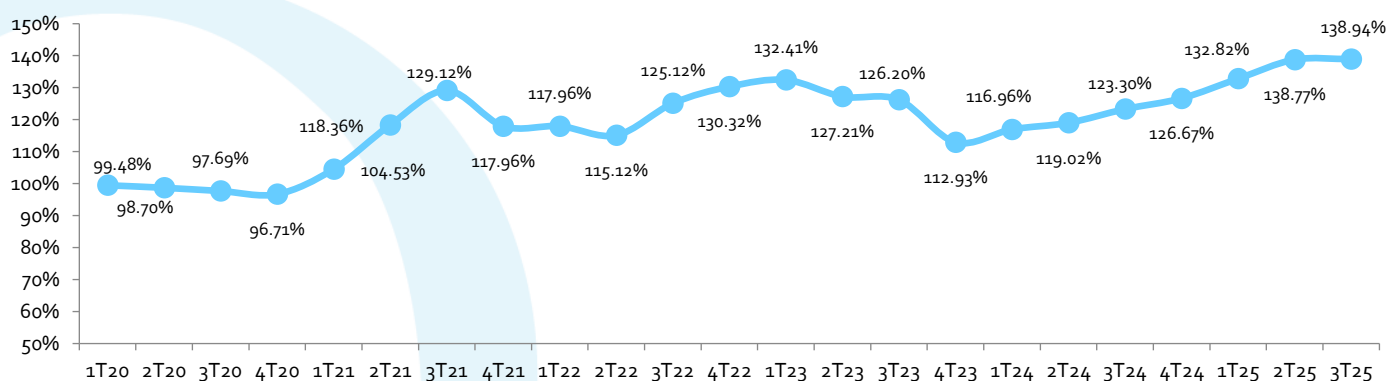
Miguel Revilla Cebrián
Director de Valuación

³ Cifras en MXN

PRECIO HISTÓRICO⁴



PRECIO AJUSTADO⁵

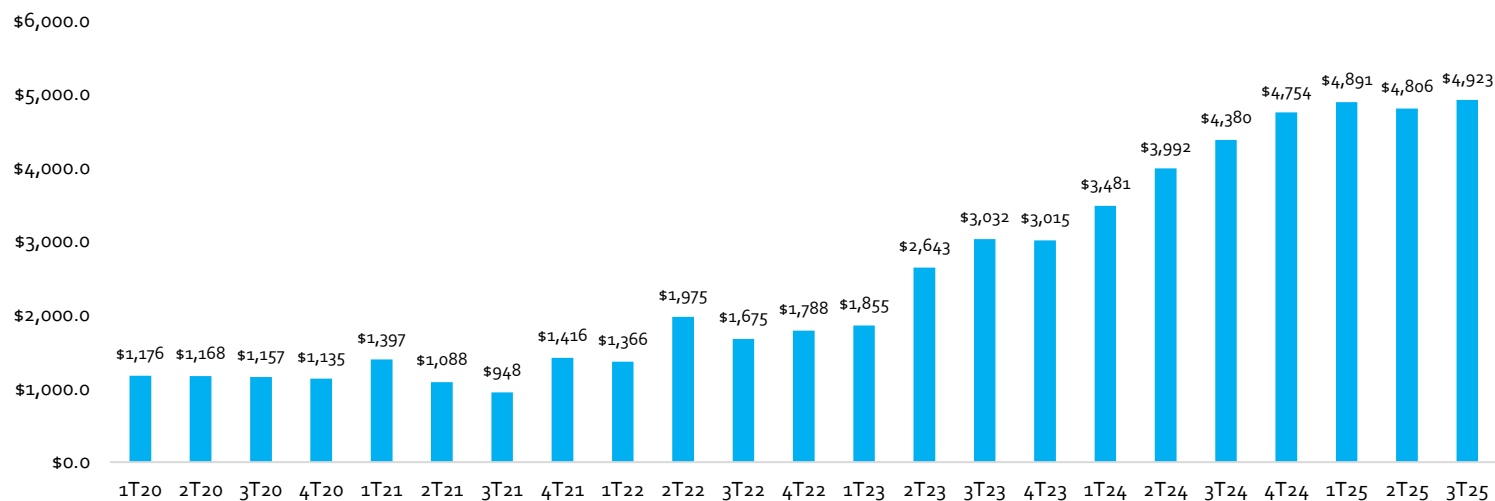


El desempeño del precio de "PMCAPCK20" se calculó con base al precio de mercado entre el valor nominal ajustado. El valor nominal se ajustó con relación a las llamadas de capital, a las distribuciones y al nuevo número de títulos.

⁴ Cifras en MXN

ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS TENEDORES

(cifras en millones de MXN)



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 (cifras en MXN):

		Δ%	Valor Portafolio	Precio por Certificado
Escenario Base		-	\$4,923,266,866	\$5.59
Escenario 1	↑	5%	\$5,169,430,209	\$5.00
	↓	-5%	\$4,677,103,523	\$4.44
Escenario 2	↑	10%	\$5,415,593,553	\$5.28
	↓	-10%	\$4,430,940,179	\$4.16
Escenario 3	↑	15%	\$5,661,756,896	\$5.55
	↓	-15%	\$4,184,776,836	\$3.88

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 2⁶ y N Bis 5⁷ 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 3853 desde el año 2020
- Las metodologías de valuación utilizadas por Quantit siguen los lineamientos de 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

⁶ Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo (“CKDs”)

⁷ 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.