

Deloitte Asesoría Financiera S.C. (“DAF”), entidad escindida el 1 de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ha realizado valuación de CKDs desde 2011 y CERPIs desde 2018. Asimismo, ha fungido como valuador independiente de los Títulos Fiduciarios en forma ininterrumpida desde marzo de 2018.

Deloitte es miembro del International Valuation Standards Council (IVSC) y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV).

Contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar: los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos, el apego técnico del personal de DAF y de los miembros del equipo de valuadores independientes, incluyendo el programa de capacitación interna técnica apegado al Valuation Knowledge Gateway de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. (“DTTL”) y que las valuaciones de los Títulos Fiduciarios estén alineadas a los principios internacionales de valuación previamente mencionados.

DAF cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

La emisora cuenta con políticas de rotación para la contratación del valuador independiente.

De acuerdo con el reporte de la valuación del Fideicomiso, el resultado del valor justo unitario de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios es por \$ 96.14 (noventa y seis pesos 14/100 M.N.).

La valuación proporcionada por el Valuador Independiente se incluye al presente documento y es revelada con su consentimiento.



Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 México D.F. México

Tel: 52 (55) 5080-6000
Fax: 52 (55) 5080-6998
www.deloitte.com.mx

19 de julio del 2021

Ximena Mora Rojas y Enrique Huerta Atllano
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero,
Blvd Manuel Ávila Camacho No. 40 piso 7
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, 11000
México

Estimados delegados fiduciarios:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo, 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 Amistad CKD número 3211, al 30 de junio del 2021.

I. Antecedentes

Amistad Global Development, S.A. de C.V. ("Amistad") es una sociedad anónima de capital variable, subsidiaria de Grupo Amistad, debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de México.

El 31 de enero de 2018, fue creado el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles denominado "Fideicomiso Amistad CKD" bajo el número 3211, (el "Fideicomiso") bajo el cual fueron emitidos los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "AMICK 18". El Fideicomiso fue celebrado por Amistad, en su carácter de fideicomitente, administrador, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar, por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles (en lo sucesivo, los "Tenedores").

El Fideicomiso realizó la emisión inicial de 5,000,000 (cinco millones) Certificados Bursátiles Fiduciarios (en lo sucesivo, los "Títulos Fiduciarios", indistintamente en singular o plural), con un precio de colocación de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno. Con base en lo anterior, el monto total de la emisión inicial representó \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.).

Es importante mencionar que, el Fiduciario podrá en cualquier momento, durante el periodo de inversión pactado en el contrato del Fideicomiso, llevar a cabo llamadas de capital, para requerir a los Tenedores que realicen aportaciones en efectivo al Fideicomiso, para los fines que Amistad determine de conformidad con lo establecido el contrato.

a) Características del Fideicomiso

Clave de Pizarra: "AMICK18"

Plazo de la Emisión: 10,955 días (aproximadamente 30 años)

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

Página 2

Fecha de Vencimiento: 31 de enero de 2048

Objetivo del Fideicomiso: entendemos que el objetivo del Fideicomiso es que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el contrato de Fideicomiso, así como en los demás documentos de la emisión, incluyendo, sin limitar, (i) realizar y administrar las inversiones a través de vehículos de inversión constituidos en México conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso; (iii) realizar distribuciones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el administrador o, en su caso, cualquier otra persona que conforme a los términos del contrato de Fideicomiso o el acta de emisión y/o cualquier otro documento de la emisión tengan derecho a instruir al Fiduciario.

Estrategia de Inversión: entendemos que la estrategia de inversión del Fideicomiso es desarrollar, adquirir, diseñar, construir, ser propietarios de, operar, administrar, arrendar, renovar, expandir y financiar activos inmobiliarios en México. Adicionalmente se realizarán inversiones en terrenos para desarrollos futuros, para adquirir derechos a recibir productos del arrendamiento de activos inmobiliarios en México, y en sociedades o empresas inmobiliarias que inviertan en activos ubicados primordialmente en México.

II. Composición del Fideicomiso

El Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión que han modificado la estructura de su patrimonio:

1. El 26 de noviembre de 2018, el Fideicomiso autorizó una propuesta de inversión para la adquisición de un lote industrial de 17,610.40 metros² y subsecuentemente realizar la construcción de un proyecto *Build to Suit* (BTS) de 68,157.58 pies² en el Parque Industrial Chuy María ubicado en la Ciudad de Celaya, Guanajuato. Dicha propuesta considera un monto de inversión estimado por \$6,659,497.00 dólares (IVA incluido).
2. El 11 de diciembre de 2018, el Fideicomiso autorizó una propuesta de inversión para la adquisición de un lote industrial de 25,084.18 metros² y subsecuentemente realizar la construcción de un proyecto BTS de 134,977 pies² en el Parque Industrial Dynattech ubicado en la Ciudad de Hermosillo, Sonora. Dicha propuesta considera un monto de inversión estimado por \$8,322,923.00 dólares (IVA incluido).
3. El 16 de julio de 2019, el Fideicomiso autorizó una propuesta de inversión para la compra de dos lotes industriales con un área de 38,846.21 metros² ubicados en el Parque Industrial Amistad Morelos localizado en la Ciudad de Saltillo, Estado de Coahuila y la construcción y arrendamiento de un edificio BTS de 167,424.54 pies². Dicha propuesta considera un monto de inversión estimado por \$9,874,141.00 dólares (IVA incluido).
4. El 31 de octubre de 2019, el Fideicomiso autorizó una propuesta de inversión para la compra de cinco lotes de terreno con una superficie total de 43,550.57 metros² ubicados en el Parque Industrial Amistad Chuy María, en la Ciudad de Apaseo el Grande, Estado de Guanajuato y la construcción de un edificio tipo especulativo con un área rentable de 167,306.25 pies². Dicha propuesta considera un monto de inversión estimado por \$8,825,616.00 dólares (IVA incluido).

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

Página 3

5. El 18 de diciembre del 2020, el Fideicomiso autorizó una propuesta de inversión para la adquisición de un lote industrial con un área de 31,290 metros² con un edificio de 64,631 pies² y, subsecuentemente, realizar la construcción de un proyecto BTS adyacente de 96,913 pies² en el Parque Industrial Amistad, ubicado en la Ciudad Acuña, Coahuila. Dicha propuesta, considera un área rentable total de 161,544 pies² y un monto de inversión estimado de \$8,049,495.00 dólares (IVA incluido).

Dichas inversiones, fueron efectuadas a través de un vehículo de inversión identificado como el fideicomiso de inversión 1, número 3599 (en lo sucesivo, "Fideicomiso de Inversión 1 No. 3599").

Con base en lo anterior, al 30 de junio del 2021, el Fideicomiso está compuesto por el Fideicomiso de Inversión 1 No. 3599, efectivo, otros recursos líquidos, cuentas por cobrar y algunos pasivos pendientes de ser pagados, los cuales, detallamos a continuación:

Tipo de Instrumento	Monto (MXP)
Efectivo y equivalentes	\$ 70,746,687.40
Otras cuentas por cobrar	631,542.77
Impuestos por recuperar	16,152,672.65
Pagos anticipados	524,482.21
Fideicomiso de Inversión 1 Número 3599	397,222,134.47
Proveedores	(262,392.13)
Pasivos partes relacionadas	(4,313,369.57)
Otras cuentas por pagar	(22,349.16)
Total	\$ 480,679,408.65

La base del cálculo para llevar a cabo la valuación de los títulos fiduciarios toma en cuenta tanto los activos, como los pasivos del Fideicomiso relacionados con la operación del mismo a la fecha de valuación.

Con base en lo anterior, el Valor de Mercado de la participación de cada uno de los inversionistas en el fideicomiso al 30 de junio del 2021, es el siguiente:

Inversionistas	Participación	Valor de Mercado (MXN)
Los Tenedores	100.00%	\$ 480,679,408.65

III. Metodologías de Valuación

Nuestros servicios comprendieron la estimación del Valor de Mercado (término definido más adelante) de los Títulos Fiduciarios, con base en la aplicación de estándares internacionales para la valuación de capital privado¹ y comúnmente aceptados en el ámbito

¹The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines" Dic. 2018; estándares desarrollados, principalmente, por "The British Venture Capital Association" y "The European Private Equity and Venture Capital Association".

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

Página 4

financiero y utilizando la información proporcionada por el Fideicomiso y, en su caso, por cada una de las inversiones promovidas.

Asimismo, es importante mencionar que, dichos estándares de valuación establecen que cuando una inversión se ha realizado en un período reciente (regularmente menor a un año), el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado. De acuerdo con dichos lineamientos, esta consideración tiene su fundamento en reflejar las condiciones de mercado existentes a la fecha de la transacción.

Por valor de mercado entenderemos aquel valor en el que existe un comprador y un vendedor con intenciones de realizar una operación de compra-venta; en el que ambas partes cuentan con la misma información sobre el bien o activo sujeto de intercambio y en el que no existe compulsión alguna por llevar a cabo una transacción (en lo sucesivo, el "Valor de Mercado").

a) Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología(s)
Enfoque de Ingresos	<i>Flujos de Caja Descontados ("FCD")</i> : esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado ("CCPP" o "WACC"). Esta metodología se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<i>Parámetros de Mercado</i> : esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<i>Transacciones Comparables</i> : esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.
Enfoque de Costos	<i>Costo de Reproducción</i> : contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación. <i>Costo de Reemplazo</i> : contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación. <i>Liquidación</i> : esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

Página 5

b) Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Monto (MXP)
Efectivo y equivalentes	Enfoque de Mercado
Otras cuentas por cobrar	Enfoque de Costos
Impuestos por recuperar	Enfoque de Costos
Pagos anticipados	Enfoque de Costos
Fideicomiso de Inversión 1 Número 3599	Enfoque de Mercado y Enfoque de Costos
Pasivos (proveedores, pasivos a partes relacionadas y otras cuentas por pagar)	Enfoque de Costos

IV. Resultados

A continuación, presentamos el Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 30 de junio del 2021:

Número de Títulos Fiduciarios	Valor de Mercado al 30/06/2021 (MXP)
5,000,000	\$96.14 (noventa y seis pesos 14/100 M.N.)

Considerando la amortización de gastos de emisión y colocación por 3 años, nuestro estimado del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 30 de junio del 2021 sería de **\$96.14 (noventa y seis pesos 14/100 M.N.)**.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

Página 6

V. Términos y Condiciones de nuestro trabajo como Valuador Independiente

Deloitte Asesoría Financiera S.C. ("DAF"), entidad escindida el 1 de enero de 2018 de

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ha realizado valuación de CKDs desde 2011 y CERPIs desde 2018. Asimismo, ha fungido como valuador independiente de los Títulos Fiduciarios en forma ininterrumpida desde marzo de 2018.

Deloitte es miembro del *International Valuation Standards Council* (IVSC) y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del *International Private Equity and Venture Capital Valuation* (IPEV).

Contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar: los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos, el apego técnico del personal de DAF y de los miembros del equipo de valuadores independientes, incluyendo el programa de capacitación interna técnica apegado al *Valuation Knowledge Gateway* de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. ("DTTL") y que las valuaciones de los Títulos Fiduciarios estén alineadas a los principios internacionales de valuación previamente mencionados.

DAF cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Carta Arreglo acordada con el Fiduciario.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Amistad es el único responsable por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo "due diligence" ni de auditoría a dicha información.

Deloitte no asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario y/o por terceros, con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Nuestra responsabilidad será únicamente con el Fideicomiso y el Fiduciario, de acuerdo con los términos y condiciones de nuestra Carta Arreglo.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre los resultados del presente reporte.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de ofrecerles nuestros servicios y aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,



Juan Carlos Quero
Socio - Deloitte Asesoría Financiera, S.C.

