

Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

Tabla Comparativa de Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

		Derecho / Obligación	Rasa Land Investors PLC	Fondo Nacional de Infraestructura (FNI)	IPEJAL
Estatutos	Clausula Décima Segunda – Derechos de “Drag Along” y “Tag Along”		<p>(a) Derechos de “Drag Along”: Si se presenta una solicitud de compra de acciones a uno o más accionistas titulares del 66% o más (“Accionistas Mayoritarios”), por parte de un tercero y que de consumarse tendría como resultado que el Oferente se convirtiera en titular del 75% de las acciones, los Accionistas Mayoritarios tendrán derecho de obligar a los demás accionistas de la sociedad a vender.</p> <p>(b) Derechos de “Tag Along”: Si se presentase una solicitud de compra de acciones de la sociedad que de consumarse tendría como resultado que un tercero se convirtiera en titular de mas del 50% pero menos del 100% del las acciones de la sociedad, el o los accionistas que hayan recibido dicha solicitud tendrán que notificar a los demás accionistas, la fecha, precio y términos de la solicitud. Los accionistas invitados podrán ejercer su derecho de venta compartida, en proporción a su participación accionaria en la sociedad, con los mismo términos y condiciones de la oferta inicial.</p>		
	Cláusula Decima Séptima – Del Consejo de Administración		<p>(a) Todo accionista o grupo de accionistas titular de acciones de cualquier serie, que representen por lo menos el 10% (diez por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Sociedad podrá designar a un miembro del Consejo de Administración; lo anterior, sin perjuicio del número de consejeros que deberán reunir los requisitos de independencia a que se refiere el presente inciso. Tales designaciones, sólo podrán revocarse por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.</p>		
	Cláusula Vigésima Tercera – Comité de Asesoría de Portafolio		<p>(a) Los accionistas que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Sociedad, tendrán derecho a nombrar a un miembro del Comité de Asesoría de Portafolio.</p>		
	Cláusula Vigésima Séptima – De las Clases de Asambleas de Accionistas		<p>(c) Operaciones Restringidas. Ninguna resolución, decisión o acción deberá ser adoptada por parte de los consejeros, directores, empleados o agentes de la Sociedad o de cualquier sociedad que pertenezca al mismo grupo empresarial de la Sociedad (como dicho término es definido en el artículo 2° de la Ley del Mercado de Valores), sin el voto favorable de los accionistas que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Sociedad, tratándose de los siguientes asuntos:</p> <p>(1) Modificación al contrato de asesoría o administración que en su momento se celebre;</p>		

Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

Tabla Comparativa de Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

Derecho / Obligación		Rasa Land Investors PLC	Fondo Nacional de Infraestructura (FNI)	IPEJAL
Estatutos	Cláusula Vigésima Séptima – De las Clases de Asambleas de Accionistas	<p>(2) Aumento, modificación, reducción o consolidación del número de acciones representativas del capital variable de la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas;</p> <p>(3) Otorgamiento de opciones de suscripción de acciones o de títulos de deuda convertibles en acciones de la Sociedad o cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias mediante la celebración de cualquier tipo de contrato;</p> <p>(4) Constitución de cualquier tipo de hipoteca, carga o gravamen sobre los activos de la Sociedad fuera del curso ordinario de los negocios de la Sociedad;</p> <p>(5) Enajenar activos destinados a inversiones o realizar cualquier acto de reserva en términos de las políticas de inversión de la Sociedad;</p> <p>(6) Celebrar cualquier tipo de contrato de largo plazo o inusual, así como asumir cualquier tipo de responsabilidad distinta a las contempladas en las políticas de inversión de la Sociedad;</p> <p>(7) Celebrar cualquier tipo de operación de cualquier naturaleza distinta a una negociación en términos de independencia, y al mejor precio o en los mejores términos obtenidos de manera razonable;</p> <p>(8) Fuera de las inversiones que lleve a cabo la Sociedad en los términos de estos estatutos, adquirir cualquier sociedad o alguna otra entidad corporativa, o disponer de cualquier grupo empresarial, o celebrar cualquier fusión, reorganización, liquidación o disolución;</p> <p>(9) Fuera del curso ordinario del negocio, realizar préstamos a, o garantizar obligaciones a cargo de, persona alguna distinta al grupo empresarial al que pertenece la Sociedad, o de otra forma celebrar un contrato para los efectos anteriores;</p> <p>(10) Aumentar los créditos totales vigentes del grupo empresarial al que pertenece la Sociedad por más de US\$5,000,000.00 (Cinco Millones de Dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América);</p> <p>(11) Iniciar cualquier tipo de procedimiento judicial o arbitral o transigir dichos procedimientos judiciales o arbitrales, por un monto mayor a US\$200,000.00 (Doscientos Mil Dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América);</p> <p>(12) Realizar cualquier cambio en la fecha de referencia de la contabilidad de la Sociedad o a cualquiera de las políticas de contabilidad aplicables a ésta, distintas de cambios realizados a fin de asegurar el cumplimiento de los estándares internacionales de contabilidad que se encuentren vigentes de tiempo en tiempo; y</p> <p>(13) Fuera del curso ordinario del negocio, establecer cualquier mecanismo de pensiones o de seguro de vida, o cualquier mecanismo de reparto de utilidades o similar para el beneficio de los empleados de la Sociedad.</p>		

Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

Tabla Comparativa de Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

		Derecho / Obligación	Rasa Land Investors PLC	Fondo Nacional de Infraestructura (FNI)	IPEJAL
Estatutos	Clausula Vigésima Octava – Reglas Generales	(a) Derecho a Convocar: Las asambleas de accionistas podrán convocarse cuando lo juzgue conveniente el Consejo de Administración, o solicitud del comisario o de los accionistas que representen al menos el 10% del capital social.			
	Clausula Vigésima Novena – Derechos en General	(a) Toda minoría de accionistas tendrá derechos tal y como los confiere la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores y los Estatutos de ACTUR.			
	Clausula Trigésima – Derecho a Exigir Responsabilidad Judicialmente	(a) Los titulares de acciones que representen cuando menos 15% del capital social de la sociedad (independientemente de la serie de acciones) podrán ejercer la acción de responsabilidad civil contra los administradores en beneficio de la sociedad.			
	Clausula Trigésima Primera – Solicitar Aplazamiento de Votación	(a) Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto que representen cuando menos el 10% de las acciones representadas en una Asamblea, podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.			
	Clausula Trigésima Segunda – Oposición Judicial a Resoluciones de Asambleas de Accionistas	(a) Los accionistas que representen cuando al menos 15% del capital social de la sociedad (independientemente de la serie de acciones) podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Accionistas respecto de las cuales tengan derecho a voto.			
	Cláusula Vigésima Séptima – De las Clases de Asambleas de Accionistas (Únicamente aplica d.- Derecho de Veto FNI)			(d) Derecho de veto del FNI. El FNI, en tanto (i) sea accionista de la Sociedad y no se encuentre en incumplimiento en su obligación de suscripción y pago de acciones de la Sociedad, conforme a los requerimientos de capital que le instruya el Consejo de Administración, o (ii) sea titular de cuando menos el 10% de las acciones liberadas representativas del	

Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

Tabla Comparativa de Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

	Derecho / Obligación	Rasa Land Investors PLC	Fondo Nacional de Infraestructura (FNI)	IPEJAL
Estatutos	Cláusula Vigésima Séptima – De las Clases de Asambleas de Accionistas (Únicamente aplica d.- Derecho de Veto FNI)		<p>capital social de la Sociedad, contará con un derecho de veto sobre los asuntos que se listan a continuación:</p> <p>(1) Modificación de los estatutos sociales, hasta en tanto no se resuelva y se efectúe una oferta pública inicial de acciones por parte de la Sociedad;</p> <p>(2) Disolución y liquidación de la Sociedad, hasta un máximo de 10 años de duración de la Sociedad, y hasta en tanto no se resuelva y efectúe una oferta pública inicial de acciones por parte de la Sociedad;</p> <p>(3) Cambio de objeto de la Sociedad, hasta en tanto no se resuelva y efectúe una oferta pública inicial de acciones por parte de la Sociedad;</p> <p>(4) Cambio de la nacionalidad de la Sociedad, hasta en tanto no se resuelva y efectúe una oferta pública inicial de acciones por parte de la Sociedad;</p> <p>(5) Transformación de la Sociedad, hasta en tanto no se resuelva y efectúe una oferta pública inicial de acciones por parte de la Sociedad;</p> <p>(6) Fusión con otra sociedad o escisión de esta Sociedad, siempre y cuando no se trate de una fusión con alguna persona relacionada;</p>	

Derechos y Obligaciones Accionistas ACTUR

Resumen Ejecutivo

Esta sección pretende explicar la diferencia entre la participación original propuesta del IPEJAL en ACTUR (24.9%) frente a la participación final(24.0%).

Para el calculo de la participación del 24.9% original se consideró lo siguiente:

- Tal como se planteo desde un principio, la metodología de valuación contemplaría el valor mayor entre el promedio del avalúo de Cushman Wakefield ("CW") a diciembre de 2012 y la valuación independiente por parte de Deloitte y el valor de aportación inicial del IPEJAL de US\$89M.
- Debido a que ACTUR no contaba con el valor final del avalúo de Deloitte (el cual resultó en US\$15.5 / m²), ACTUR consideró para determinar los porcentajes de participación el valor de US\$89M por parte del IPEJAL y el valor de transacción del FNI de US\$75.8M para la parte de ACTUR. Estos valores fueron tomados únicamente como ejemplo ilustrativo, tal como se mencionó en las presentaciones anteriores.

Por su parte, el calculo final de la participación del 24.0% en ACTUR se baso en lo siguiente:

- Esta participación contempla el valor final de aportación del proyecto de Chalacatepec de IPEJAL y de ACTUR, el cual resultó en US\$14.4 / m², lo que derivó en un valor total de aportación del IPEJAL de US\$90.97M.
- La participación en términos absolutos del IPEJAL en ACTUR se incrementó US\$1.97M (US\$90.97 – US\$89M), mientras que la participación en términos relativos bajo de 24.9% a 24%, dado que una vez que se dio a conocer el valor final de aportación, ACTUR contribuyo su participación a la misma valuación que el IPEJAL (14.4 m²).
- Finalmente, el incremento en el valor de aportación de IPEJAL permitió que el FNI suscribiera US\$22.7M, cifra que es US\$494,876 mayor que lo que hubiera liberado la aportación de US\$89M (US\$22.2M).

* Resultado del promedio entre el avalúo de CW (13.3 m²) y Deloitte (15.5 m²)