

Quantit

Valuación Independiente



Reporte de Valuación Independiente

Junio 30, 2019

MOTAPI18



Contenido

Información General

Metodologías de Valuación

Información y Balance Actual de las Inversiones

Valuación

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 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.

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

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 junio de 2019, el Fideicomiso Irrevocable número CIB / 3126 no ha realizado inversiones.



VALUACIÓN²

Valor de Emisión	\$600,000,000
Gastos de Emisión	(\$44,715,517)
Saldo Inicial	\$555,284,483
Ingresos por Intereses	\$8,370,904
Gastos de Administración y Mantenimiento	(\$2,389,142)
Subtotal	\$5,981,762
Saldo Final al 30-06-2019	\$561,266,245
Valor Inversiones al 30-06-2019	\$0
Patrimonio del Fideicomiso	\$561,266,245
Valor Inicial Certificados	\$100
No. de Certificados Bursátiles	6,000,000
Valor Final de los Certificados	\$93.54
Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión ³	\$99.42

	2T2019 ⁴	1T2019	4T2018
Valor Final de los Certificados	\$93.54	\$92.30	\$92.55
Valor de los Certificados Capitalizando Gastos de Emisión	\$99.42	\$98.80	\$99.67

² Cifras en pesos

³ Los gastos de emisión se capitalizaron a 3 años.

⁴ A partir del 09 de abril el fiduciario ha estado invirtiendo el remanente de la inversión inicial en CETES, lo cual ha generado ingresos por intereses del periodo por \$ 8,370,904.



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.

