

CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

Minuta Mesa de Trabajo para tratar tema de Segunda Reducción de Capital en la participación que tiene el IPEJAL en la Sociedad Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (ACTUR).

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo las 09:00 nueve horas, del día 07 siete de julio del año 2020 dos mil veinte, se reunieron los integrantes del Consejo Directivo del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL), en el domicilio ubicado en Avenida Magisterio #1155, Colonia Observatorio, del Sector Hidalgo, Edificio del Instituto de Pensiones del Estado, piso 7, previa convocatoria, con el objeto de llevar a cabo una mesa de trabajo, de conformidad con el siguiente:

Orden del Día:

1. Lista de Asistencia
2. Lectura y Aprobación del Orden del día
3. Segunda Reducción de Capital
4. Prórroga de cinco años
5. Fecha de pago del monto acordado por la venta de las acciones
6. Asuntos varios.
7. Clausura de la Mesa de Trabajo.

Acto seguido, se desahogan los puntos señalados en el orden del día como siguen:

1. Lista de Asistencia

A efecto de proceder a dar inicio a la mesa de trabajo y como **primer punto del orden del día** se nombra lista de asistencia, encontrándose presentes:

- Gloria Judith Ley Angulo, quien acude en representación del Presidente del Consejo Directivo, Juan Partida Morales, según lo acredita con oficio SHP/2089/2020 signado por el propio consejero presidente, en el que la habilita para atender en su nombre esta reunión de trabajo.
- Joel Guzman Camarena, quien acude en representación de la Consejera titular del Municipio de Guadalajara Sandra Deyanira Tovar López, quien así lo manifestó al comparecer en nombre y representación de la citada consejera, para atender en su nombre esta reunión de trabajo.
- Prof. Arnoldo Rubio Cárdenas, consejero titular representando a los servidores públicos de la Sección 47 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE).
- Luis Alejandro Castillo Arreola, quien acude en representación del Consejero Titular representante de los servidores públicos de la Federación de Sindicatos de Empleados de los Poderes del Estado, Municipios y Organismos Públicos Descentralizados en Jalisco (FSESEJ) Juan José Hernández Rodríguez, quien lo acredita con el oficio FESIJA/SG/091/2020.

- Noé Chávez Luevanos, Secretario de Actas del Consejo Directivo.
- Por parte de la Dirección de Fideicomisos de IPEJAL, se encuentra presente Juan Pablo de Antuñano Gómez Portugal.

Como invitados para la mesa de trabajo, se encuentran presentes:

- Por parte de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (en adelante ACTUR) asistieron a reunión Ricardo Miguel Santa Cruz Mahoney (Advisor), Juan Pablo Ochoa (Subdirector Jurídico) e Iván Vázquez Millán (Subdirector de Finanzas).

2. Lectura y aprobación del Orden del día

Una vez realizada la lectura del Orden del día y comentando un breve resumen de las inversiones del IPEJAL, se continuó con el desarrollo del siguiente punto del orden.

3. Segunda Reducción de Capital

Se explicaron los antecedentes de la operación:

- Con fecha 4 de diciembre de 2019 fue celebrado un Contrato de Compraventa de Acciones entre ACTUR, como vendedor, y CHPAF Holdings, S.A.P.I. de C.V., como comprador, respecto de 188,703,357 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", suscritas y pagadas, con plenos derechos económicos y corporativos (en lo sucesivo las "Acciones"), mismas que a esa fecha eran representativas del 21.147% del capital social de RLH Properties, S.A.B. de C.V., a cambio del pago de un precio cierto y en dinero de \$15.20 M.N. por cada Acción, dando un total de \$2,868'291,026.40 M.N., sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas (en lo sucesivo el "Contrato de Compraventa").
- El 27 de febrero del 2020, la Comisión Federal de Competencia Económica Mexicana (la "COFECE") aprobó la operación de venta entre ACTUR, como vendedor, y el Comprador, en tal carácter, de las Acciones y, en consecuencia, se cumplió con la última condición suspensiva del Contrato de Compraventa.
- El 4 de marzo del 2020, se llevó a cabo el cierre de la operación al haberse cumplido o renunciado a todas las condiciones suspensivas del Contrato de Compraventa y el Precio fue debidamente pagado a favor de ACTUR, es decir, la cantidad de \$2,868'291,026.40 M.N.
- Con la misma fecha 4 de marzo de 2020, el Precio fue convertido a Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con un tipo de cambio de \$19.54 por USD\$1.00, con un total de USD\$146'814,143.98; obteniendo como resultado una ganancia cambiaria debido a las fluctuaciones del dólar.
- En consecuencia, la segunda reducción de capital se hace posible gracias a dicha ganancia cambiaria en beneficio de ACTUR, ya que con fecha 4 de marzo de 2020 el importe del precio por la venta de las acciones de RLH que ascendía a \$2,868'291,026.40, fue convertido a Dólares, con un tipo de cambio de \$19.54 dando un total de USD \$146'814,143.98; mismos que netos una vez descontando los gastos por la venta de las Acciones equivalen a USD\$144,224,143.98, de los cuales el 80% se está devolviendo a los accionistas de ACTUR (mediante la primera y segunda reducción de capital) y; el 20% restante se reinvierte en el proyecto, USD\$115,379,315.18 y USD\$28,844,828.80, respectivamente.



- En las Resoluciones Unánimes Adoptadas y Ratificadas por escrito por la totalidad de los accionistas de ACTUR (RUA) del 4 de diciembre de 2019 se acordó devolver a los accionistas lo siguiente:

Accionistas ACTUR	% de participación en el Capital Social	Monto en pesos correspondiente por la venta por cada accionista (después de considerar gastos de la transacción)	Importe de Reinversión correspondiente por accionista (en pesos)	Monto en pesos aproximado del Importe a Reducir por accionista
Rasa Land Investor Holding, B.V. (Rasa Land)	45.43%	1,285,608,136	257,121,627	1,028,486,509
Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL)	19.45%	550,408,942	110,081,788	440,327,154
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, actuando como Fiduciario en el Contrato de Fideicomiso número 1936, denominado Fondo Nacional de Infraestructura (FNI)	35.12%	993,848,948	198,769,790	795,079,159
TOTAL	100%	2,829,866,026	565,973,205	2,263,892,821

- En consecuencia, en la primera reducción de capital de ACTUR se acordó devolver el importe en pesos pactado en la RUA mencionada en el punto anterior de conformidad al siguiente acuerdo establecido en dicha acta, a saber:

ACCIONISTA	% DE PARTICIPACIÓN	IMPORTE A REEMBOLSAR POR ACCIONISTA EN PESOS (MXN)	IMPORTE A REEMBOLSAR POR ACCIONISTA EN DÓLARES (USD)	ACCIONES A CANCELAR
RLIH	45.4282%	\$1,028,445,758.96	USD\$45,463,601.07	806,560,865 (Serie "A")
FNI	35.1190%	\$795,056,520.16	USD\$35,146,367.37	623,524,837 (Serie "B")
IPEJAL	19.4528%	\$440,390,542.88	USD\$19,467,959.09	345,377,259 (Serie "C")
TOTAL	100.00%	\$2,263,892,822.00	USD\$100,077,927.53	1,775,462,961

- El tipo de cambio que se utilizará será el de la fecha en que se celebre la Asamblea General de Accionistas de ACTUR.
- Adicionalmente, se comentó que derivado de la situación actual del Dólar, y el tipo de cambio que actualmente hay, pudiera generarse un importe adicional al acordado en la RUA, es decir, un excedente por fluctuación cambiaria o ganancia cambiaria, y dicho importe se podría regresar en la segunda reducción de capital dependiendo si opta el IPEJAL y el FNI en participar o no en la misma.





Desarrollo de la Segunda Reducción de Capital

- El acuerdo que se tiene previsto en la Asamblea General de Accionistas de ACTUR, próxima a celebrarse, es lo siguiente:

SEGUNDO.- Se aprueba una reducción en la parte variable del capital social por la cantidad de hasta \$346,137,280.57 (Trecientos cuarenta y seis millones ciento treinta y siete mil doscientos ochenta Pesos 57/100 Moneda Nacional) tomando en cuenta el tipo de \$22.6213 M.N. (Veintidós pesos 6213/1000 Moneda Nacional) por dólar, o bien su equivalente en dólares USD\$15,301,387.66 (Quince millones trecientos un mil trecientos ochenta y siete dólares 66/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), tipo cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de la presente Asamblea.

CUARTO.- Se toma nota que los accionistas IPEJAL y FNI manifestaron que requieren un plazo de 120 (ciento veinte) días naturales a partir de la fecha de la presente Asamblea, para informar por escrito al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad sobre la decisión de participar o no en esta segunda reducción de capital aprobada anteriormente, con la finalidad de solicitar y obtener, en la medida de lo posible, las autorizaciones internas correspondientes y; en caso de que opten por participar en esta segunda reducción el reembolso respectivo de parte de sus aportaciones será en los términos antes expuestos y, conforme a la tabla siguiente, por lo que dicha reducción se realizaría de igual modo conforme a lo previamente acordado en proporción a su participación actual en el capital social de la Sociedad, y consecuentemente cancelando en su caso las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Clase II, Serie "A", de conformidad con la tabla siguiente, con plenos derechos corporativos y económicos, a saber:

ACCIONISTA	% DE PARTICIPACIÓN	IMPORTE A REEMBOLSAR POR ACCIONISTA EN PESOS (MXN)	IMPORTE A REEMBOLSAR POR ACCIONISTA EN DÓLARES (USD)	ACCIONES A CANCELAR CLASE II
RLIH	45.43%	\$157,243,936.09	\$6,951,144.99	123,318,905 (Serie "A")
FNI	35.12%	\$121,559,951.56	\$5,373,694.33	95,333,661 (Serie "B")
IPEJAL	19.45%	\$67,333,392.92	\$2,976,548.34	52,806,363 (Serie "C")
	100%	\$346,137,280.57	\$15,301,387.66	271,458,929

Asimismo, se acordó que en cuanto se informen dichas decisiones, el Presidente del Consejo de Administración convocará a los accionistas a celebrar una nueva Asamblea de Accionistas de la Sociedad para acordar en su caso la resolución o acuerdo respectivo de conformidad a esta segunda reducción de capital aprobada anteriormente ajustando en su caso el monto del capital social de la Sociedad.



4. Prorroga de cinco años

Se comentó en la mesa de trabajo la necesidad de extender la vida del vehículo por 5 años más (10 de enero del 2027); lo anterior ya que la vida actual del vehículo vence el 10 de enero de 2022. Y actualmente se necesitan tres años al menos para poder construir los principales componentes del proyecto en esta primera Etapa (Hotel Casa Grande Zannier, Hotel Elle Faro, Desarrollo de Diversos componentes del Pueblo, así como la infraestructura primaria y secundaria).

El periodo de 5 años es para poder terminar de construir los componentes y una vez desarrollados los mismos poder realizar la venta de lotes de terrenos a un mejor precio, generando mejores rendimientos a los accionistas de ACTUR.

Durante la mesa de trabajo se tocaron casos de éxito en la zona como se menciona en la Ficha Proporcionada al IPEJAL de fecha 12 de mayo de 2020. Los ejemplos que se platicaron fueron Mandarin, Punta Mita y Mayakoba.

Se destacó la experiencia en Mandarin que es un proyecto que se desarrolló a través de RLH Properties, S.A.B. de C.V. pero el cual fue planeado y promovido por el management actual de ACTUR a través de su advisor.

5. Fecha de pago del monto acordado por la venta de las acciones de RLH Properties.

Lo que se mencionó en la mesa de trabajo es que una vez firmada el acta de asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas por parte de todos los accionistas y la misma estuviera protocolizada se procedería a la devolución del monto de la primera reducción de capital a los accionistas y que; la fecha estimada de pago sería finales de julio de 2020.

También conforme a lo mencionado anteriormente se estipuló que en el caso de la segunda reducción de capital el IPEJAL y el FNI cuentan con un periodo de 120 días después de la asamblea para que decidan si desean participar en dicha segunda reducción o no, para el caso de que opten por participar su participación accionaria se vería diluida y en el caso que opten en no participar su participación se mantendría de conformidad con la primera reducción y así obteniendo recursos adicionales ACTUR para el desarrollo de la Fase I del Proyecto Xala.

6. Asuntos varios.

Breve resumen de las inversiones del IPEJAL en ACTUR con el objeto de resumir a los consejeros del IPEJAL dichos antecedentes.

7. Clausura de la Mesa de Trabajo

Se dio por concluida la mesa de trabajo una vez que el señor Ricardo Santa Cruz Mahoney expuso a los miembros del comité del IPEJAL los puntos contenidos en el Orden del Día y resolvió las dudas respectivas a dichos miembros.

Haciendo notar que la información financiera y corporativa que aquí se comparte de las demás partes involucradas en la propuesta, debe ser considerada como información sensible y privada, por lo que su tratamiento debe darse únicamente de manera interna a la entidad a que la que va dirigida, esto es, el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco. Ya que cualquier transmisión, divulgación o uso indebido de





IPEJAL
Instituto de Pensiones
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.

la misma a ente o persona distinta a la entidad a la que va dirigida deberá hacerse previa autorización y consentimiento de quien la proporcionó.

No habiendo más temas que tratar, se da por concluida la mesa de trabajo del Consejo Directivo del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, siendo las 11:00 once horas del día 07 siete de julio 2020 dos mil veinte.

Gloria Judith Ley Angulo
en representación de
Juan Partida Morales
Presidente

Iván Eduardo Argüelles Sánchez
Consejero Propietario

Joel Guzman Camarena
en representación de
Sandra Deyanira Tovar López
Consejero Propietario

Juan José Hernández Rodríguez
Consejero Propietario

Arnoldo Rubio Cárdenas
Consejero Propietario


Noé Chávez Luevanos
Secretario de Actas

Esta hoja de firmas pertenece al Acta de la Mesa de Trabajo celebrada por el Consejo Directivo del IPEJAL, el día 07 siete de julio de 2020.