

A nighttime photograph of a swimming pool with a brick building in the background. The pool has a central concrete walkway and is illuminated with blue lights. The building has large windows and balconies, some of which are lit up. A large purple circle is overlaid on the right side of the image.

# Fondo Delta/Actinver: FAQs

 Desarrollos Delta®

Actinver

## FAQs

### INSTRUMENTO

- ¿Cuál es la oportunidad de inversión?  
*R: El fondo presenta una oportunidad de inversión en activos inmobiliarios bajo la estrategia de desarrollo y/o adquisición en Estados Unidos con rendimientos atractivos, manejado por un equipo de administración con amplia experiencia en inversiones en bienes raíces tanto en México como EEUU*
- ¿Por qué es una oportunidad de inversión innovadora?  
*R: Se pretende que los clientes de Actinver puedan tener acceso a inversiones inmobiliarias en EEUU con un montos de inversión accesibles*
- ¿Cuál es el instrumento para invertir?  
*R: Certificados Bursátiles Fiduciarios Privados emitidos por un fideicomiso mexicano*
- ¿Cuál es el monto mínimo para invertir?  
*R: \$100,000.00 MXN*
- ¿El certificado está denominado en MXN o USD?  
*R: En Pesos Mexicanos, sin embargo desde el día 1 se cambiará a USD y se mantendrá invertido en USD, por lo tanto es una inversión 100% dolarizada.*
- ¿Cuál será el tamaño del fondo?  
*R: Hasta 200 millones de USD*
- ¿Cuál es el plazo de inversión?  
*R: Se tiene previsto que la vida del fondo sea de 7 años, sin embargo es probable que los inversionistas comiencen a recibir distribuciones desde el año 3 o 4*
- ¿El certificado contará con valuador?  
*R: Sí, el instrumento será valuado semestralmente*
- ¿A qué precio se reflejará en el estado de cuenta?  
*R: Al último valor determinado por el valuador independiente*

## FAQs

### INSTRUMENTO

- Existirá mercado secundario para los certificados?  
*R: Se espera que sea un instrumento con liquidez mínima y se debe tomar en cuenta que el plazo de inversión es de 7 años; sin embargo, si se podrán comprar y vender certificados de manera privada. Actinver podrá apoyar a los vendedores a buscar una contraparte en el caso que se requiera, pero no se asegura la liquidez*
- ¿Cómo se determina la TIR?  
*R: sobre el capital invertido a los proyectos, tomando en cuenta que la inversión total del proyecto está apalancada*
- ¿Desarrollos Delta tendrá “skin in the game” dentro del fondo V?  
*R: Si, Desarrollos Delta coinvertirá 10 millones de USD*
- ¿La TIR es en Pesos o Dólares?  
*R: La TIR esperada es anualizada y en USD hacia el inversionista (neta de gastos y fees, antes de impuestos)*
- ¿Existe un rendimiento garantizado?  
*R: No se garantiza ningún rendimiento*
- ¿El instrumento contará con liquidez?  
*R: No está asegurada, el compromiso de capital deberá ser por los 7 años de la duración del instrumento.*
- ¿La inversión es en un instrumento de capital o de deuda?  
*R: El instrumento es 100% de capital*
- ¿El instrumento paga cupones?  
*R: No, las distribuciones del certificado comienzan en el momento en el que se realizan las desinversiones (aproximadamente a partir del año 3 o 4)*

## FAQs

### INSTRUMENTO

- ¿La inversión es en USD o Pesos Mexicanos?  
*R: El compromiso de capital es en pesos mexicanos*
- ¿Cuál es el proceso para convertir la inversión en pesos a USD y poder invertir en EEUU?  
*R: Con los recursos netos, el día que se hace la colocación de los CEBURES (Certificados Bursátiles Privados), se comprarán dólares a través de un ETF (Exchange-Traded Fund) en el Sistema Internacional de Cotizaciones (SIC); de esta forma la inversión ya está dolarizada. Una vez realizado lo anterior, conforme se vaya requiriendo capital, se transferirán los recursos necesarios para posteriormente ser enviados al vehículo del proyecto en el que se va a invertir.*
- Al momento de hacer distribuciones a los inversionistas, ¿qué tipo de cambio se utilizaría?  
*R: Previo a cualquier distribución, se fijará un tipo de cambio*
- ¿Cuál es la expectativa de distribuciones?  
*R: Las distribuciones se realizarán en función de los ciclos de maduración de los proyectos e irán variando en el tiempo.*
- ¿Qué pasa si al final de la vida del fondo (7 años) no se han vendido la totalidad de las propiedades en las que se tiene la inversión?  
*R: La vida del fondo se podrá extender por dos periodos de 1 año para que Desarrollos Delta encuentre el mejor momento para vender los inmuebles y maximizar el retorno a los inversionistas.*

## FAQs

### INVERSIONISTAS

- ¿Cuándo será la fecha de cierre para participar en el fondo?  
*R: El fondo se cerrará la primer semana de diciembre de 2019*
- Una vez cerrado el fondo, pueden existir reaperturas para que nuevos inversionistas entren?  
*R: No, después del cierre no se podrá tener acceso para invertir en fechas posteriores*
- ¿Qué tipo de inversionista puede invertir en los certificados?  
*R: Debe ser inversionista calificado.*
- ¿Cuáles son los requisitos para ser considerado un inversionista calificado?  
*R: Mantener un monto en inversiones de  $\geq 1,500,000$  UDIs (\$9.4 MDP aproximadamente) o que haya obtenido en cada uno de los últimos 2 años ingresos brutos anuales  $\geq 500,000$  UDIs (\$3.1 MDP aproximadamente).*
- ¿Cuáles son las consideraciones fiscales que deberán tomar los inversionistas?  
*R: Esta oportunidad consta de una estructura de inversión que contempla el uso de un fideicomiso mexicano transparente fiscalmente para concentrar recursos, que se invertirían indirectamente en inmuebles en Estados Unidos*

*El Fideicomiso invertirá a través de distintas sociedades, aportando recursos mediante combinación de capital y deuda, en la proporción que resulte más eficiente operativa, legal y fiscalmente*

*Los inversionistas podrán reconocer ingresos por los siguientes conceptos:*

- ✓ *Intereses acumulables; tasa aplicable: hasta el 35% según tarifa (aplica retención)*
- ✓ *Ganancia al vender ETFs para fondear proyectos en USD: 10%*
- ✓ *Dividendos acumulables; tasa aplicable: hasta el 35% según tarifa + 10% adicional*
- ✓ *Posible reconocimiento de ganancia cambiaria, sujeta a ISR según tarifa (hasta 35%)*
- ✓ *Retorno de capital no está sujeto a ISR*



## FAQs

### INVERSIONISTAS

- ¿Cómo se hará el manejo de la inversión por parte de Actinver?  
*R: La inversión aparecerá en el estado de cuenta de los clientes Actinver*
- ¿Se tiene que firmar algún documento por parte del inversionista?  
*R: Sí, se deberá firmar una carta de confirmación de que el cliente es un inversionista calificado*
- ¿Cómo será el reporte a los inversionistas?  
*R: El equipo de Delta USA enviará periódicamente reportes acerca del estatus de las inversiones*
- ¿Se puede invertir de manera directa en EUA?  
*R: Sí, Delta cuenta con un vehículo a través del cual se puede invertir en USD directamente en EUA*



## FAQs

### EQUIPO DIRECTIVO

#### Federico Garza Santos – Presidente del Consejo

Durante los últimos 20 años, el Ing. Garza Santos ha sido el Consejero Delegado y Presidente de las empresas que integran Desarrollos Delta. Supervisa el desarrollo y la gestión de las políticas, las estrategias y las operaciones de la empresa. Brinda orientación y liderazgo a las iniciativas y acciones de Delta como el principal canal de comunicación entre la dirección de Delta y sus accionistas. El Ing. Garza Santos se graduó de Ingeniero en el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM).

Forma parte del Consejo de Administración de las siguientes empresas y organizaciones: Maquinaria Diesel (MADISA), Promotora Ambiental (PASA), Pronatura Noreste, Centro Ecuestre San Pedro y socio fundador de Ballet Artístico de Monterrey. El Ing. Garza Santos también es Consejero de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, Tres Vidas Acapulco, Vicepresidente de Posoperación Familiar Neoleonesa (SUPERA), miembro fundador del Centro de Estudios de Eugenio Garza Sada y presidente del Consejo de Servicios MAPLE.

#### Lic. Santiago Pinsón Correa – Director General

Santiago Pinson se une a Desarrollos Delta como CEO en el 2018. Actualmente es Consejero Independiente de Fibra Inn así como del Consejo Asesor de uno de los principales family offices del país. Previamente fue Consejero de Fibra MTY. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de gestión de activos tanto en México como en el extranjero.

Previamente, fue Vicepresidente en Invercap, donde encabezó la división de gestión de activos y fue miembro del Comité de Inversión, así como Miembro del Consejo de Administración de la Afore y del Comité Directivo. Previamente, Santiago fue Director Ejecutivo de Navix, donde fue responsable de las áreas de Gestión de Activos así como de Administración Integral de Riesgos. En Londres, Santiago fue Portafolio Manager en Cardano UK, así como Portafolio Manager y Director de Altas Capital Group.

Santiago se graduó de la Universidad Iberoamericana con la Licenciatura en Administración de Empresas y cuenta también con un MBA en el Kenan-Flagler Business School de la Universidad de North Carolina en Chapel Hill.



## FAQs

### EQUIPO DIRECTIVO (Continuación)

#### Lic. Marcela Aguilar Flores – Directora de Administración y Finanzas

En el 2013, Marcela Aguilar se integró a Desarrollos Delta como Gerente de Tesorería y Finanzas y actualmente se desempeña como Directora de Administración y Finanzas.

Previamente, formó parte del equipo de Jones Lang LaSalle México, donde prestó servicios a la división de Capital Markets e Integrated Facilities Management, como Finance Manager de la Oficina de Monterrey y Finance Manager LatAm para cuenta de Motorola Mobility. También, laboró en Comercial de Herramientas (Toolcraft), como Gerente Administrativo, siendo responsable de Financiamientos, Tesorería y Abastecimientos.

Marcela realizó sus estudios profesionales en la Universidad de Monterrey, obteniendo la Licenciatura en Finanzas Internacionales, con acentuación en Proyectos de Inversión Internacionales.

#### C.P. Gerardo Gutiérrez Osuna – Director Portafolio Internacional

Encargado de liderar la iniciativa de la compañía para crecer en los Estados Unidos. Desde el 2011 ha sido responsable de llevar a cabo alianzas para invertir y co-desarrollar proyectos inmobiliarios de departamentos en renta y naves industriales por un monto aproximado de \$800 MDD. Lo que representa aproximadamente 5,200 unidades de departamentos y 1M pies cuadrados de espacio industrial. Se integró a Delta en el 2007 como Gerente de la Unidad de Negocios de Departamentos y Usos Mixtos, teniendo a su cargo la administración de proyectos por un monto aproximado de inversión de \$135 MDD.

Su experiencia laboral previa Delta fue en Desarrollos Gosa en el Departamento de Planeación Financiera en Monterrey y durante casi 7 años colaboró en las áreas de planeación e información financiera del Grupo Financiero Banorte, una de las instituciones bancarias más importantes en el norte de México.

Gerardo se graduó con honores de la Universidad de Monterrey (UEM), donde obtuvo una Licenciatura en Contaduría. Cuenta con un MBA especializado en Finanzas de la UDEM, y en el 2008 una certificación de Administrador de Proyectos en el Instituto Tecnológico de Monterrey.



## EQUIPO DIRECTIVO (Continuación)

### Lic Daniel Belden Criollos – Director de Inversiones del Portafolio Internacional

Daniel Belden se integró a Desarrollos Delta en el 2010, incorporándose al equipo de Inteligencia de Mercados en el corporativo en México. Desde el 2012, se ha encargado de la evaluación de proyectos para el Portafolio Internacional, donde ahora encabeza el área de Inversiones. Ha participado directamente en la inversión de aproximadamente \$800 MDD, representando cerca de 5,200 unidades de departamentos y 1M de pies cuadrados de espacio Industrial. Sus labores incluyen Inteligencia de Mercado, Due Diligence y evaluación financiera.

Daniel cuenta con una Licenciatura en Economía y MBA de McCombs School of Business de la Universidad de Texas en Austin.

FAQs

**Santiago Pinsón Correa**

*Director General*

T.+52 (81) 8401.1000 Ext. 130  
spinson@ddelta.mx

**Marcela Aguilar Flores**

*Directora de Administración y Finanzas*

T.+52 (81) 8401.1000 Ext. 164  
maaguilar@ddelta.mx

**Gerardo Gutiérrez Osuna**

*Director Portafolio Internacional*

T. MX+52 (81) 8401.1000 Ext. 251  
T. US +1 (512) 457 0300  
ggutierrez@ddelta.mx

**Daniel Belden Criollos**

*Director de Inversiones Portafolio  
Internacional*

T. MX+52 (81) 8401.1000 Ext. 252  
T. US +1 (512) 457 0306  
dbelden@ddelta.mx

**Actinver**

---

**Edmundo Recio Prud'Homme, CFA**

*ECM | Subdirector*

T.+52 (55) 5263 1090  
erecio@actinver.com.mx

**Tania Santoyo Greene**

*ECM | Asociada*

T.+52 (55) 5263 1036  
tsantoyo@actinver.com.mx

**Pablo Aragón Goroztieta**

*ECM | Analista*

T.+52 (55) 5268 0994  
paragon@actinver.com.mx