



ASAMBLEA DE TENEDORES

13 DE JUNIO 2019

Ubicación: CIBANCO

Dirección: Palmas #215 Piso 8
Colonia Lomas de Chapultepec
Alcaldía Miguel Hidalgo
11000 Ciudad de México

Horario: 11:00 a.m.

CONTACTO

UPSITE: iwolska@upsite-mexico.com

+52 (55) 2167 0977 contacto@upsite-mexico.com



ORDEN DEL DÍA

- I. **Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para poder transferir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios depositados en el Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/3027 (Fideicomiso Puente) a un nuevo Fideicomiso.**
- II. **Análisis, discusión y, en su caso, aprobación para la implementación de un Programa Multivalor con instrumentos de deuda y capital.**
- III. **Análisis, discusión y, en su caso, aprobación para la contratación de financiamientos bancarios.**
- IV. **Designación de delegados especiales que en su caso formalicen y den cumplimiento a las resoluciones de la Asamblea.**
- V. **Redacción, lectura y a aprobación del acta de la Asamblea.**

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para poder transferir los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios depositados en el Fideicomiso Irrevocable de Administración CIB/3027 (Fideicomiso Puente) a un nuevo Fideicomiso.

FIDEICOMISO PUENTE (Original)	CBFI's	%
Convenios de Adhesion		
Tijuana (Noroeste I)	4,591,179	26.37%
Cd Juárez (Norte II)	2,470,488	14.19%
Irapuato (Bajío II)	1,714,536	9.85%
Centro I	6,138,505	35.26%
<i>Centro I (Terreno A)</i>	<i>2,947,966</i>	<i>16.93%</i>
<i>Centro I (Terreno B)</i>	<i>3,190,539</i>	<i>18.33%</i>
Centro II	2,494,595	14.33%
TOTAL FIDEICOMISO PUENTE	17,409,303	100.00%

FIDEICOMISO PUENTE (Revisado)	CBFI's	%
Terrenos Aportados		
Tijuana (Noroeste I)	4,591,179	26.37%
Cd Juárez (Norte II)	2,470,488	14.19%
Tlaxcala (Centro III)	1,021,732	5.87%
Irapuato (Bajío II)	1,714,536	9.85%
Naucalpan (Centro II)	2,494,595	14.33%
Total Terrenos Aportados	12,292,530	70.61%
Terrenos en Proceso de Aportacion		
Queretaro (Bajío IV)	1,825,906	10.49%
Reserva (Sustitucion Centro IA)	2,947,966	16.93%
Reserva (Balance Centro IB)	342,901	1.97%
Total en Proceso de Aportacion	5,116,773	29.39%
TOTAL FIDEICOMISO PUENTE	17,409,303	100.00%

II. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación para la implementación de un Programa Multivalor con instrumentos de deuda y capital.

Antecedentes:

- El pasado 13 de noviembre de 2018 la Asamblea de Tenedores aprobó lo siguiente:
 - “Se autoriza la inscripción preventiva de los 102,102,576 CBFIs que están en la tesorería del Fideicomiso 3218, bajo la modalidad de Programa de Colocación, en los términos del Artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores y 13 de la Circular Única de Emisoras.”
 - “Se autoriza que los CBFIs puedan ser ofertados públicamente en México o de forma privada en el extranjero, al amparo del Programa, para lo cual se faculta al Comité Técnico determinar la forma en que será definido el número de CBFIs para cada oferta pública de dichos valores, respetando los límites legales así como la fecha y demás características de las colocaciones al amparo de dicho Programa.”

- Reunión con la CNBV (Abril 2019):
 - ARTICULO 13.- “Las emisoras podrán solicitar a la Comisión la inscripción preventiva de valores en el Registro, bajo la modalidad de programa de colocación, con el objeto de contar con la posibilidad de emitir y colocar distintas clases de valores, en forma sucesiva durante un plazo y por un monto determinado, con o sin revolvencia, siempre que se ajusten a lo previsto en este artículo.”
 - La autorización por parte de la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de noviembre de 2018 contempló la colocación de los CBFÍ’s en Tesorería.
 - El Administrador propone para hacer más eficientes los costos del Programa de Colocación, ampliarlo a un programa multivalor que incluya también valores representativos de deuda. En el entendido que en todo caso deberá cumplirse con la Política de Endeudamiento prevista en el Fideicomiso 3218.

III. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación para la contratación de financiamientos bancarios.

El Fideicomiso contempla la posibilidad de contratar deuda con el fin de optimizar el retorno de los proyectos. La Política de Endeudamiento, Apalancamiento y Facultades del Comité Técnico descritas en el texto del mismo son las siguientes:

Política de Endeudamiento contempla que el Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%), y el Índice de Cobertura de Deuda no podrá ser menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

Apalancamiento significa la relación de Deuda a Activos Totales que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y es igual al resultado de dividir el importe de la Deuda entre el importe de Activos Totales, considerando la información del último trimestre reportado, anterior a la fecha de cálculo.

Las Facultades del Comité Técnico contemplan la autorización para la contratación de toda clase de financiamientos y créditos o emisión de valores de deuda para ser colocados entre el público inversionista, en México o en el extranjero, ya sea en forma pública o privada, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a la Política de Endeudamiento y siempre y cuando el importe total de la operación no exceda del veinte por ciento (20%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, en cuyo caso se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

IV. Designación de delegados especiales de la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores.

Se designan como Delegados Especiales de esta Asamblea a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, Andrea de la Brena Meléndez, José Alejandro Martínez Pacheco, Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Nabor Mejía Robles y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

Se designan delegados especiales de esta Asamblea a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Iga Maria Wolska, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, Andrea de la Brena Meléndez, José Alejandro Martínez Pacheco, Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Nabor Mejía Robles, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todas los actos convenientes para cumplimentar las resoluciones aprobadas en esta sesión.

Se instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios o convenientes para instrumentar las resoluciones de esta Asamblea, siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus actividades, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

V. Redacción, lectura y a aprobación del acta de Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores.