



Octubre 2013

Fideicomiso y el Mercado de Valores

Omar Rashid

Gerente Regional para Centroamérica y el Caribe

Securities and Fund Services

Agenda

- Titulización de Flujos Futuros
- Certificados de Capital de Desarrollo (CKD)
- Fideicomiso de Bienes Raíces (FIBRA)

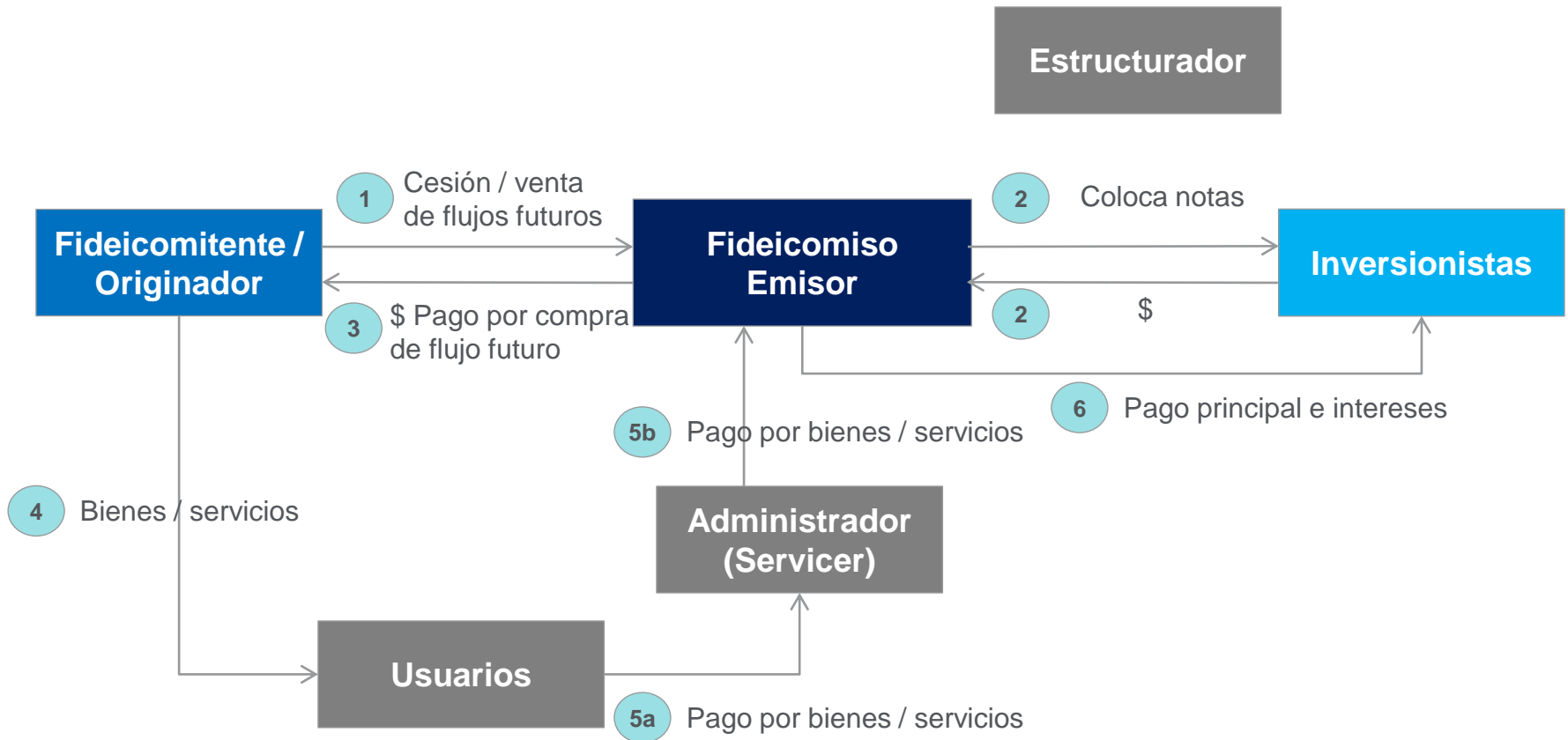
Titulización de Flujos Futuros

- Objetivo: monetizar un flujo futuro a través de una cesión del derecho sobre dicho flujo a un Fideicomiso y la emisión de Notas en el mercado de valores
- La primera titulización de Flujos Futuros que se realizó fue a fines de los años 80, con la titulización de los pagos netos recibidos por Telmex por las comisiones de las llamadas internacionales
- Ventajas para el originador
 - Otorga liquidez
 - Permite obtener financiamientos a plazos más largos
 - Optimización de balance
 - Diversificación de base de inversionistas y fuentes de fondeo
- Ventajas para el inversionista
 - Notas con rendimiento fijo
 - Cuenta con una fuente clara de repago
 - Compra instrumento con calificación crediticia del flujo y de la estructura
 - Historial del flujo

Titulización de Flujos Futuros

- Tipos de activos que puedan ser titulizados
 - Derechos de cobro
 - Peajes
 - Remesas
 - Regalías / Royalties
 - Impuestos
 - Exportaciones
 - Comisiones de aterrizaje
 - Comisiones de llamadas internacionales
 - Vouchers tarjetas de crédito
 - Cuentas por cobrar de tickets aéreos
 - Derechos de pagos diversificados (DPR, pagos MT100)
- Elementos involucrados
 - Originador
 - Administrador (Servicer)
 - Fideicomiso
 - Estructurador
 - Rating crediticio
 - Mejoradores del crédito (credit enhancements)

Titulización de Flujos Futuros



Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs)

- Los **CKDs** o **valores fiduciarios** son títulos destinados para el financiamiento de uno o más proyectos, mediante la adquisición de una o varias empresas o proyectos promovidos, principalmente en sectores como infraestructura, inmobiliarios, minería, empresariales en general y desarrollo de tecnología
 - Utilizados para inversión en infraestructura y/o para inversión en capital privado (Private Equity)
 - Los rendimientos que ofrecen estos instrumentos son variables e inciertos y están parcial o totalmente vinculados a la evolución de los activos fideicomitidos
- Creado en el 2009 para permitir a las AFORES (Fondos de Pensiones) invertir en proyectos productivos de largo plazo (como instrumento estructurado) y así calzar el rendimiento con los objetivos de largo plazo del fondo
 - Actualmente existen 27 CKDs emitidos en el mercado
- Características:
 - emitido por un fideicomiso y cotiza en la BMV
 - representa una parte del capital y los activos de una empresa –un hospital o una carretera en concesión
 - tienen un periodo de inversión (2 a 5 años) y un plazo de liquidación (10, 20, 30 años) o lo que se establezca en el prospecto
 - no paga tasas de interés, solo reparte utilidades cuando la empresa promovida tiene ganancias
 - 1) hasta alcanzar el monto invertido (principal)
 - 2) hasta alcanzar un rendimiento esperado
 - 3) el administrador comienza a cobrar en un porcentaje determinado de los flujos (catch-up)
 - 4) excedentes finales a los tenedores y al administrador (promote)

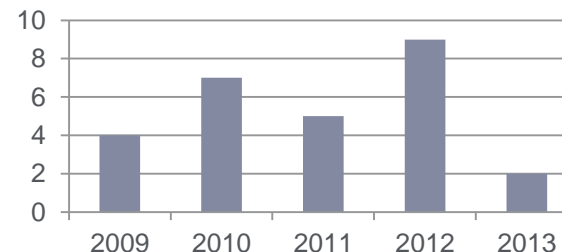
Fuente: *Reporte Especial, ACTINVER, Certificados De Capital De Desarrollo (CKD's), Una Alternativa De Inversión En México, Michel Gálvez Bautista, Agosto 2012

**Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro, Taller de Inversión en Certificados de Capital de Desarrollo, Visión del Mercado de CKD's Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro Tonatiuh Rodríguez, Abril 2012

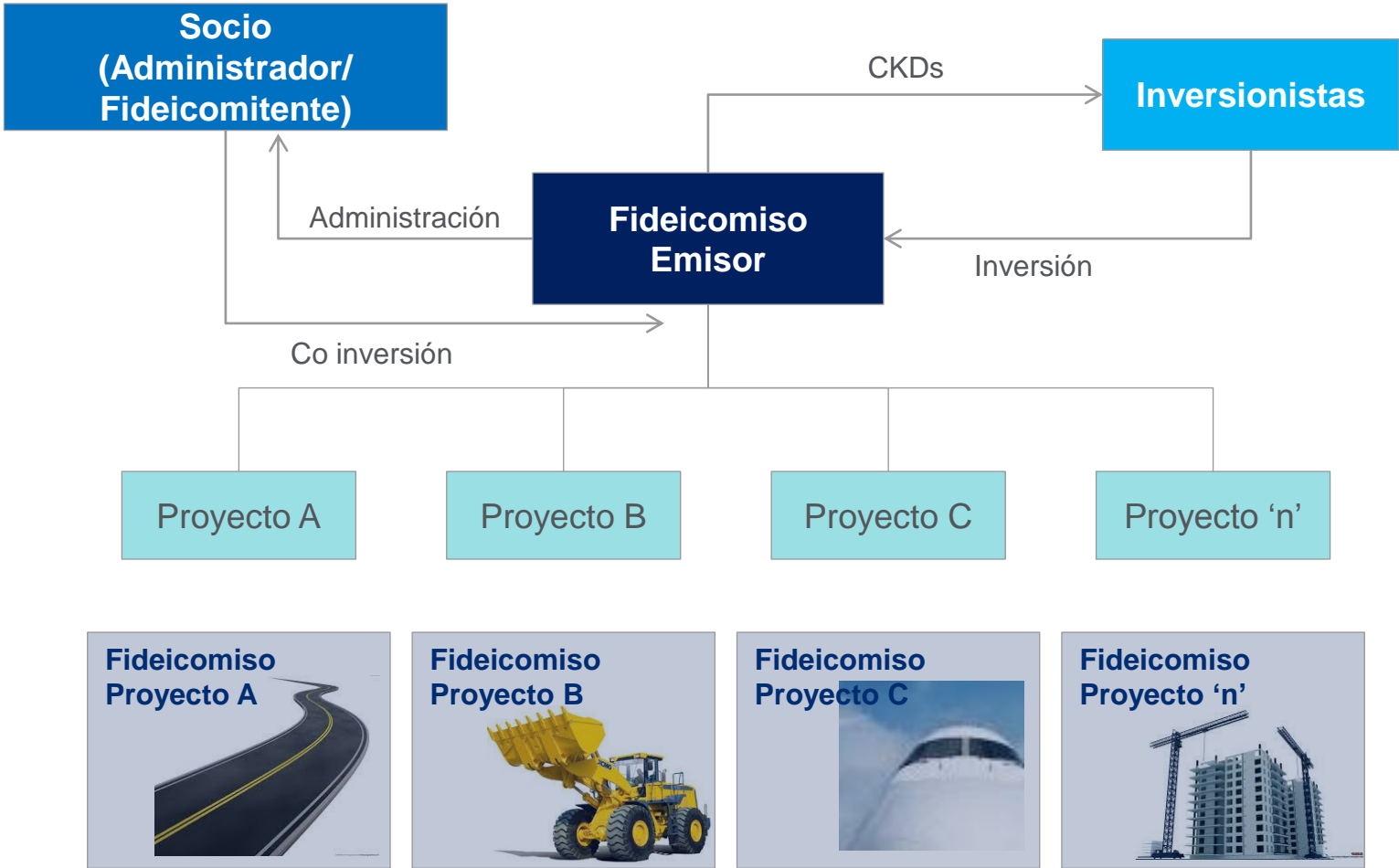
*** Bolsa Mexicana de Valores, <http://www.bmv.com.mx>

Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs)

- cumplido el plazo, el fiduciario liquida los activos y reparte el producto entre los inversionistas
- cuentan con la posibilidad de tener llamadas de capital (cash calls), que permite optimizar los recursos (20% aporte inicial, + cash calls) y minimizar los efectos del *'negative carry'*
- No cuentan con una calificación crediticia asignada ya que no se consideran instrumentos de deuda
- Obligación de cumplir con los requisitos de revelación de información y con las normas y estándares de gobierno corporativo
 - Órganos de vigilancia: Asamblea de Tenedores, Comité de Inversiones, Comité Técnico y un Experto Independiente
- Experiencia comparable
 - Toronto Stock Exchange – Income Trust
 - Australian Securities Exchange – Infrastructure Funds
 - London Stock Exchange – Specialists Fund Market
 - New York Stock Exchange – Special Purpose Acquisition Companies (SPACs)
- Evolución de emisión de CKDs a la fecha
 - Total de 27 emisiones vigentes en el mercado

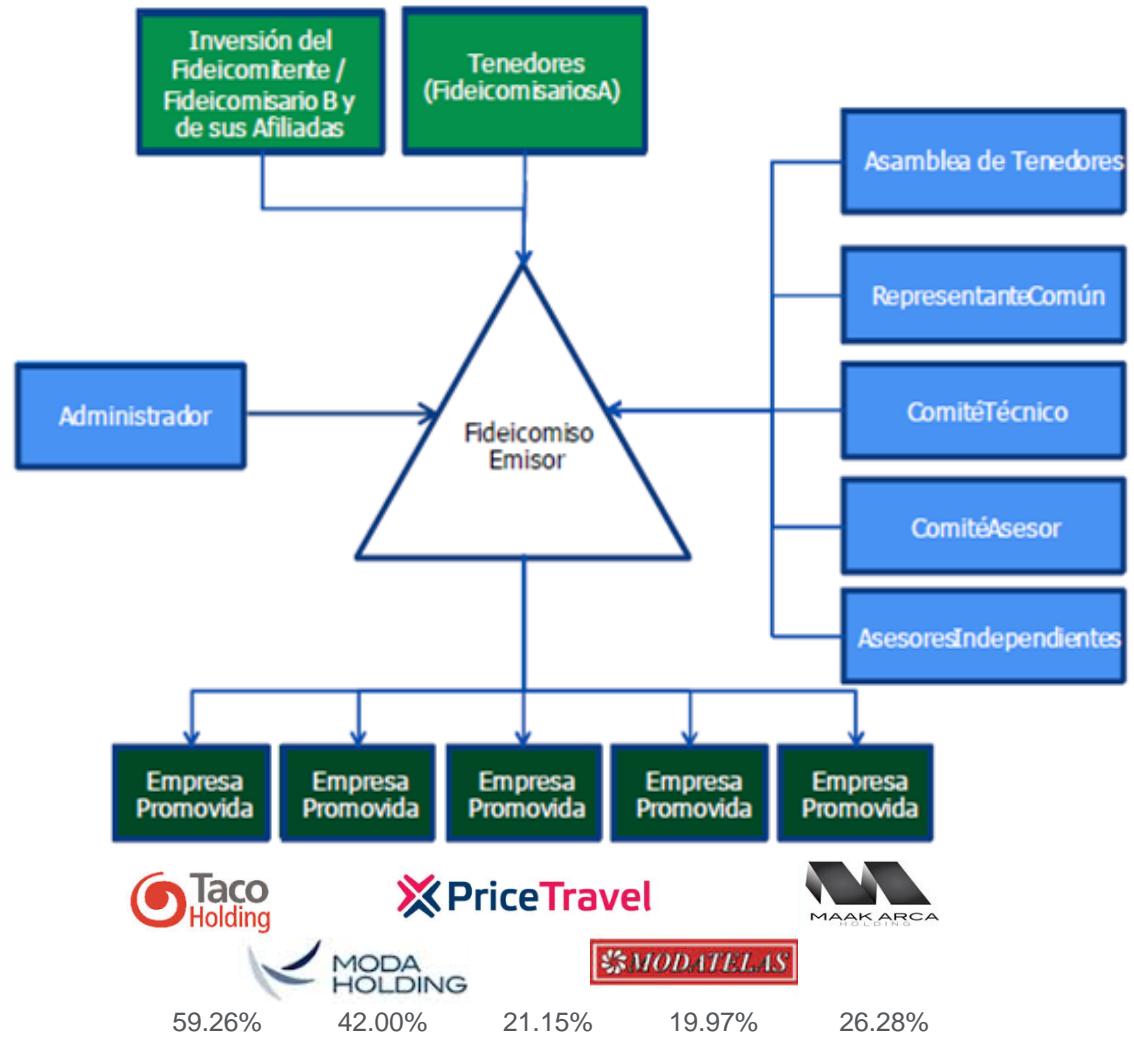


Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs)



Nexus Capital IV (NEXXCK)

- Emisión:
 - 3 de Marzo de 2010
- Vencimiento:
 - 3 de Marzo de 2020
- Monto emisión
 - MXP 2.6 mil millones (\$210MM)
- Fideicomitente:
 - Nexus Capital IV General Partner, S.A. de C.V.
- Fideicomisarios:
 - A; Los Tenedores
 - B; Nexus Capital IV General Partner, S.A. de C.V.
- Representante Común
 - Deutsche Bank México, S.A.
- Fiduciario
 - HSBC México, S.A.



Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRA)

- **Fideicomiso** que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes así como a otorgar financiamiento para esos fines.
 - Son vehículos operados en el segmento “Capitales”, similar a cualquier acción que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores,
- Para el **inversionista** ofrecen pagos periódicos (producto del arrendamiento) y a su vez tienen la posibilidad de ofrecer ganancias de capital (plusvalía).
- Para el **aportante** de los bienes inmuebles, permiten el financiamiento de activos inmobiliarios mediante la emisión de certificados en el Mercado de Valores, a través de oferta pública al distribuirlos entre el gran público inversionista.
- Requisitos para ser una **FIBRA**
 - Sociedades Mercantiles o Fideicomisos Inmobiliarios conforme a leyes mexicanas.
 - Mínimo 70% de activos estén invertidos en bienes raíces
 - Dedicados a la construcción, arrendamiento, compra y venta de inmuebles
 - Que se distribuya al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio anterior.
 - Que los inmuebles no se enajenen antes de 4 años a partir de la terminación de su construcción.
 - Publicas (colocadas entre el gran público inversionista) o Privadas (al menos 10 personas, no partes relacionadas, y que ninguna posea más de 20% de los certificados.)

Fuente: *Fiduciario Banamex

Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRA)

- Objetivo

- Impulsar el desarrollo inmobiliario en México.
- Ser una fuente de liquidez para desarrolladores
- Permite invertir en bienes inmuebles a todo tipo de inversionista.
- Contribuir a la diversificación de portafolios de inversión, al proporcionar una nueva alternativa de inversión en un mercado regulado.
- Impulsar el financiamiento para diversos segmentos comerciales, industriales, oficinas, entre otros
- Dirigidos al público en general

- Características

- Instrumento híbrido, puede otorgar rendimientos fácilmente predecibles producto del arrendamiento (deuda) y rendimientos variables producto de la plusvalía de los inmuebles (capitales)
- No cuentan con plazo determinado ni con calificación
- Cuentan con un administrador profesional para la operación de los bienes inmuebles fideicomitidos
- Instrumentos con demanda por parte de inversionistas institucionales
- Dedicarse a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
- Los bienes inmuebles que se construyan o adquieran deberán destinarse al arrendamiento y no enajenarse antes de cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición
- Contar con altos estándares de Gobierno Corporativo

- Experiencia comparable: REITs (USA, UK), FII (Brazil), etc.

Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRA)

VENTAJAS PARA EL APORTANTE DE LOS BIENES

- Obtiene liquidez de un bien no líquido
- Revaluación de inmuebles al aportarlos al fideicomiso
- Beneficios Fiscales (LISR Art. 223 y 224)
- Flexibilidad de Financiamiento
- Incrementar las opciones de inversión

VENTAJAS PARA EL INVERSIONISTA

- Posibilita inversión en bienes inmuebles (naves industriales, centros comerciales, oficinas, etc.)
- Diversificación de la inversión
- Rendimiento fijo por las rentas y plusvalía por revaluación
- Administrador profesional
- Marco legal institucional, con información periódica, gobierno corporativo y transparencia operativa.



IRS Circular 230 Disclosure: Citigroup Inc. and its affiliates do not provide tax or legal advice. Any discussion of tax matters in these materials (i) is not intended or written to be used, and cannot be used or relied upon, by you for the purpose of avoiding any tax penalties and (ii) may have been written in connection with the "promotion or marketing" of any transaction contemplated hereby ("Transaction"). Accordingly, you should seek advice based on your particular circumstances from an independent tax advisor.

In any instance where distribution of this communication is subject to the rules of the US Commodity Futures Trading Commission ("CFTC"), this communication constitutes an invitation to consider entering into a derivatives transaction under U.S. CFTC Regulations §§ 1.71 and 23.605, where applicable, but is not a binding offer to buy/sell any financial instrument.

Any terms set forth herein are intended for discussion purposes only and are subject to the final terms as set forth in separate definitive written agreements. This presentation is not a commitment to lend, syndicate a financing, underwrite or purchase securities, or commit capital nor does it obligate us to enter into such a commitment, nor are we acting as a fiduciary to you. By accepting this presentation, subject to applicable law or regulation, you agree to keep confidential the information contained herein and the existence of and proposed terms for any Transaction.

Prior to entering into any Transaction, you should determine, without reliance upon us or our affiliates, the economic risks and merits (and independently determine that you are able to assume these risks) as well as the legal, tax and accounting characterizations and consequences of any such Transaction. In this regard, by accepting this presentation, you acknowledge that (a) we are not in the business of providing (and you are not relying on us for) legal, tax or accounting advice, (b) there may be legal, tax or accounting risks associated with any Transaction, (c) you should receive (and rely on) separate and qualified legal, tax and accounting advice and (d) you should apprise senior management in your organization as to such legal, tax and accounting advice (and any risks associated with any Transaction) and our disclaimer as to these matters. By acceptance of these materials, you and we hereby agree that from the commencement of discussions with respect to any Transaction, and notwithstanding any other provision in this presentation, we hereby confirm that no participant in any Transaction shall be limited from disclosing the U.S. tax treatment or U.S. tax structure of such Transaction.

We are required to obtain, verify and record certain information that identifies each entity that enters into a formal business relationship with us. We will ask for your complete name, street address, and taxpayer ID number. We may also request corporate formation documents, or other forms of identification, to verify information provided.

Any prices or levels contained herein are preliminary and indicative only and do not represent bids or offers. These indications are provided solely for your information and consideration, are subject to change at any time without notice and are not intended as a solicitation with respect to the purchase or sale of any instrument. The information contained in this presentation may include results of analyses from a quantitative model which represent potential future events that may or may not be realized, and is not a complete analysis of every material fact representing any product. Any estimates included herein constitute our judgment as of the date hereof and are subject to change without any notice. We and/or our affiliates may make a market in these instruments for our customers and for our own account. Accordingly, we may have a position in any such instrument at any time.

Although this material may contain publicly available information about Citi corporate bond research, fixed income strategy or economic and market analysis, Citi policy (i) prohibits employees from offering, directly or indirectly, a favorable or negative research opinion or offering to change an opinion as consideration or inducement for the receipt of business or for compensation; and (ii) prohibits analysts from being compensated for specific recommendations or views contained in research reports. So as to reduce the potential for conflicts of interest, as well as to reduce any appearance of conflicts of interest, Citi has enacted policies and procedures designed to limit communications between its investment banking and research personnel to specifically prescribed circumstances.

© 2013 Citibank, N.A. All rights reserved. Citi and Citi and Arc Design are trademarks and service marks of Citigroup Inc. or its affiliates and are used and registered throughout the world.

Citi believes that sustainability is good business practice. We work closely with our clients, peer financial institutions, NGOs and other partners to finance solutions to climate change, develop industry standards, reduce our own environmental footprint, and engage with stakeholders to advance shared learning and solutions. Highlights of Citi's unique role in promoting sustainability include: (a) releasing in 2007 a Climate Change Position Statement, the first US financial institution to do so; (b) targeting \$50 billion over 10 years to address global climate change: includes significant increases in investment and financing of renewable energy, clean technology, and other carbon-emission reduction activities; (c) committing to an absolute reduction in GHG emissions of all Citi owned and leased properties around the world by 10% by 2011; (d) purchasing more than 234,000 MWh of carbon neutral power for our operations over the last three years; (e) establishing in 2008 the Carbon Principles; a framework for banks and their U.S. power clients to evaluate and address carbon risks in the financing of electric power projects; (f) producing equity research related to climate issues that helps to inform investors on risks and opportunities associated with the issue; and (g) engaging with a broad range of stakeholders on the issue of climate change to help advance understanding and solutions.

Citi works with its clients in greenhouse gas intensive industries to evaluate emerging risks from climate change and, where appropriate, to mitigate those risks.

efficiency, renewable energy and mitigation