



Octubre 9, 2023

**Estimados miembros del Comité Técnico de Fibra Uno,
CC. Equipo de Administración de Fibra Uno, Representante Común Actinver, y Fiduciario CI Banco**

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1401, de fecha 10 de enero de 2011 (según hubiere sido modificado, el “Fideicomiso”), celebrado por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. actuando como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de Certificados Bursátiles Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FUNO11” (el “Representante Común”).

Siefore Sura Básica AV3, Siefore Sura 55-59, Siefore Sura 90-94, Siefore Sura 60-64, Siefore Sura, 65-69, Siefore Sura 70-74, Siefore Sura 75-79, Siefore Sura 80-84, Siefore Sura 85-89 y Siefore Sura Básica Inicial, todas ellas, S.A. de C.V., administradas por Afore Sura S.A. de C.V. (“Afore Sura”) han sido inversionistas de Fibra Uno Administración S.A. de C.V. (“Fibra Uno” o “La compañía”) desde su oferta pública inicial en 2011, sosteniendo actualmente alrededor del 7.2% de los certificados que representan el capital de la compañía (~10% del *free float*). A través de más de una década, en Afore Sura hemos sido testigos del impresionante historial de generación de valor que el portafolio inmobiliario manejado y asesorado por el grupo de control, ha creado. Todo esto a través de la gestión del portafolio, el desarrollo de inmuebles, y la ejecución de inversiones y desinversiones de activos.

Nos queda claro que la compañía es, sin duda, líder en el sector de bienes raíces, tanto en el mercado público, como en el privado a nivel América Latina. El portafolio que han creado es icónico, diversificado, e irremplazable, con ubicaciones e inquilinos de alta calidad. Sin embargo, y a pesar de ello, Fibra Uno ha enfrentado múltiples retos, mismos que tienen a la empresa cotizando en el mercado público a 65% del valor neto de sus activos, aproximado por valuadores inmobiliarios independientes.

Fue por la magnitud de este descuento que, en el mejor interés de apoyarlos, en septiembre de 2017 les escribimos una carta con 4 recomendaciones, dirigidas directamente a cerrar dicha brecha de valuación (en ese momento Fibra Uno cotizaba a 79% de su NAV). Nos sentimos complacidos y muy orgullosos de que se tomaran acciones para atender cada uno de estos puntos, culminando con la propuesta de internalización de los servicios inmobiliarios que se votará el día de hoy 9 de octubre 2023.

Desde nuestro punto de vista, el racional de la transacción es suficientemente poderoso para votarlo a favor. Sin embargo, en línea con las mejores prácticas en términos de transacciones de internalización de asesores o administradores inmobiliarios, sugerimos dos puntos para darle mayor certeza a los miembros del Comité Técnico, a los inversionistas minoritarios (representando a la parte compradora) y al grupo de control (representando a la parte vendedora) de que la transacción se ejecutará a un valor razonable, libre de conflictos de interés, y coadyuvará a detonar el valor embebido en los activos en el largo plazo. Estos puntos son:

1. La existencia de otra referencia de valor por parte de un tercero independiente especializado en la materia. Consideramos que esto minimiza el riesgo de futuras inconformidades por alguna de las partes participantes en la transacción que puedan derivar en costos financieros y/o legales.

2. Empoderar y brindarle las herramientas y el personal suficiente al comité Ad Hoc que negociará por los inversionistas minoritarios, este comité debe contar con presupuesto para contratar asesores independientes que los ayuden a satisfacer los más altos estándares de debida diligencia y evaluar la situación de la mejor forma posible.

Por otro lado, estimamos conveniente que quede registrado el compromiso del Asesor, según dicho término es definido en el Fideicomiso, de que, en caso de que el patrimonio del Fideicomiso crezca, derivado de la emisión de capital de alguna de sus subsidiarias, no se cobrarán comisiones por la administración de dicho patrimonio adicional ni comisiones de asesoría o de adquisiciones en tanto se realice la internalización del administrador/asesor.

Finalmente, otras recomendaciones que nos gustaría resaltar en aras de acercar a la compañía a seguir los mejores estándares de gobierno corporativo son:

1. Contar con un Comité Técnico con mayoría de miembros independientes, en donde exista diversidad en términos de experiencia profesional, aptitudes, y áreas de especialización que sean relevantes para el negocio.
2. Crear un Comité de Inversiones y un Comité de Compensaciones, que sirvan como apoyo al Comité Técnico para evaluar oportunidades de asignación de capital, así como definir y evaluar claramente el esquema de compensación del futuro equipo de administración interno.
3. Eventualmente eliminar las restricciones a la adquisición de CBFIs, o incrementarlo a porcentajes que permitan que el capital fluya libremente hacia los activos de la compañía, eliminando así distorsiones en el valor de mercado de la misma.

En resumen, como inversionistas y creyentes del valor de largo plazo que ha generado el administrador en este magnífico portafolio, extendemos esta serie de guías y recomendaciones que consideramos pueden contribuir a recuperar y generar valor para todos los socios de Fibra Uno. Hemos depositado nuestro voto de confianza en la compañía, en la que confiamos será capaz de continuar creciendo en la dirección correcta.

Atentamente,

Afore Sura
Por: Andrés Moreno Arias, CIO



Código de autenticidad y verificación:

2cbcd9be7045309f551bf1c24d5b7d9ac1453a585ff38c20584f1e9a3a6cae7d

Certificado de Constancia de Conservación (.con)

