

## TERMINOS GENERALES PROYECTO DUNAS

En Guadalajara, Jalisco a 8 de Julio de 2009

Este documento no supone oferta de compra de acciones o activos ni supone la aceptación de la venta de acciones o activos de ninguna de las partes firmantes. Los términos definitivos de la operación serán aquellos que se incluyan en el contrato de compraventa final y/o en cualesquier otros contratos que firmen ambas partes con motivo de la operación prevista en el presente documento. Este documento no supone obligación alguna ni otorga derechos para ninguna de las partes.

### PARTES:

Dirección de Pensiones del Estado ("Pensiones").

Litimar S.A. de C.V. y Alianza Solaris S. de R.L. de C.V. o sus respectivas subsidiarias (el "Desarrollador").

### OBJETIVO:

La participación por parte de Pensiones en el proyecto inmobiliario Chalacatepec ("Chala"), localizado en el municipio de Tomatlán, Jalisco, el cual cuenta con aproximadamente 1,200 hectáreas de superficie y aproximadamente 8 kms. de playa (el "Terreno"). El proyecto de desarrollo incluye en una primera fase la construcción de hoteles, campo de golf, viviendas turísticas así como infraestructura básica (el "Proyecto"). El Desarrollador desea la incorporación de un socio al Proyecto.

### TERMINOS ESENCIALES DE LA TRANSACCION:

El capital a ser invertido por Pensiones será la cantidad de US\$88,950,000 (ochenta y ocho millones novecientos cincuenta mil dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América) lo cual le dará a Pensiones una participación en el Proyecto del 48.5% ("Inversión de Pensiones"), frente a un 51.5% que contará el Desarrollador. La Inversión de Pensiones cubrirá el Precio del Terreno así como la Inversión en Infraestructura que le correspondería para alcanzar el porcentaje de participación anteriormente mencionado (la "Transacción") y que se menciona adelante en el documento.

### PRECIO TERRENO:

El precio por metro cuadrado de superficie del Terreno se establece en US\$13.00 (trece dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), es decir, la totalidad del Terreno sería valuada en la cantidad de US\$156,000,000.00 (ciento cincuenta y seis millones de dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), correspondiendo la cantidad de US\$75'736,000 (setenta y cinco millones setecientos treinta y seis mil dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América) a la cantidad a pagar por Pensiones por concepto del valor del Terreno (el "Precio del Terreno"), misma cantidad que Pensiones pagará simultáneamente con la firma de los Contratos Definitivos.

**INVERSIÓN INFRAESTRUCTURA:** En adición al Precio del Terreno, Pensiones aportará en el momento de cierre de la Transacción y simultáneamente a la firma de los Contratos Definitivos (monto ya incluido en la Inversión de Pensiones antes mencionada, es decir dentro de la cantidad de US\$88,950,000 (ochenta y ocho millones novecientos cincuenta mil dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América) la cantidad de US\$13,214,000.00 (trece millones doscientos catorce mil dólares americanos), en concepto de gastos de desarrollo y de infraestructura futuros.

Por su parte, el Desarrollador (a medida que se requieran según el plan de negocio que las partes acuerden) aportará la cantidad de US\$14,015,000 (catorce millones quince mil dólares americanos), en concepto de gastos de desarrollo y de infraestructura futuros.

### TÉRMINOS ADICIONALES:

Las partes negociarán los contratos, documentos y vehículos legales que sean más propicios para ambas desde un punto de vista legal y fiscal con el objeto de llevar a

cabo la Transacción (los "Contratos Definitivos"). De igual manera, las partes podrán acordar la firma de un contrato preliminar y preparatorio, obligatorio para ambas partes, dónde se plasmen los términos esenciales de la Transacción y los requisitos y condiciones que se deberán cumplir previo a la firma de los Contratos Definitivos.

En este sentido, se prevé que Pensiones invertirá en una sociedad o en un fideicomiso (el "Vehículo") donde se encontrará el Terreno libre de gravámenes y de deudas, créditos bancarios, garantías hipotecarias y prendas de cualquier tipo, así como al corriente del pago de impuestos, contribuciones y servicios inherentes al mismo..

En dicho Vehículo, el Desarrollador detendrá el 51.5% de los derechos y Pensiones el 48.5%, siempre y cuando ambas partes hayan realizado las aportaciones especificadas en el presente documento.

El Desarrollador, por si mismo o a través de una compañía subsidiaria o relacionada, llevará a cabo la gestión del Proyecto mediante una contraprestación por el monto ya especificado en las proyecciones financieras que han sido entregadas y revisadas por Pensiones.

El Vehículo contará con un órgano de decisión donde estarán representadas ambas partes y que estará regulado según una lista de decisiones y requisitos mínimos de votación previamente acordada mutuamente. El Desarrollador contará con la mayoría de representantes en este órgano. Las partes negociarán una lista de asuntos de mayor importancia que requerirán el voto y consenso unánime o de una super mayoría para llevarse a cabo.

#### PROCESO:

Ambas partes acordarán mutuamente los tiempos del proceso de estructuración de la Transacción, diligencias por parte de Pensiones, documentación y cierre de la misma. En el momento de firma de este acuerdo comenzará el proceso de diligencias.

El Desarrollador entregará la información legal, financiera y técnica con la que cuente, y en su caso sea solicitada por Pensiones, que sea relevante para la Transacción.

#### GASTOS OPERACIÓN:

Cada parte será responsable de los gastos derivados de esta Transacción en los que incurra.

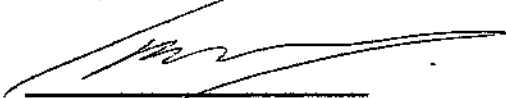
Acepta por parte de Pensiones  
Dirección de Pensiones del Estado de Jalisco



Firma Autorizada

Nombre: Lic. Ignacio Novoa López  
Fernando Olascoaga Palacio

Acepta por parte del Desarrollador  
Litimar, S.A. de C.V.



Firma Autorizada

Nombre: Lic. Juan Cristobal Bremer Villaseñor

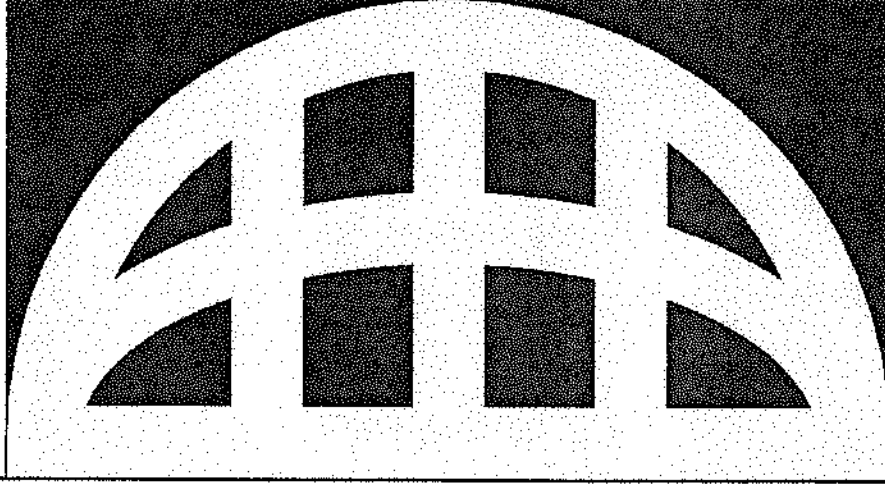


Accepted for

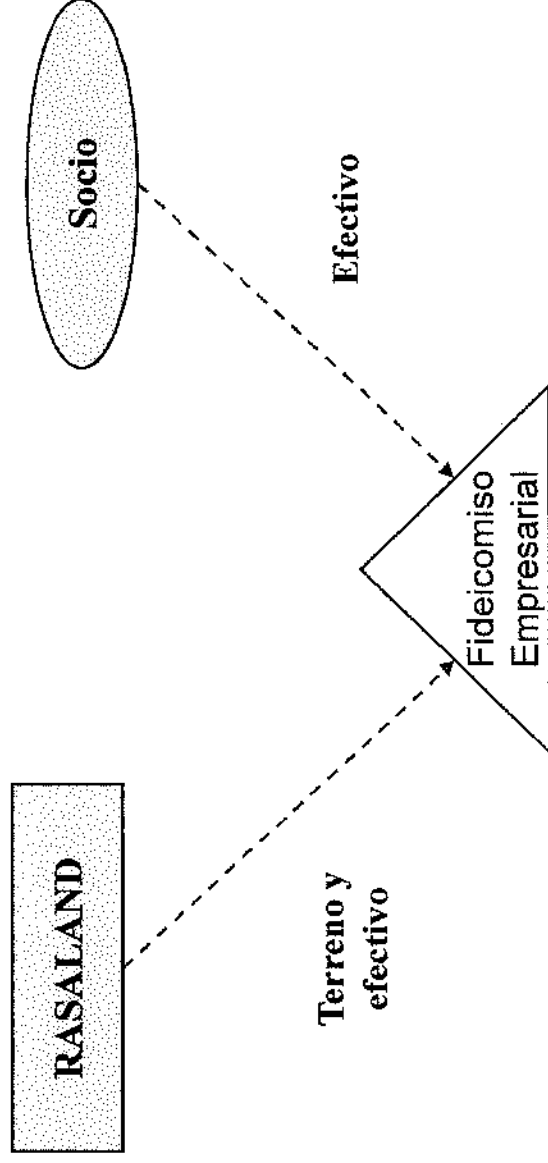
**Ricardo Santa Cruz**  
**Representante de Litimar SA de CV**

RASALAND

FIDEICOMISO EMPRESARIAL



# 1.1. Constitución de Fideicomiso Empresarial



## PARTES DEL FIDEICOMISO

### Fideicomitentes:

- (i) Rasaland – Aporta terrenos y efectivo
- (ii) Socio – Aporta efectivo

### Fiduciaria:

Institución de Crédito a ser designada por los Fideicomitentes

### Fideicomisarios:

- (i) Rasaland (51.5%) – Participará en el fideicomiso en dicho porcentaje
- (ii) Socio (48.5%) – Participará en el fideicomiso en dicho porcentaje

## 1.2. Descripción general del Fideicomiso Empresarial

### a. Aportaciones al fideicomiso

- Rasaland aportará al Fideicomiso Empresarial, un terreno con valor de US\$156 millones, así como US\$14 millones en efectivo para el desarrollo del proyecto.
- La aportación de US\$89 millones en efectivo por parte del Socio para la participación del 48.5% en el fideicomiso empresarial del proyecto.

### b. Fines del fideicomiso

- El desarrollo, construcción, comercialización, administración y venta del proyecto inmobiliario, ya sea directamente por los fideicomisarios o a través de terceras personas. Para estos efectos, el fiduciario directamente o a través de los fideicomisarios, o a través de las personas a las que se les otorguen poderes para dichos efectos, obtendrá las licencias, permisos, autorizaciones que sean necesarias, constituirá los regímenes de propiedad, fusionará y subdividirá los terrenos como sea más apropiado, y celebrará los contratos con prestadores de servicios como sea necesario para los fines antes señalados.
- La distribución de las utilidades que obtenga el fideicomiso en la venta del proyecto desarrollado, que se repartirán con base en la participación de cada una de las partes al momento de la venta, Rasaland: 51.5% y el Socio: 48.5%.

## 1.2. Descripción general del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

### c. Operatividad/Gobierno Corporativo del Fideicomiso

#### i. Comité Técnico

- El órgano de gobierno del Fideicomiso consiste en un comité técnico que estará formado por personas físicas designadas por cada uno de los fideicomisarios en relación con su porcentaje de participación en el fideicomiso.
- Dicho comité técnico tomará las decisiones fundamentales relativas al desarrollo y venta del proyecto, mediante la emisión del voto, en sesión previamente convocada, de la mayoría de los miembros del comité técnico o por unanimidad de aquellos asuntos de Rasaland y el Socio consideren que requieran dicho quórum especial para su aprobación.
- En esencia, la figura del comité técnico en un fideicomiso hace las veces de la asamblea de accionistas y el consejo de administración en una sociedad mercantil

## 1.2. Descripción general del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

### c. Operatividad/Gobierno Corporativo del Fideicomiso

#### ii. Gestión y administración

- La gestión y administración se llevará a cabo a través de Rasa Resorts, la entidad gestora del grupo Rasaland, o una compañía subsidiaria o relacionada con Rasaland, mediante la firma de un contrato de gestión entre esta última y el fideicomiso.
- Se deberán otorgar poderes a dicha compañía gestora del proyecto con el objeto de que lleve la administración del día a día del proyecto en base a un plan o proyecto de negocios previamente aprobado por Rasaland y el Socio.
- Es conveniente otorgar poderes a diversas personas físicas designadas por los fideicomisarios para realizar distintas gestiones para la consecución de los fines del fideicomiso, mismos poderes que pudieran otorgarse de forma mancomunada, tales como poderes de dominio, administración, pleitos y cobranzas, apertura de cuentas bancarias, emitir y suscribir títulos de crédito.



## 1.2. Descripción general del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

### c. Operatividad/Gobierno Corporativo del Fideicomiso

#### iii. Apertura de Cuentas Bancarias y Contabilidad

- Se abrirá una o varias cuentas bancarias a nombre del fideicomiso por cuenta del fiduciario donde se depositarán las aportaciones en efectivo de Rasaland y del Socio, así como donde se depositarán cualesquier aportaciones en efectivo subsiguientes, incluyendo los flujos de la operación y venta del proyecto. Se puede disponer que para disponer de dichas cuentas se requiera firma mancomunada de dos o más personas.
- El fiduciario llevará la contabilidad del fideicomiso, incluyendo un registro de las aportaciones de cada uno de los fideicomitentes y fideicomisarios.

## 1.2. Descripción general del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

### c. Operatividad/Gobierno Corporativo del Fideicomiso

#### iv. Cesiones y Aportaciones Autorizadas.

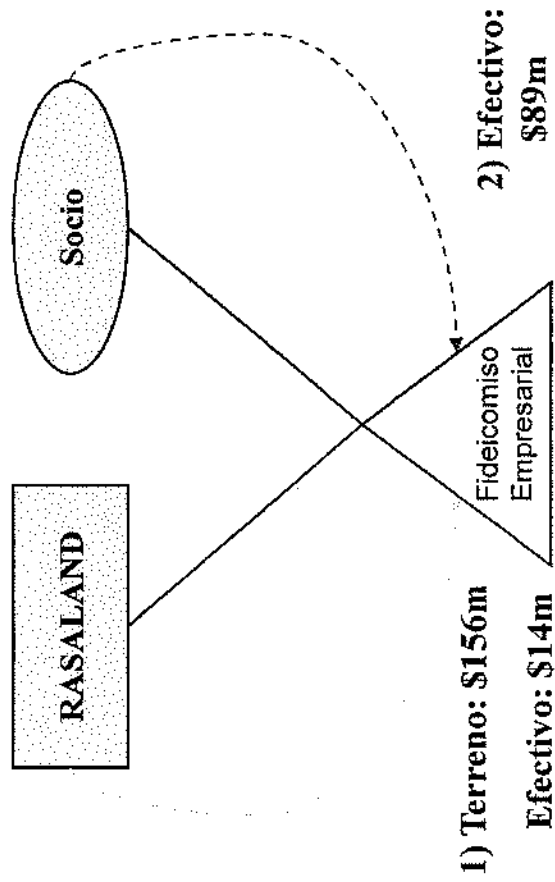
- Se preverán restricciones y limitaciones para la cesión, parcial o total, de los derechos fideicomisarios de cada uno de los fideicomisarios a terceras personas distintas a las subsidiarias o compañías relacionadas a los mismos.
- Se preverá el mecanismo para hacer aportaciones adicionales en base a sus porcentajes en el fideicomiso.

## 1.2. Descripción general del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

### d. Ventajas de la implementación del Fideicomiso

- Libre de pasivos y riesgos. Mediante la constitución del Fideicomiso se crea un vehículo transparente con patrimonio propio, totalmente desligado de los activos y pasivos de Rasaland y el Socio. El Socio no tiene riesgo alguno de adquirir potenciales pasivos de las actuales propietarias de los terrenos
- Flexibilidad y transparencia. Funciona como una sociedad mercantil pero permite regular la operación de forma mas flexible y transparente. El fiduciario en nombre del fideicomiso cumple con sus obligaciones fiscales como cualquier contribuyente por cuenta de los fideicomisarios.
- La implementación permite aprovechar al Socio las ventajas de su estatus fiscal
  - Al no ser el Socio contribuyente de ISR e IETU conforme a las leyes fiscales, el Fideicomiso deberá cumplir con las obligaciones fiscales únicamente por cuenta de Rasaland al 51.5%
  - Se reparte la utilidad que le corresponde al Socio libre de ISR e IETU, respetando su régimen fiscal, sin previo pago de impuestos corporativos tal como sucedería en el caso de una sociedad mercantil.
  - Es la única estructura que permite al Socio beneficiarse de su estatus fiscal.

## 2.1. Aportaciones al Fideicomiso



Contabilidad Fideicomiso Empresarial

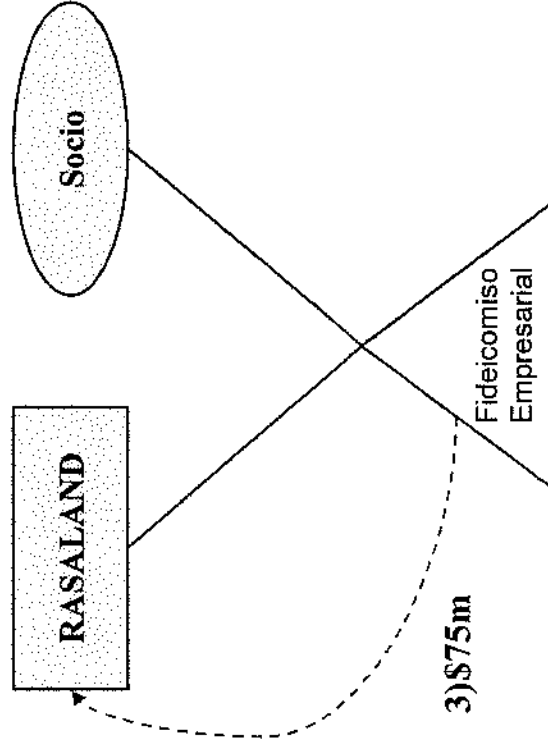
Terrenos		Bancos	
1) 156		1) 14	
		2) 89	
		<u>103</u>	

Patrimonio	
170 (1)	
89 (2)	
<u>259</u>	

- 1) Rasaland aporta terreno con valor de USD \$156m sujeto a derecho de reversión, y USD \$14m en efectivo
- 2) El Socio aporta al fideicomiso USD \$89m en efectivo

\* Todas las cifras se encuentran expresadas en millones de dólares

## 2.2. Pago de contraprestación a Rasaland



Contabilidad Fideicomiso Empresarial

Terrenos		Bancos	
1) 156		1) 14	75 (3)
		2) 89	
		<u>28</u>	

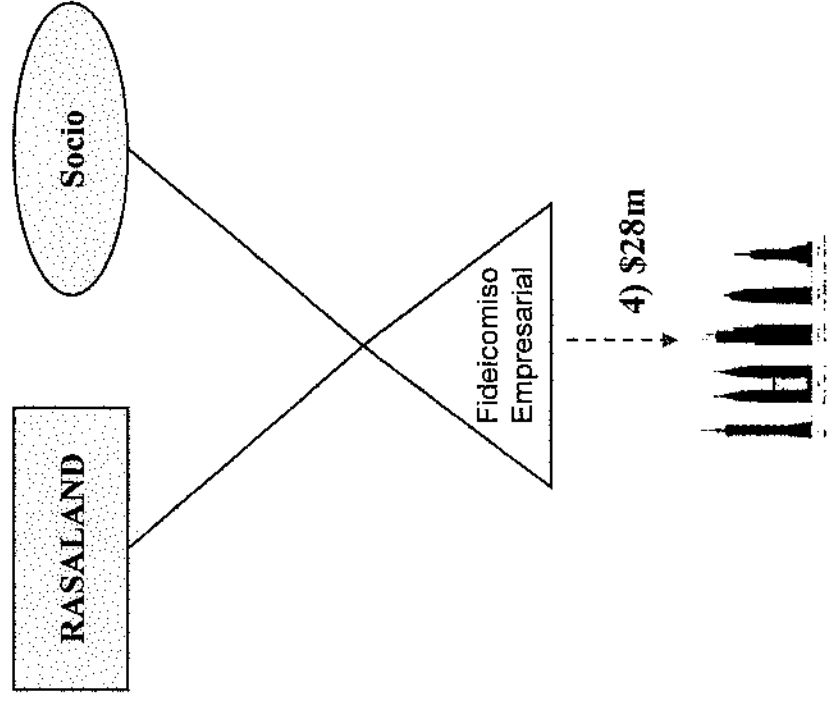
Patrimonio	
3) 75	170 (1)
	89 (2)
	<u>184</u>

3) Se lleva a cabo un pago a Rasaland por un monto de \$75m por la participación en el fideicomiso empresarial que desarrolla el proyecto

Se disminuye la CUCA correspondiente a Rasaland por un equivalente al monto del reembolso

<u>Aportaciones Netas</u>	<u>%</u>
Rasaland: \$95	51.5%
Socio: <u>\$89</u>	<u>48.5%</u>
Total \$184	100%
	10

## 2.3. Desarrollo del Proyecto Inmobiliario por el Fideicomiso Empresarial



Aportados el terreno y el capital en efectivo, el fideicomiso llevará a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario (celebración de contrato con gestora).

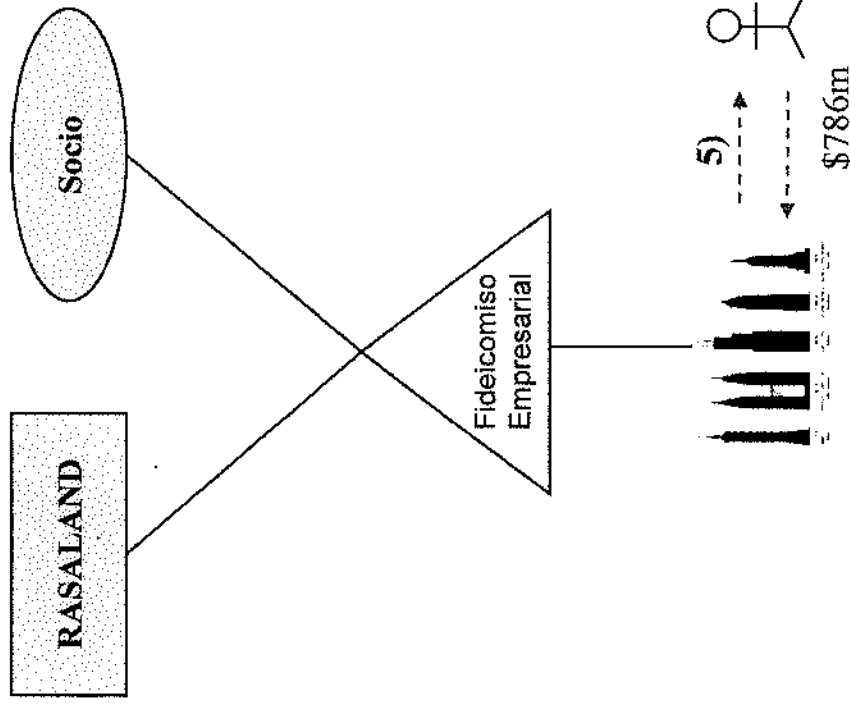
Contabilidad Fideicomiso Empresarial

Terrenos/Infraestructura		Bancos	
1) 156		1) 14	75 (3)
4) 28		2) 89	28 (4)
<b>184</b>		<b>0</b>	

Patrimonio	
3) 75	170 (1)
	89 (2)
	<b>184</b>

\* Todas las cifras se encuentran expresadas en millones de dólares

## 2.4. Venta de proyecto inmobiliario por el Fideicomiso



El Fideicomiso Empresarial vende en US\$786m el desarrollo Inmobiliario en el cual inicialmente se aportó el terreno y la aportación en efectivo hecha por el Socio

\* Todas las cifras se encuentran expresadas en millones de dólares, el precio de venta es ficticio y se ha usado únicamente para este ejemplo numérico. Se utilizó el precio de venta del escenario base del modelo financiero.

Contabilidad Fideicomiso Empresarial

### Terrenos/Infraestructura

1) 156	184 (5)
4) 28	
	0

### Bancos

1) 14	75 (3)
2) 89	28 (4)
5) 786	
786	

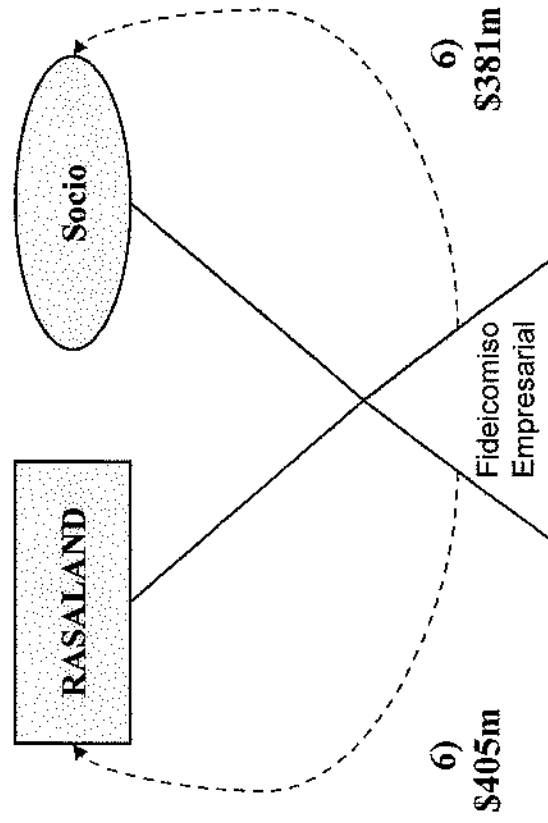
### Patrimonio

3) 75	170 (1)
	89 (2)
	184

### Utilidad en venta

	602 (5)
	602

## 2.5. El Fideicomiso Empresarial distribuye el patrimonio y las utilidades obtenidas



El patrimonio y las utilidades obtenidas en la venta del proyecto se distribuyen entre los fideicomisarios (Rasaland y el Socio) conforme a su participación en el patrimonio del fideicomiso

Contabilidad Fideicomiso Empresarial			
Terrenos/Infraestructura		Bancos	
1) 156	184 (5)	1) 14	75 (3)
4) 28		2) 89	28 (4)
	0	5) 786	786 (6)
			0
Patrimonio		Utilidad en venta	
3) 75	170 (1)	6) 602	602 (5)
6) 184	89 (2)		0
	0		

### Distribución del Patrimonio del Fideicomiso

	Capital	Utilidad	Total
Rasaland	\$95.00	\$310.00	\$405.00
Socio	\$89.00	\$292.00	\$381.00
	<b>\$184.00</b>	<b>\$602.00</b>	<b>\$786.00</b>

\* Todas las cifras se encuentran expresadas en millones de dólares



### 3. Consideraciones fiscales relativas a la constitución del fideicomiso empresarial

#### a. Constitución del Fideicomiso

- El Fideicomiso Empresarial deberá registrarse en el RFC.
- El Fideicomiso Empresarial deberá cumplir con las obligaciones fiscales como cualquier contribuyente (Avisos, llevar contabilidad, expedir comprobantes) por cuenta de los fideicomisarios.
- El Fideicomiso Empresarial deberá cumplir por cuenta de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en la Ley del ISR e IETU, inclusive la de efectuar pagos provisionales, mas no declaración anual de dichas contribuciones
- El Socio, al tratarse de un organismo desconcentrado de la administración pública paraestatal que a la fecha no ha realizado preponderantemente actividades empresariales y dado que las que efectuará a través del fideicomiso tampoco tendrán tal carácter, califica como un no contribuyente de ISR e IETU.
- Por lo anterior, el Fideicomiso Empresarial deberá efectuar únicamente pagos provisionales y cumplir con las demás obligaciones establecidas en la Ley de ISR e IETU por cuenta de Rasaland. Esto representa un importante beneficio para el Socio que únicamente se logra mediante esta estructura.

### 3. Consideraciones fiscales relativas a la constitución del fideicomiso empresarial (Cont.)

#### b. Desarrollo del proyecto inmobiliario por el Fideicomiso Empresarial

- **ISR:** La inversión en el proyecto inmobiliario podrá ser deducida conforme a las disposiciones legales aplicables.
- **IETU:** La inversión en el proyecto será deducible conforme se efectúen las erogaciones.
- **IVA:** Si es actividad de vivienda y/o venta de terrenos, el IVA se convierte en un costo.

### 3. Consideraciones fiscales relativas a la constitución del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

#### c. Derecho de reversión

- Para optimizar la estructura de la transacción se llevará a cabo una práctica común en este tipo de estructuras de fideicomiso empresarial, la cual es la aportación del terreno con derecho de reversión . Sin embargo dicho derecho de reversión no podrá ser ejercitado por el fideicomitente, durante el desarrollo y venta del proyecto, sin el consentimiento del Socio.
- La figura del derecho de reversión se incluye con el exclusivo objeto de evitar encuadrar en la hipótesis de enajenación para efectos fiscales y con ello no generar el impuesto de traslado de dominio o de transmisión patrimonial, así como el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única.
- Sin embargo, se incluirán mecanismos que eviten el ejercicio de dicho derecho en perjuicio de los fideicomisarios, incluyendo el Socio, los cuales podrán incluir, entre otros:
  - La previsión de que dicho derecho únicamente se pueda ejercer mediante las instrucciones por escrito que entreguen a la fiduciaria, de forma conjunta en cualquier caso, tanto el fideicomitente como ambas fideicomisarias (incluyendo por supuesto al Socio).
- \* Es preciso indicar que se incluirá en el contrato de fideicomiso un lenguaje tan restrictivo como sea necesario para que no se ejercite dicho derecho durante el desarrollo y venta del proyecto.

### 3. Consideraciones fiscales relativas a la constitución del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

#### c. Derecho de reversión

- Dado que la aportación del terreno se realiza con derecho de reversión no existe enajenación y, por lo tanto, no se genera el impuesto de traslado de dominio, así como el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única.
- El Fideicomiso Empresarial podrá deducir el monto original de la inversión en el terreno cuando éste se enajene
- Se genera CUCA que deberá llevar el Fideicomiso Empresarial a cuenta tanto de Rasaland como del Socio

### 3. Consideraciones fiscales relativas a la constitución del Fideicomiso Empresarial (Cont.)

#### d. Venta del proyecto por el Fideicomiso Empresarial

- **ISR:** El Fideicomiso deberá considerar los ingresos por la venta del proyecto como ingresos acumulables para los pagos provisionales y cálculo de la utilidad/pérdida fiscal anual.
- **IETU:** Deberá considerarse los ingresos por venta del proyecto en pagos provisionales y cálculo de la base gravable anual.