

Informe de fecha 7 de septiembre de 2023



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO.  
Clave de cotización: "FUNO 11".

Este informe se presenta a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso identificado bajo el número 1401, de fecha 10 de enero de 2011 ("Fibra Uno") y está relacionado con ciertos asuntos que serán presentados a nuestros tenedores en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores (la "Asamblea de Tenedores") que tendrá lugar el 9 de octubre de 2023.

### **Propuesta**

En la próxima Asamblea de Tenedores, presentaremos una propuesta para iniciar procesos de internalización de los servicios inmobiliarios que desde nuestra formación se prestan de manera externalizada por Fibra Uno Administración, S.C. (el "Asesor") y F2 Services, S.C. (el "Representante Inmobiliario"), que son entidades autónomas y separadas de Fibra Uno.

Propondremos a la Asamblea de Tenedores, entre otros, constituir y facultar plenamente a un comité *ad hoc* que estará conformado exclusivamente por miembros independientes respecto a Fibra Uno y al Asesor y Representante Inmobiliario (el "Comité Independiente Especial Ad Hoc"), para iniciar procesos, llevar a cabo negociaciones y, de resultar exitosas, consumir y ejecutar una internalización de servicios inmobiliarios. Se propondrá a nuestros tenedores un rango cuantitativo para realizar una oferta e iniciar negociaciones con los propietarios del Asesor y representante Inmobiliario, conforme a lo dispuesto en la sección 9. "Rango de Valor" de este informe, liquidables en efectivo, CBFIs, activos inmobiliarios o una combinación de los anteriores.

La internalización implicaría que los servicios que actualmente son prestados por el Asesor y el Representante Inmobiliario, que entre otros son, la asesoría estratégica, originaciones, adquisiciones y enajenaciones, se ejecuten desde nuestra estructura interna.

La internalización estaría sujeta, a las negociaciones entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y el Representante Inmobiliario. Además, como es común en este tipo de operaciones, estaría sujeta a un *due diligence* y los términos y condiciones que, en su caso, se negocien.

Desde nuestro inicio de operaciones, los servicios inmobiliarios prestados por el Asesor y el Representante Inmobiliario y su amplia experiencia, han sido vitales para nuestro desarrollo y operación; por lo que el objetivo de esta potencial transacción sería, que dichas entidades o sus activos, pasen a formar parte de nuestra estructura corporativa interna a fin de consolidar los servicios que nos proveen y que consideramos que son indispensables para nuestro liderazgo, crecimiento y éxito en el sector inmobiliario. En este informe, al referirnos a los "activos" del Asesor y Representante Inmobiliario, podrán incluirse total o parcialmente, activos tangibles e intangibles, derechos, u obligaciones.

**La propuesta se someterá a nuestros tenedores, para brindarles la oportunidad de manifestarse respecto a la internalización, atendiendo a nuestro compromiso de absoluta transparencia con nuestros inversionistas, buen gobierno corporativo y voluntariamente.**

**Hemos preparado este informe exclusivamente para proporcionar información a nuestros tenedores. El presente documento no es, y no deberá ser interpretado como, oferta o invitación a comprar o vender cualquier título emitido por Fibra Uno.**

**Esta no es una reestructuración societaria en términos, y para efectos, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, considerando que, aún de consumarse una adquisición del Asesor y del Representante Inmobiliario, en el máximo nivel del rango de valor propuesto, ésta no actualizaría los umbrales previstos por el artículo 1, fracción XX de las mencionadas Disposiciones.**

**Para efectos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, la transacción que se menciona en este informe constituye una operación con personas relacionadas que requiere aprobación de nuestro Comité Técnico, escuchando la opinión de nuestro Comité de Prácticas Societarias, quien determinó un procedimiento robusto, con la mayor transparencia, en virtud de que esta reestructuración corporativa, constituye una operación entre agentes económicos que pertenecen al mismo grupo de interés económico y ningún tercero está participando en esta operación, en términos de la Ley Federal de Competencia Económica.**

## ÍNDICE

1. CARTA DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL ADJUNTO .....	3
2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA .....	5
3. ACONTECIMIENTOS FUTUROS .....	5
4. RESUMEN EJECUTIVO.....	6
5. PREGUNTAS Y RESPUESTAS .....	9
6. RAZONES Y CONSIDERACIONES .....	15
7. TEMAS PARA RESOLVER .....	16
8. ANTECEDENTES Y ACTOS CORPORATIVOS PREVIOS.....	22
9. RANGO DE VALOR .....	23
10. EL ASESOR Y EL REPRESENTANTE INMOBILIARIO .....	27
11. FACTORES DE RIESGO .....	36
12. CONSECUENCIAS CONTABLES Y <b>FISCALES</b> .....	40
13. ASPECTOS IMPORTANTES .....	40
ANEXO.....	41

# 1. CARTA DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

Estimado Tenedor:

En la constante evaluación de oportunidades estratégicas de negocio, hemos continuamente analizado la posibilidad de que Fibra Uno internalice los servicios inmobiliarios que hoy recibe de manera externalizada. Consideramos que la internalización de dichos servicios representaría una atractiva oportunidad de maximización de valor a largo plazo. Siendo empresa líder en cuanto a las mejoras prácticas ASG, reconocida por S&P y Sustainabilitycs por varios años consecutivos, y escuchando las peticiones de nuestros inversionistas, estamos proponiendo nuevos cambios para mejorar nuestro gobierno corporativo. A lo largo del tiempo hemos enfocado nuestros esfuerzos en mejorar en “A” y en “S”, ahora nuestro enfoque es en mejorar el “G”.

Desde la creación de Fibra Uno, en 2011, se contrataron los servicios del Asesor y Representante Inmobiliario. Esta estructura fue consensuada y ampliamente divulgada, con y a nuestros inversionistas en el contexto de nuestro proceso de oferta pública inicial y ha perdurado hasta la fecha. A lo largo del tiempo, estos servicios se han prestado de manera diligente, satisfactoria y continua, de forma tal que el desarrollo, operación y resultados actuales de Fibra Uno dependen en gran medida de estos servicios inmobiliarios. Por tanto, consideramos óptimo asegurar la continuidad de los servicios inmobiliarios prestados por el Asesor y el Representante Inmobiliario.

Nuestro Asesor y Representante Inmobiliario proveen de beneficios fundamentales para Fibra Uno; son servicios estrictamente indispensables para nosotros, y consideramos conveniente asegurar su continuidad, ya que son instrumento fundamental en nuestro crecimiento y maximización de valor.

Consideramos que nuestro Asesor y Representante Inmobiliario cuentan con las cualidades, inteligencia de mercado, relaciones comerciales, experiencia y calidad probados que son únicas y, en gran medida, han sido parte fundamental de nuestro crecimiento, éxito y diferenciación con otras Fibras y vehículos públicos dedicados al sector inmobiliario y, por tanto, no serían de fácil sustitución.

Desde nuestra perspectiva, constituye un riesgo para Fibra Uno, que el Asesor y el Representante Inmobiliario dejen de prestar sus servicios a nuestro favor. La administración de Fibra Uno no puede garantizar que el Asesor y/o el Representante Inmobiliario continúen prestando a Fibra Uno sus servicios o que Fibra Uno continuará teniendo acceso a sus funcionarios y profesionales, por lo que mediante la internalización propuesta se abre una posibilidad de consolidar internamente las sinergias de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario con Fibra Uno.

Por todo lo anterior, sometimos a nuestro Comité de Prácticas Societarias, y a su vez éste a nuestro Comité Técnico, la posibilidad de iniciar procesos para, en su caso, culminar en una internalización de los servicios inmobiliarios antes mencionados. Nuestros órganos, después de un cuidadoso análisis, decidieron someter a ustedes, nuestros tenedores, la propuesta antes mencionada y que se describe en el presente documento.

Finalmente, reiteramos que en Fibra Uno consideramos fundamental la comunicación con nuestros tenedores. Estamos listos para dialogar con ustedes cualquier tema o responder a cualquier pregunta sobre este informe que les presentamos. Les solicitamos atentamente se sirvan acercarse a nosotros, a través de los canales institucionales que tenemos a su disposición para atender cualquier duda o comentarios.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Robina Ibarra', with a stylized flourish at the end.

*Gonzalo Pedro Robina Ibarra*  
*Director General Adjunto*

## **2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA**

Estamos “incorporando por referencia” documentos que hemos presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, lo cual significa que le revelamos información importante haciéndole referencia a dichos documentos. La información incorporada por referencia en el presente documento es considerada como parte de este informe y podremos modificar o suplementar este informe presentando materiales a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Incorporamos por referencia los siguientes documentos:

- nuestro reporte anual para el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2022, presentado el 28 de abril de 2023.
- nuestros eventos relevantes, presentados periódicamente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- nuestro último reporte trimestral para el ejercicio concluido el 31 de marzo de 2023, presentado el 26 de abril de 2023.

La información antes mencionada está disponible en nuestro sitio de relación con inversionistas: <https://funo.mx/inversionistas>. Para cualquier aclaración, favor de dirigirse a Jorge Humberto Pigeon Solórzano, VP Relación con Inversionistas y Mercados de Capital, +52 (55) 4170 7070, [investor@fibrauno.mx](mailto:investor@fibrauno.mx). En relación con la información pública que ha sido entregada a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por favor consultar las siguientes direcciones electrónicas: <https://funo.mx/inversionistas> y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **3. ACONTECIMIENTOS FUTUROS**

El presente informe contiene declaraciones a futuro. Palabras tales como “tenemos la intención”, “intenta”, “anticipamos”, “creemos”, “podríamos”, “estimamos”, “esperamos”, “pronosticamos”, “aconsejamos”, “pretendemos”, “podemos”, “planeamos”, “potencial”, “predecimos”, “buscamos”, “debería”, “sería” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro con llevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones. Si uno o más de dichos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se

describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este informe y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a esta declaración cautelar.

#### **4. RESUMEN EJECUTIVO**

*La presente sección, junto con las “Preguntas y Respuestas” resumen cierta información contenida en el presente documento, pero no abarcan toda la información que es importante para los tenedores. Sugerimos leer cuidadosamente el presente documento, incluyendo sus anexos para tener un entendimiento completo de los asuntos a ser discutidos en la Asamblea de Tenedores.*

Nuestra administración y órganos corporativos evalúan constantemente oportunidades estratégicas de negocio y en esta ocasión, y atendiendo a una frecuente solicitud de nuestros tenedores de CBFIs a lo largo de los últimos años, ha llevado a cabo una iniciativa mediante la cual solicitó a nuestro Comité de Prácticas Societarias, que evaluara y de considerarlo conveniente, propusiera a nuestro Comité Técnico, la posible internalización de los servicios inmobiliarios que desde nuestro origen, se prestan de manera externalizada por el Asesor y el Representante Inmobiliario.

Esta iniciativa implicaría realizar una oferta para la adquisición del Asesor y Representante Inmobiliario o sus activos o derechos, ya que consideramos que dichas entidades cuentan con cualidades únicas y de probada calidad. Entre otros, dichas entidades nos prestan servicios externalizados desde nuestra creación, proveen de beneficios fundamentales a Fibra Uno, y es conveniente asegurar su continuidad, ya que son instrumento esencial en nuestro crecimiento y maximización de valor. Los servicios inmobiliarios que nos prestan el Asesor y Representante Inmobiliario, son servicios estrictamente indispensables para nosotros. En caso de adquirirse activos del Asesor y del Representante Inmobiliario, éstos se definirían, con base a los procesos de negociación y de *due diligence* que, en su caso se lleven a cabo, de iniciarse los procesos tendientes a una potencial internalización. La referencia a “activos” del Asesor y Representante Inmobiliario, en este informe,

deberá leerse de manera amplia y podrá incluir, total o parcialmente, activos tangibles e intangibles, derechos, obligaciones, y/o negocio en marcha.

Nuestro Comité de Prácticas Societarias solicitó que se contratara como asesores independientes externos, en el rubro financiero, a Goldman Sachs & Co. LLC y legal, a Bufete Robles Miaja, S.C. para así poder llevar a cabo la evaluación de la iniciativa propuesta por nuestra administración.

Posterior al análisis y deliberación del Comité de Prácticas Societarias, dicho Comité de Prácticas Societarias turnó esta iniciativa a nuestro Comité Técnico para su discusión y votación. Este último llevó a cabo una sesión para evaluar la conveniencia de iniciar procesos para la potencial internalización de los referidos servicios, en la que en el proceso de deliberaciones y votación se abstuvieron y no estuvieron presentes, para evitar percepciones o posibilidades de conflicto de interés, miembros que pudieran considerarse relacionados a la potencial operación, quienes adhirieron su voto al de la mayoría cualquiera que fuese su resolución. El Comité Técnico, en aras de un proceso robusto y transparente, resolvió someter la iniciativa a nuestra Asamblea de Tenedores.

En el proceso de análisis de la iniciativa presentada por la administración, nuestro Comité de Prácticas Societarias y Comité Técnico consideraron prudente y congruente con nuestra cultura corporativa, brindar a nuestros tenedores la oportunidad de manifestarse respecto a la internalización y, en caso de que no la objeten, realizar una oferta a nuestros prestadores de servicios (el Asesor y Representante Inmobiliario), para la adquisición de dichas entidades o sus activos o derechos, de la manera que resulte óptima para maximizar valor en favor de nuestros inversionistas.

Consecuentemente, se ha convocado a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para brindar a nuestros tenedores la oportunidad de manifestarse sobre la posibilidad de, entre otras cosas, realizar una oferta, y actos relacionados y tendientes a la internalización, la cual, en caso de consumarse, sería informada a nuestros tenedores en su oportunidad. En todo caso, cualquier operación de adquisición estará sujeta, a negociaciones, y, como es común en este tipo de operaciones, a que se lleve a cabo un *due diligence*, así como a los términos y condiciones de los contratos que al efecto se celebren, dentro de un rango cuantitativo conforme a lo dispuesto en la sección 9. “Rango de Valor” de este informe, liquidables en efectivo, CBFIs, activos inmobiliarios o una combinación de los anteriores. El rango de valor implica entre 2.9% y 3.2% del valor de nuestros activos (“Assets Under Management” o “AUM”)<sup>1</sup>; mismo que se encuentra dentro de los parámetros de la muestra utilizada de transacciones comparables de internalización de asesores de servicios inmobiliarios a nivel global de las cuales se

---

<sup>1</sup> AUM = Net Asset Value + Non-Controlling Interest + Total Debt.

Net Asset Value: Valor liquidado o Valor Neto de Acciones

Non-Controlling Interest: Participación No Controladora

Total Debt: Deuda Total

contaba con información suficiente para llevar a cabo en análisis. *Para mayor detalle consultar la sección 9: Rango de valor.*

Asimismo, la Asamblea de Tenedores facultará al Comité Independiente Especial Ad Hoc para llevar a cabo negociaciones con los representantes de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario, que podrían culminar en la internalización de los servicios prestados por dichos asesores.

Consideramos que la operación descrita, sería generadora de valor para Fibra Uno y sus tenedores. Además, es congruente con las solicitudes de nuestros inversionistas y tenedores y con las tendencias globales en el sector de las Fibras (fideicomisos de inversión en bienes raíces) y sus equivalentes en otros mercados internacionales.

Asimismo, la internalización implicaría que los servicios que actualmente son prestados por el Asesor y el Representante Inmobiliario, entre otros, la asesoría estratégica, originaciones, adquisiciones y enajenaciones, se ejecuten desde nuestra estructura interna.

Si se llega a un acuerdo en las negociaciones entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los representantes de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario dentro de los parámetros aprobados por la Asamblea de Tenedores, se informaría a nuestros inversionistas y tenedores en su momento, y en su caso, los términos de los acuerdos alcanzados.

La propuesta a que se refiere este documento no contempla, y es distinta a, una reestructuración societaria para efectos de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, considerando que, dicha adquisición no representaría, el 20% del promedio de los últimos 12 meses de los activos totales consolidados de la emisora, que asciende a \$66,952 millones de pesos, de un total aproximado promedio de activos en el patrimonio del Fideicomiso de \$334,758 millones de pesos.

Para efectos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, la transacción que se menciona en este informe constituye una operación con personas relacionadas que requiere, únicamente, la aprobación de nuestro Comité Técnico, escuchando la opinión de nuestro Comité de Prácticas Societarias. No obstante, se determinó realizar un procedimiento más robusto y transparente, dando oportunidad a Asamblea de Tenedores de manifestarse.

La propuesta a que se refiere este documento, no actualizaría los supuestos previstos en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y/o en el Fideicomiso para requerir una Asamblea de Tenedores, ya que aún de consumarse, en el máximo nivel del rango de valor propuesto, representaría, menos del 10% del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha de este informe, que asciende aproximadamente a \$18,699

millones de pesos, de un total aproximado de activos en el patrimonio del Fideicomiso de \$186,988 millones de pesos. Para mayor información respecto a nuestro patrimonio, ver el reporte anual auditado para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, presentado el 28 de abril de 2023, y nuestro último reporte trimestral para el ejercicio concluido el 30 de junio de 2023, presentado el 26 de julio de 2023, disponibles en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y <https://funo.mx/inversionistas>.

En el espíritu de transparencia antes mencionado, nuestro Comité de Prácticas Societarias y nuestro Comité Técnico (con la abstención en la deliberación y voto, y sin estar presentes, los miembros que pudieran considerarse relacionados a la potencial operación, quienes adhirieron su voto al de la mayoría cualquiera que fuese su resolución), consideraron conveniente, atendiendo a nuestro compromiso de absoluta transparencia con nuestros inversionistas, buen gobierno corporativo y voluntariamente, someter la propuesta descrita en este documento a nuestros tenedores mediante la celebración de la Asamblea de Tenedores.

## **5 PREGUNTAS Y RESPUESTAS**

### ***1. ¿Qué se propondrá a los tenedores en la Asamblea de Tenedores?***

En la próxima Asamblea de Tenedores de Fibra Uno, se propondrá a los tenedores que se manifiesten respecto al inicio de procesos tendientes a la internalización de servicios inmobiliarios que hoy en día prestan de manera externalizada el Asesor y Representante Inmobiliario, y que faculden plenamente a un Comité Independiente Especial Ad Hoc, conformado exclusivamente por miembros independientes, para que éstos, entre otros: (i) presenten una propuesta de internalización a los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario; (ii) negocien los términos y condiciones de una potencial internalización; y (iii) de llegar a acuerdos satisfactorios, consumen la internalización.

### ***2. ¿Existe un acuerdo con los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario?***

No. Fibra Uno no está presentando a la Asamblea de Tenedores un acuerdo previamente negociado ni se presenta a nuestros tenedores como un “hecho consumado”. Por el contrario, se está brindando a nuestros tenedores, la oportunidad de manifestarse respecto a iniciar procesos de negociación que pudieran culminar en la internalización de los servicios inmobiliarios que nos prestan el Asesor y del Representante Inmobiliario.

### ***3. ¿Por qué ahora se considera conveniente internalizar los servicios inmobiliarios a la fecha prestados de manera externalizada?***

Como se describe en este documento, la administración de Fibra Uno ha considerado continuamente, la posibilidad de internalizar los servicios inmobiliarios, que actualmente se prestan de manera externalizada. Esto es congruente con las

voluntades manifestadas en múltiples ocasiones por nuestros inversionistas y tendencias globales.

Consideramos que la dimensión de Fibra Uno continuará incrementando, por lo que consideramos que el momento de la internalización es óptimo. Sugerimos leer la sección 6, “Razones y consideraciones” en este documento, en donde mencionamos los principales beneficios que consideramos podrían repercutir a Fibra Uno en un escenario de internalización de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario.

#### **4. ¿Por qué se propondrá internalizar a través de una adquisición de las entidades que prestan los servicios inmobiliarios, o sus activos<sup>2</sup>?**

Porque el Asesor y el Representante Inmobiliario, son más que contratos, son entidades que han crecido con Fibra Uno a lo largo del tiempo y que cuentan con capacidad instalada y otros tangibles e intangibles que hacen que los servicios inmobiliarios se presten con las cualidades que requiere Fibra Uno. Es del interés de Fibra Uno que, mediante la internalización, se incorpore a la estructura de Fibra Uno de manera integral a los prestadores de servicios, incluyendo activos tangibles e intangibles que soportan la calidad y continuidad de los servicios que nos prestan.

En todo caso, los activos que en su caso se adquieran, podrán variar dependiendo del proceso de *due diligence* y de las negociaciones que, en su caso, se lleven a cabo, conforme lo descrito en este informe. A la fecha, al no haberse iniciado los procesos tendientes a la internalización, no se han realizado acercamientos a los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario. Además, el rango de valor propuesto considera que la contraprestación que, en su caso, se acuerde entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario, podrá considerar diversos factores tangibles e intangibles, tanto existentes como adicionales, o mejoras a los existentes, que la lleven a ubicarse en una posición particular de dicho rango.

En general, la forma, estructura, términos y metodología de adquisición, y la internalización, será la que se acuerde con los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario, y pudiera materializarse en una adquisición de entidades, activos, derechos y/o de cualquier otra manera.

#### **5. ¿Por qué no se destituyen al Asesor y/o al Representante Inmobiliario en lugar de internalizarlos?**

Consideramos que, en gran medida, parte el éxito de Fibra Uno se debe precisamente a la calidad de los servicios que han prestado el Asesor y

---

<sup>2</sup> La referencia a “activos” del Asesor y Representante Inmobiliario, en este informe, deberá leerse de manera amplia y podrá incluir, total o parcialmente, activos tangibles e intangibles, derechos, obligaciones, y/o negocio en marcha.

Representante Inmobiliario a Fibra Uno. Dichas calidades son únicas y de muy difícil sustitución.

Consideramos que las probadas cualidades, experiencia, conocimiento de mercado, relaciones, entre otros, han sido factor determinante en el exitoso desempeño operativo de Fibra Uno. Con la asesoría, planeación y operación estratégicas del Asesor y el Representante Inmobiliario, hemos sido pioneros en la creación del mercado institucional inmobiliario en México, abriendo paso al financiamiento en el mercado de valores nacional e internacional, no sólo para Fibra Uno, sino también para los demás jugadores del mercado. De igual forma, durante los últimos 12 años, hemos crecido ~26.0x el valor de nuestros activos totales en el fideicomiso, al tiempo que mantuvimos niveles de ocupación y eficiencia operativa trimestre a trimestre durante los últimos años y esperamos que dicho crecimiento continúe siendo un referente en el mercado y sector del que formamos parte. Asimismo, desde nuestra oferta pública inicial hemos realizado diversas emisiones de CBFIs (capital) por un monto aproximado de \$125,301.5 millones y de CBFIs (deuda) por un monto aproximado de \$80,129.05 millones.

En nuestra operación cotidiana, actualmente el Asesor y el Representante Inmobiliario, procuran y ejecutan oportunidades atractivas de inversión, llevan negociaciones con arrendatarios de calidad, entre muchos otros servicios. *Para mayor información sobre los servicios prestados por el Asesor y el Representante Inmobiliario ver sección 10 “El Asesor y el Representante Inmobiliario” en este documento.*

Consideramos que, si finalizara nuestra relación contractual con el Asesor y del Representante Inmobiliario, en lugar de internalizarlos, perderíamos el acceso a un activo que ha sido clave, indispensable, en nuestro desarrollo desde nuestros inicios, demostrando ser espacialmente importante en tiempos difíciles como los que atravesamos en la reciente pandemia. Además, consideramos que, en tal supuesto, podrían causarse interrupciones muy importantes a nuestra operación y a los resultados de nuestro negocio. Encontrar un sustituto, interno o externo, con cualidades al menos similares a las del Asesor y Representante Inmobiliario nos parece muy difícil, y, además, requería esfuerzos, costos y gastos muy significativos para nosotros, con resultados inciertos. Entre otros, si intentáramos sustituir al Asesor y al Representante Inmobiliario por otro tercero, o, incluso, contratando colaboradores internos que llevaran a cabo las funciones que llevan a cabo nuestros Asesor y Representante Inmobiliario, dichos sustitutos, de encontrarlos, no tendrían la experiencia respecto a nuestro negocio, el conocimiento profundo de nuestro portafolio de activos, ni las relaciones comerciales cercanas y profundas que hoy tienen nuestro Asesor y Representante Inmobiliario, con arrendatarios, financiadores, y otros participantes relevantes en el sector inmobiliario. Consideramos que, con la internalización de los servicios inmobiliarios del Asesor y el Representante Inmobiliario, reducimos las interrupciones a nuestro negocio.

## **6. ¿Por qué el rango de valor propuesto no inicia en cero?**

Porque consideramos que es ineficiente presentar una propuesta a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario, que muy probablemente no sería siquiera considerada con interés. Solicitar a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario una “donación” de sus vehículos o activos a favor de Fibra Uno resultaría incluso ocioso. El Asesor y el Representante Inmobiliario tienen sus propias estructuras de costos y capacidad instalada, y han crecido a la par con nosotros y están en posibilidades de prestarnos servicios de calidad, considerando nuestra dimensión y complejidad. En congruencia, consideramos que Fibra Uno debe ofrecer un contravalor razonable a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario para que las negociaciones con estos puedan llegar a buen puerto.

## **7. ¿Cómo se determinó el rango propuesto para la oferta de internalización?**

Nuestra administración, apoyado de los asesores independientes externos Goldman Sachs & Co. LLC y Bufete Robles Miaja, S.C., financiero y legal, respectivamente, presentó al Comité de Prácticas Societarias y este a su vez al Comité Técnico, una propuesta de rango de valor. Al respecto, nuestro asesor financiero Goldman Sachs & Co. LLC realizó diversos análisis financieros y comparativos, y se hicieron múltiples suposiciones respecto a la posible internalización, la industria, el negocio de Fibra Uno, condiciones de mercado, condiciones económicas locales e internacionales, entre muchas otras. *Para más información, ver sección 9 “Rango de Valor”, en este documento.*

## **8. ¿Cómo se pagaría la contraprestación, en caso acordarse, a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario respectivamente?**

El monto de la contraprestación (dentro del rango propuesto), moneda y su forma de pago podrían variar, dependiendo del resultado de las negociaciones entre nuestro Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario. Estamos considerando como posibles formas de contraprestación, efectivo, CBFIs, activos inmobiliarios del Fideicomiso, o una combinación de los anteriores.

## **9. ¿Cómo se cuidaron las posibles percepciones de conflicto de interés?**

Considerando que los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario son un grupo de empresarios mexicanos que pertenecen al Fideicomiso de Control y/o son miembros de nuestro Comité Técnico, en congruencia con nuestra visión de transparencia y respeto a todos nuestros tenedores, hemos tomado, y se seguirán tomando, medidas conducentes a evitar si quiera percepciones de conflicto de interés. Al respecto, la propuesta de la administración se presentó,

al Comité de Prácticas Societarias, conformado exclusivamente por miembros independientes, asesorado por los externos independientes, Goldman Sachs & Co. LLC y Bufete Robles Miaja, S.C., y al Comité Técnico en pleno, con la abstención en la deliberación y voto, y sin estar presentes, miembros que pudieran considerarse relacionados a la potencial operación, quienes adhirieron su voto al de la mayoría cualquiera que fuese su resolución.

Asimismo, como se describe en el presente documento, se está proponiendo facultar plenamente a un Comité Independiente Especial Ad Hoc, formado, exclusivamente, por miembros independientes para que realicen la propuesta a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario, lleven a cabo las negociaciones derivadas de la misma, y, en su caso, la formalicen y concluyan. Destacamos que este Comité Independiente Especial Ad Hoc, no tendría la facultad para modificar rango de valor y que, incluso podría no llegar a acuerdo alguno, si así lo estima conveniente. *Para mayor información respecto al Comité Independiente Especial Ad Hoc que se propondrá a la Asamblea de Tenedores, ver sección 7, “Temas a resolver” de este documento.*

**10. ¿Cómo se determinó la propuesta de conformación de los miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc?**

Para determinar la propuesta de conformación de los miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc se consideró, entre otros, que son miembros independientes de nuestro Comité Técnico, su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando, además, que por sus características pueden desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

Además, los miembros propuestos para conformar el Comité Independiente Especial Ad Hoc, son miembros independientes de nuestro Comité Técnico. La calificación de independencia de los miembros de nuestro Comité Técnico acaba de ser ratificada por nuestros propios tenedores en la última Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores, la cual tuvo lugar el pasado 27 de abril de 2023. Ninguno de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualiza los impedimentos de independencia previstos por el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores.

**11. ¿De no objetarse la propuesta presentada a la Asamblea de Tenedores, la adquisición del Asesor y Representante Inmobiliario sería inmediata?**

De no objetarse la propuesta sometida a la próxima Asamblea de Tenedores, la adquisición del Asesor y Representante Inmobiliario no sería inmediata, ni, menos, automática. Se informará a nuestros inversionistas en su momento, y en su caso, los resultados de las negociaciones entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario, y los términos de los acuerdos correspondientes.

Con respeto hacia nuestros tenedores, les estamos proponiendo que manifiesten su conformidad, incluso a iniciar los procesos que, en su caso, pudieren culminar en la internalización de los servicios que desde nuestra formación son prestados de manera externalizada por el Asesor y del Representante Inmobiliario. En caso de que la propuesta sea recibida de conformidad por nuestros tenedores, entonces, el Comité Independiente Especial Ad Hoc presentaría una oferta a los propietarios actuales del Asesor y Representante Inmobiliario, y llevaría a cabo negociaciones con éstos, que pudieren culminar, o no, en la internalización de los servicios inmobiliarios que actualmente prestan el Asesor y Representante Inmobiliario.

Como en toda negociación, existe incertidumbre respecto a su resultado. Además, en su caso, posiblemente, como es usual en toda adquisición, los acuerdos correspondientes podrían estar sujetos al cumplimiento de ciertos términos y condiciones. Se informará a nuestros inversionistas y tenedores, en su momento, y en su caso, los resultados de las negociaciones entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario y los correspondientes acuerdos.

**12. *¿Se están terminando anticipadamente los servicios inmobiliarios, hoy externalizados?***

No, por el contrario, consideramos que sería una oportunidad generadora de valor para Fibra Uno, internalizar los servicios inmobiliarios que a la fecha nos prestan de manera externalizada el Asesor y el Representante Inmobiliario, y que estas entidades, sus activos y/o derechos formen parte de nuestra estructura, a través de una adquisición de entidades, activos, derechos o de cualquier otra manera.

**13. *¿Se requieren autorizaciones gubernamentales para consumir la posible adquisición del Asesor y del Representante Inmobiliario?***

No esperamos que se requieran autorizaciones gubernamentales importantes de cualquier naturaleza para consumir la adquisición del Asesor y del Representante Inmobiliario, en su caso. No obstante, sujeto al proceso de revisión legal, contable y financiera que se realice, pudieran surgir autorizaciones, consentimientos, anuencias, actualizaciones, o tomas de nota, que hoy no hemos identificado.

**14. *¿Cómo pueden los tenedores participar en la Asamblea de Tenedores?***

Para poder asistir a la Asamblea de Tenedores, convocada, entre otros, para resolver sobre la propuesta a que se refiere este documento, los tenedores deberán

presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, Delegada Fiduciaria de dicha institución y/o José Pablo Agis Reyes y/o Eréndira Morales Villanueva (mjimenezlabora@cibanco.com y/o jagis@cibanco.com y/o ermorales@cibanco.com teléfonos 5550633978; y/o 5550633959 y/o 5550633900 ext. 3983), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la convocatoria respectiva y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea de Tenedores. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea de Tenedores. Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores. **En todo caso, suplicamos a los tenedores a revisar la convocatoria que se publique en términos de las disposiciones aplicables, la cual prevalecerá sobre la descripción anterior.**

## 6 RAZONES Y CONSIDERACIONES

Nuestra administración, Comité de Prácticas Societarias y Comité Técnico encontraron que la propuesta a ser sometida a nuestra Asamblea de Tenedores, podría tener, entre otros, si culminara en una internalización del Asesor y Representante Inmobiliario, los beneficios que se mencionan a continuación, ninguno de los cuales tiene mayor o menor peso relativo en la conclusión:

- *Internalización de equipo calificado y experimentado:* Esperamos que la internalización, de consumarse, nos permita continuar operando con el equipo más experimentado y calificado de bienes raíces en el país, con experiencia en inversiones, desarrollo inmobiliario, operación de activos, financiamiento, entre otros, con conocimiento único de nuestros activos, estrategia de negocio, e inversiones potenciales (*pipeline*). Esperamos que Fibra Uno continúe con el liderazgo de un equipo altamente capacitado y experimentado, que hasta ahora ha sido fundamental, e incluso indispensable, para nuestro crecimiento y éxito.

- *Eficiencia de costos a largo plazo:* Al incrementar la dimensión de Fibra Uno y nuestro portafolio, las contraprestaciones a pagar a nuestro Asesor y Representante Inmobiliario, incrementan en consecuencia. Por tanto, consideramos que de continuar creciendo Fibra Uno, como se espera, no llevarse a cabo la internalización, y seguir requiriendo de los servicios inmobiliarios que hasta hoy nos han venido prestando el Asesor y Representante Inmobiliario, las contraprestaciones a pagar por nosotros continuarán incrementando. Consecuentemente, consideramos que potencialmente la internalización tendría un impacto positivo en nuestra eficiencia de costos a largo plazo y que, a largo plazo, la internalización crearía valor para Fibra Uno y todos sus tenedores.
- *Estructura corporativa simplificada:* Al inicio de las operaciones de Fibra Uno, era razonable contar con servicios vitales para nosotros externalizados, no obstante, considerando nuestra actual dimensión, es razonable estimar que a la fecha tenemos la capacidad de absorción e integración de los servicios inmobiliarios que nos prestan desde nuestra formación de manera externalizada, nuestro Asesor y Representante Inmobiliario en una estructura corporativa simplificada.
- *Control directo y dedicación enfocada:* En caso de que el Asesor y el Representante Inmobiliario o sus activos, sean adquiridos por nosotros, estas entidades o activos pasarían a formar parte de nuestra estructura interna, consolidando plenamente nuestros servicios e influencia directa. Además, el equipo capacitado que forma parte de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario estaría principalmente dedicado a nosotros y enfocado a nuestras estrategias de negocio para generar valor.

## **7 TEMAS PARA RESOLVER**

En la Asamblea de Tenedores, a celebrarse el 9 de octubre de 2023, se propondrá a nuestros tenedores, entre otros, conforme se describe en este informe:

- A. *Manifestación positiva respecto a propuesta:* En general, se presentará la propuesta respecto a que el Comité Independiente Especial Ad Hoc, entre otros: (i) presente una propuesta de internalización a los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario, en un rango cuantitativo conforme a lo dispuesto en la sección 9. “Rango de Valor” de este informe; (ii) negocie los términos y condiciones de una potencial internalización; y (iii) en su caso, recomiende e instruya consumir la internalización.
- B. *Constituir y facultar al Comité Independiente Especial Ad Hoc:*

- a. Miembros: La constitución de un Comité Independiente Especial Ad Hoc, con las funciones y facultades que se resumen más adelante, conformado por tres miembros, Antonio Franck Cabrera (presidente), Herminio Blanco Mendoza y Rubén Goldberg Javkin. Consideramos que los tres miembros propuestos cumplen con características de experiencia, profesionalismo, reputación, y ausencia de conflictos de interés que los hacen óptimos ser miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc. A continuación, incluimos una semblanza de los miembros propuestos:

- **Antonio Franck Cabrera:**

Miembro Independiente del Comité Técnico y Presidente del Comité de Prácticas Societarias. Con más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, 35 años en riesgos financieros y de valores. Ha asesorado a varias empresas en México y en el extranjero en fusiones, adquisiciones y asociaciones estratégicas. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana con estudios en la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard. Ha sido profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Curso la maestría en Historia del Pensamiento Moderno de la Universidad Panamericana.

Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992.

Es experto en temas de gobierno corporativo desde hace más de 20 años, fue miembro de la primera comisión del Consejo Coordinador Empresarial que elaboro el primer Código de Gobierno Corporativo en el 2000. Participa actualmente como miembro independiente en los consejos de administración de: Aleatica, Circuito Exterior Mexiquense (Presidente del Consejo), Farmacias del Ahorro e Infraex. Anteriormente

participó en HSBC, Casa de Bolsa, HSBC Seguros, Coppel, BanCoppel, Grupo Aeroportuario del Pacífico, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE, entre otros. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados.

- **Herminio Blanco Mendoza:**

Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y vocal de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración del Presidente Salinas. Su amplia experiencia como negociador le llevó a celebrar convenios con la Unión Europea, la Asociación Europea de Libre Comercio, Japón y la mayoría de los países de América Latina. Ocupa varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, Arcelor Mittal México, así como ha sido miembro de otros como Grupo Financiero Banorte y Bancomext. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

- **Rubén Goldberg Javkin:**

Miembro independiente de nuestro Comité Técnico y Presidente de nuestro Comité de Auditoría.

Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y Maestro en Administración de Empresas por The Wharton Graduate School de la Universidad de Pennsylvania. Cuenta con 40 años de experiencia en gobierno corporativo participando como miembro, tanto en forma independiente como directa, en diversos consejos de administración; 35 años en temas sociales a través de su participación con diversas instituciones filantrópicas y 10 años de experiencia en temas ambientales.

Actualmente participa como Consejero Independiente y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Grupo Collado, S.A.B., de C.V, Presidente del Comité de Auditoría y miembro del Consejo de Administración en Grupo Educación- Family Office, Presidente del Consejo de Administración de DiSi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V. ENR Sofom. Es miembro del Comité Técnico de Fideicomiso Thor Urbana; Expresidente del patronato y Presidente actual del Comité de Postulaciones y Gobierno Corporativo en Centro Médico ABC; Expresidente fundador y miembro actual del patronato del Centro de Documentación e Investigación Judío de México "CDIJUM"; Expresidente y actualmente miembro del Comité Técnico del Fideicomiso Provivah - Fundación Vivienda, A.C., fue miembro del Consejo de Asesores para el Instituto Mexicano de la Migración (Secretaría de Gobernación); es actualmente miembro del Patronato del Antiguo Colegio de San Ildefonso – UNAM y fue Tesorero y miembro del Patronato de Fundación UNAM; cuenta con 49 años de experiencia en temas de reestructura financiera, riesgo financiero y banca corporativa, habiendo actuado como Presidente y Vicepresidente de varios Comités de Reestructuras

de Compañías del sector privado en México (“Steering Commitees”) y representante del grupo de bancos internacionales que negociaron con el Fideicomiso de Riesgo Cambiario, FICORCA formado por Gobierno de México, en relación con la reestructura de la deuda privada con bancos internacionales, 1982-1984; así como tiene amplia experiencia en banca de inversión. Fue responsable de banca corporativa Bank of America México, representante para México de Wells Fargo Bank y Vice- Presidente del Consejo de Administración y CEO de Banca de Inversión de HSBC en México. Fue presidente y miembro del Consejo de Administración de Rothschild México, S.A. de C.V; miembro del Consejo de Administración en Londres, Inglaterra y representante en México de N.M. Rothschild & Sons Ltd.; miembro del Consejo de Administración de Banco BICE, S.A. en Chile; Presidente del Consejo de Administración de Rothschild, Colombia; Director General y Vice – presidente del Consejo de Administración de Republic Nat’l Bank en México. Fue presidente de la Asociación de Instituciones Financieras Internacionales, AIFI y participa actualmente como Director y Socio Fundador del Boutique Banca de Inversión Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C , G&A.

- b. Funciones y Facultades: Facultar plenamente al Comité Independiente Especial Ad Hoc, para que éste, como órgano colegiado, entre otros: (i) presente una oferta de adquisición a los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario, dentro del rango cuantitativo propuesto, para la adquisición del Asesor y Representante Inmobiliario, las entidades, activos, derechos o de cualquier otra manera; (ii) negocie sus términos y condiciones; (iii) lleve a cabo procesos tendientes a la potencial internalización, incluyendo la contratación de asesores, si lo estima conveniente, y (iv) en su caso, consuma la adquisición. Asimismo, se otorgaría a los miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc, indemnizaciones y limitaciones de responsabilidad, usualmente otorgadas a esta clase de órganos.

El Comité Independiente Especial Ad Hoc, en su búsqueda de creación de valor, en el interés de Fibra Uno y sus tenedores, sin beneficiar a un tenedor o grupo de tenedores en perjuicio de otros, podría, incluso, no alcanzar acuerdo alguno. En ese caso, se mantendrían las cosas en el estado que hoy se encuentran.

Se propondrá que el Comité Independiente Especial Ad Hoc tenga facultades amplísimas de negociación; entre otros, podrá negociar y acordar los términos particulares de la posible adquisición, incluyendo sin limitar:

- *Contraprestación dentro del rango y posibles beneficios adicionales:* La contraprestación a pagar, dentro del rango autorizado, considerando, entre otros factores que el Comité Independiente Especial Ad Hoc considere relevantes, el otorgamiento a nuestro favor, de obligaciones de dar, hacer, y/o no hacer, no contenidas a la fecha en los contratos de servicios vigentes entre nosotros, el Asesor y Representante Inmobiliario, como son, por ejemplo, acuerdos de no competencia, derechos de preferencia, oportunidades de negocio, acuerdos de no venta de CBFIs, plazos mínimos de permanencia, compromisos de dedicación, licencia de uso de marca; así como extensión del universo de servicios para incluir, entre otros, relaciones institucionales y con partes con interés en Fibra Uno, promoción, comunicación estratégica, búsqueda activa de oportunidades de negocio y de estrategia, entre otros. Tanto los activos y/o derechos que en su caso se adquieran, como las potenciales mejoras a los servicios hoy prestados, dependerán, entre otros, de los resultados del *due diligence* y las negociaciones correspondientes.
- *Estructura y forma de pago:* La estructura de internalización, metodología, moneda, y fuente de pago que considere más apropiada, incluyendo efectivo, CBFIs, activos inmobiliarios, o una combinación de los anteriores.
- *Declaraciones, obligaciones y otros términos:* Otorgar y solicitar declaraciones y obligaciones de hacer, no hacer y de dar, usuales en esta clase de operaciones; y otras estipulaciones comunes a esta clase de operaciones como vigencia, legislación aplicable, jurisdicción, indemnizaciones, etcétera.
- *Condiciones:* Condiciones usuales para operaciones de adquisición de activos, como son revisión legal, contable y financiera de los activos.

Ni el Comité Independiente Especial Ad Hoc, ni los asesores que los apoyen, recibirán contraprestación alguna contingente al éxito en la internalización. Se propondrá que cada miembro del Comité Independiente Especial Ad Hoc reciba un emolumento por los trabajos que lleven a cabo en cumplimiento de su encargo, y que, asimismo, se les otorguen indemnizaciones plenas, salvaguardas y liberaciones de responsabilidad, con relación al ejercicio de su encargo.

**Destacamos que la propuesta que se somete a su consideración no se presenta como un acuerdo previamente negociado, sino que se presenta para iniciar los procesos tendientes a alcanzar y, en su caso, consumir acuerdos con los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario. Esto, atendiendo a nuestro compromiso de transparencia con nuestros inversionistas.**

## **8 ANTECEDENTES Y ACTOS CORPORATIVOS PREVIOS**

Nuestra administración y órganos corporativos evalúan constantemente oportunidades estratégicas de negocio. Al respecto, nuestro Comité de Prácticas Societarias se reunió el día 20 de febrero de 2023 y recibió con interés la iniciativa de la administración, presentada por nuestro Director General Adjunto, con el apoyo de nuestro Vicepresidente de Mercados y Relación con Inversionistas. En esta sesión, nuestro Comité de Prácticas Societarias solicitó a la administración proceder a la contratación de Goldman Sachs & Co. LLC y a Bufete Robles Miaja, S.C., como asesores independientes externos, financiero y legal. Entre otros factores, el Comité de Prácticas Societarias consideró que los asesores antes mencionados contaban con reconocido prestigio local e internacional, experiencia y que no tenían una relación de dependencia con Fibra Uno, con los propietarios del Asesor y/o con el Representante Inmobiliario, ni interés económico directo en el resultado de una posible internalización.

En sesión de fecha 7 de septiembre de 2023, el Comité de Prácticas Societarias se reunió y, después de recibir los comentarios de los asesores externos previamente contratados, habiendo realizado un extenso análisis nacional e internacional de transacciones similares, y de considerar diversas alternativas, resolvió que era conveniente proponer al Comité Técnico en pleno la propuesta de someter a consideración de nuestros tenedores en asamblea, la posibilidad de iniciar procesos que, en su caso, pudieran culminar en una posible internalización.

El Comité de Prácticas Societarias se reunió con la administración y con los asesores externos legal y financiero. Discutió con la administración un plan de trabajo y le encomendó a la administración colaborar de forma plena con los mencionados asesores externos, proveyéndoles de la información que éstos solicitaran razonablemente para el ejercicio de su encargo, y revisar con los asesores y con la administración los avances de sus respectivos trabajos.

El 7 de septiembre de 2023, se reunió nuestro Comité Técnico y, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, resolvió conveniente proponer a nuestra Asamblea de Tenedores el realizar iniciar los procesos tendientes a la potencial internalización, incluyendo, realizar una oferta y, en su caso, consumarla. En dicha sesión, los miembros del Comité Técnico que pudieran considerarse relacionados a la potencial operación, se abstuvieron de deliberar y votar, y no estuvieron presentes, pero adhirieron su voto al de la mayoría de los miembros, independientemente del sentido de su resolución.

La aprobación de una operación con una parte relacionada, que no exceda ciertos umbrales cuantitativos, como lo serían el Asesor y Representante Inmobiliario, corresponde a nuestro Comité Técnico, previa opinión del comité que realice las funciones de prácticas societarias. No obstante, nuestro Comité Técnico resolvió atendiendo a un compromiso de absoluta transparencia con nuestros inversionistas, buen gobierno corporativo y voluntariamente, someter a nuestros tenedores en la Asamblea de Tenedores, las propuestas a que se refiere este informe.

## **9 RANGO DE VALOR**

Nuestra administración, con el apoyo de los asesores externos contratados por mandato de nuestro Comité de Prácticas Societarias, Goldman Sachs & Co. LLC y Bufete Robles Miaja, S.C., como asesores independientes externos, financiero y legal, respectivamente, presentó a dicho Comité, una propuesta de rango de valor de entre \$9,500 y \$10,500 millones de pesos, o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal en cualquier jurisdicción, basado en condiciones económicas y de mercado, existentes al momento de realizar dicha propuesta de valor.

Los asesores externos antes mencionados no otorgaron, ni otorgarán, opinión independiente de razonabilidad de valor ("*fairness opinion*"), ni a Fibra Uno, ni a sus órganos corporativos, ni, en caso alguno, en beneficio de los inversionistas. Dichos asesores brindaron servicios de asesoría a Fibra Uno, su administración, y al Comité de Prácticas Societarias, exclusivamente, respecto a la conformación de una potencial propuesta de adquisición ("*buy side*"), respecto al Asesor y al

Representante Inmobiliario o activos<sup>3</sup>. Se asumió que se pretendería adquirir al Asesor y al Representante Inmobiliario y/o sus activos, y que éstos cuentan con capacidad instalada, recursos técnicos, y otros tangibles e intangibles que hacen que los servicios inmobiliarios se presten con las cualidades que requiere Fibra Uno, y que los vehículos del Asesor y del Representante Inmobiliario tienen derechos económicos y activos tangibles e intangibles, por lo que es razonable suponer que sus propietarios esperen una contraprestación económica. No obstante, como se menciona más adelante, a esta fecha, no se realizó un proceso de *due diligence* respecto a los activos del Asesor y del Representante Inmobiliario, simplemente se asumió que la internalización podría incluir entidades y/o un cúmulo de activos y/o derechos que permitan la prestación de los servicios inmobiliarios con las cualidades que a la fecha se prestan. Como se ha mencionado, la determinación de los activos y/o derechos a ser adquiridos, en su caso, dependerá de las negociaciones y revisión que se lleven a cabo, una vez iniciados los procesos tendientes a una potencial internalización.

Los asesores independientes externos antes mencionados, apoyaron a la administración de Fibra Uno y al Comité de Prácticas Societarias, en la sugerencia de un rango de valor, dentro del cual pudiera determinarse una contraprestación, conforme a factores que incluyen, entre otros, los resultados de la revisión (*due diligence*) que se realice de los activos y la posible obtención de mejoras a los servicios hoy recibidos por Fibra Uno. Por decisión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité Técnico, se brinda a la Asamblea de Tenedores la oportunidad de manifestarse respecto a la potencial internalización, y que, si dicha Asamblea rechazaba la propuesta y la internalización no se llevaba a cabo, entonces, el *status quo* prevalecería.

Al respecto, se realizaron diversos análisis financieros y comparativos, y se hicieron múltiples suposiciones respecto a la industria, el negocio de Fibra Uno, condiciones de mercado, condiciones económicas locales e internacionales, entre muchas otras. Entre otros, se revisó información pública de operaciones comparables, a nivel local e internacional, información histórica respecto a las contraprestaciones pagadas por Fibra Uno al Asesor y al representante Inmobiliario, reportes públicos de analistas (*Wall Street Research*), que incluyen estimaciones a futuro y que, para efectos confirmatorios, se comentaron con la administración, siendo estos considerados como expectativas conservadoras. Mas información respecto a *Wall Street Research*, se puede encontrar en la presentación para inversionistas que se acompaña al presente, como **Anexo “B”**.

Asimismo, se consideró limitada información con la que a la fecha se contaba del Asesor y del Representante Inmobiliario, considerando que dichas entidades no tienen información pública disponible, no han sido contactadas respecto a una

---

<sup>3</sup> La referencia a “activos” del Asesor y Representante Inmobiliario, en este informe, deberá leerse de manera amplia y podrá incluir, total o parcialmente, activos tangibles e intangibles, derechos, obligaciones, y/o negocio en marcha.

posible operación, y que no se ha llevado a cabo un proceso de *due diligence*, ya que, si y solo si, la Asamblea de Tenedores se manifiesta a favor de iniciar los procesos que pudiesen culminar en una internalización, se iniciarían contactos al respecto con los propietarios del Asesor y el Representante Inmobiliario, incluyendo, para realizar el *due diligence* antes referido.

La contraprestación que, en su caso, se acuerde entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario, dentro del rango de valor propuesto, podrá considerar diversos factores tangibles e intangibles, incluyendo sin limitar, acuerdos de no competencia, derechos de preferencia, oportunidades de negocio, acuerdos de no venta de CBFIs, plazos mínimos de permanencia, compromisos de dedicación, licencia de uso de marca; así como extensión del universo de servicios para incluir, entre otros, relaciones institucionales y con partes con interés en Fibra Uno, promoción, comunicación estratégica, búsqueda activa de oportunidades de negocio y de estrategia, entre otros.

El asesor financiero referido revisó información pública de operaciones comparables, analizando una muestra de transacciones comparables de internalización de asesores de servicios inmobiliarios a nivel global de las cuales se contaba con información suficiente para llevar a cabo el análisis, y consideró que, el rango de valor de las contraprestaciones pagadas por la adquisición del asesor de servicios inmobiliarios se encuentra en una mediana de 3.3% del valor de los AUMs administrados por el REIT (Real Estate Investment Trust) o FIBRA.

Adicionalmente, se llevó a cabo una valuación por flujos descontados para lo que se basaron en las siguientes premisas:

- 1) El Asesor tiene el derecho a recibir como contraprestación por sus servicios el 0.50% del Valor Neto de los Activos de Fibra Uno de manera anual, así como el 3.00% del valor total en la adquisición de activos inmobiliarios de terceros no relacionados al Asesor, mientras permanezca vigente el contrato que gobierna esta relación.
  - Basado en nuestro balance general auditado al cierre de 2022, esto representa \$905 millones de pesos anuales, mismos que aumentarían de manera proporcional al aumento del valor de los activos de Fibra Uno.
  - Dichas estimaciones no incluyen planes o estrategias en fase de exploración, ni proyectos futuros.
- 2) El Representante Inmobiliario tiene derecho de recibir el 2.00% sobre las rentas efectivamente cobradas de manera anual mientras permanezca vigente el contrato que gobierna esta relación.

- Basado en nuestro estado de resultados auditado al cierre de 2022, esto representa \$444 millones de pesos anuales, mismos que aumentarían de manera proporcional al aumento de los ingresos.
- 3) Se utiliza el promedio de las estimaciones financieras futuros del grupo de analistas de bancos internacionales que cubren de manera pública a Fibra Uno.
  - 4) No se consideraron nuevas adquisiciones, por lo que no se considera el pago de la comisión del 3% por adquisición de activos de terceros no relacionados con el Asesor.
    - Se estima que, una vez llevada a cabo la internalización, en su caso, Fibra Uno incurriría en un gasto operativo de aproximadamente, \$270 millones de pesos anuales.
  - 5) Para el cálculo de la tasa de descuento se utilizaron dos alternativas:
    - La media del costo promedio ponderado del capital de asesores inmobiliarios internacionales.
    - El costo promedio ponderado del costo de capital de Fibra Uno.

Asimismo, para validar la razonabilidad de los estimados de los analistas, se revisó la información histórica respecto a las contraprestaciones pagadas por Fibra Uno al Asesor y al Representante Inmobiliario incluidas en nuestros estados financieros auditados.

Los factores principales, entre muchos considerados, que llevaron a nuestra administración y Comité de Prácticas Societarias, con el apoyo de su asesor financiero, a proponer al Comité Técnico y, a éste, a su vez a proponer a la Asamblea de Tenedores, el rango de valor dentro del cual pudiera ubicarse la contraprestación, son, entre otros, sin establecer prioridad entre los mismos, ni asignarles un peso específico:

- 1) Análisis de transacciones comparables que contaban con suficiente información financiera pública de la transacción. Si bien no hay un comparable perfecto se determinó que otras internalizaciones de REITS (Real Estate Investment Trusts) son las transacciones con mayor grado de similitud. Se analizó el monto pagado por las internalizaciones como porcentaje de AUMs así como el monto de contraprestaciones anuales cobradas por el asesor externo sobre monto pagado por la internalización.
- 2) Valor Presente de las contraprestaciones futuras del Asesor y el Representante Inmobiliario basadas en las proyecciones entregadas por la administración de Fibra Uno así como estimaciones públicas de analistas de *Wall Street Research*. Los reportes considerados se podrán

encontrar en la presentación para inversionistas que se encuentra en el **Anexo “B”** del presente informe.

- a. Como tasa de descuento para descontar los flujos futuros se utilizó un costo promedio ponderado del capital (“Weighted Average Cost of Capital” o “WACC”). Se determinaron dos tasas de descuento:
  - i. La primera correspondiente a Fibra Uno, en la cual se utilizó el costo de la deuda y la *beta* de mercado para Fibra Uno
  - ii. La segunda correspondiente a los administradores de activos en la cual se utilizó el costo de la deuda de Fibra Uno y una *beta* de mercado para los administradores de activos.

Mas información respecto al análisis, incluyendo transacciones precedentes, flujos futuros de *Wall Street Research* y la construcción de las tasas de descuento, se puede encontrar en la presentación para inversionistas que se acompaña al presente, como **Anexo “B”**.

## **10 EL ASESOR Y EL REPRESENTANTE INMOBILIARIO**

Desde el inicio de las operaciones de Fibra Uno, y dentro de su contexto, en 2011 celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación, con nuestro Asesor; y (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con nuestro Representante Inmobiliario. A continuación, se describe brevemente nuestro Asesor y nuestro Representante Inmobiliario, así como ciertas estipulaciones del contenido obligatorio de los contratos de servicios celebrados con estas entidades.

Los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario son miembros de nuestro Comité Técnico y miembros del Fideicomiso de Control, que actualmente es titular de aproximadamente el 27% de nuestros CBFIs en circulación. El Asesor y el Representante Inmobiliario son entidades privadas, sin valores cotizados en el mercado de valores, por lo que no contamos con información pública al respecto. Además, son terceros respecto a nosotros, no controlados por nosotros, y no tuvieron injerencia alguna en la preparación de este documento informativo. Si y solo si, la Asamblea de Tenedores no objeta que se inicien los procesos que pudiesen culminar en una internalización, se iniciarían contactos al respecto con el Asesor y el Representante Inmobiliario.

Consideramos que las cualidades, experiencia, conocimiento de mercado, relaciones, entre otros, del Asesor y el Representante Inmobiliario, han sido factor determinante en el exitoso desempeño operativo de Fibra Uno. Hemos sido pioneros en la creación del mercado institucional inmobiliario en México, abriendo paso al financiamiento en el mercado de valores nacional e internacional, no sólo para Fibra Uno, sino también para los demás jugadores del mercado. De igual forma, durante los últimos 12 años, han contribuido al crecimiento de 26.0x veces del valor de los activos totales del fideicomiso, al tiempo que han sido

indispensables para mantener niveles de ocupación y eficiencia operativa trimestre a trimestre durante los últimos años.

Actualmente el Asesor y Representante Inmobiliario lideran la operación cotidiana del Fibra Uno, prestan asesoría estratégica, procuran oportunidades atractivas de inversión, entre muchos otros servicios, de manera tal que son factor fundamental en la operación y crecimiento de Fibra Uno. A la fecha, no contamos con la capacidad interna para realizar los servicios inmobiliarios que hoy nos prestan el Asesor y el Representante Inmobiliario y desarrollar dicha capacidad interna implicaría inversión de capital y en recursos humanos, en capacitación y adaptación, así como un periodo forzoso de “curva de aprendizaje”, que causaría disrupciones e impactaría negativamente nuestras operaciones. Respecto a una sustitución externa, se requeriría encontrar de manera inmediata prestadores de servicios que cumplan al menos con las mismas características del Asesor y del Representante Inmobiliario, considerando que los servicios inmobiliarios que hoy recibimos del Asesor y del Representante Inmobiliario, no pueden ser prestados de la misma forma por cualquier tercero.

Destacamos que las Fibras (fideicomisos de inversión en bienes raíces), en general, no solamente Fibra Uno, cuentan con prestación de servicios inmobiliarios similares a los servicios inmobiliarios que hoy prestan el Asesor y el Representante Inmobiliario. No solo las Fibras, sino cualquier empresa, requiere de apoyo estratégico y operativo, sea interno o externo. Ya sea internalizados o externalizados, todas las Fibras cuentan con servicios de originación, asesoría, facturación, cobranza, negociación de contratos de arrendamiento, etc., o similares. Los servicios inmobiliarios son un factor común a las Fibras, necesarios para su mantenimiento y crecimiento. Si bien algunas Fibras cuentan con esta clase de servicios internalizados, todas los tienen, de alguna u otra forma, para cumplir su objeto. La capacidad de las Fibras para alcanzar sus objetivos de inversión y, consecuentemente, realizar distribuciones a sus inversionistas depende en gran medida de la actuación de sus prestadores de servicios inmobiliarios, y de su capacidad particular para adquirir activos, seleccionar y negociar con arrendatarios, entre otros. Ahora bien, la calidad específica y características únicas de cada prestador de servicios, son precisamente factores diferenciadores entre las distintas Fibras. En el caso de Fibra Uno, consideramos que gran parte de nuestro éxito y dimensión han dependido en gran medida, precisamente de las características únicas del Asesor y el Representante Inmobiliario.

Precisamente la experiencia, inteligencia de mercado, trayectoria y relaciones comerciales del Asesor y Representante Inmobiliario, nos aportan ventajas significativas, en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Fibra Uno fue la primera Fibra Inmobiliaria en México, lo que implicó la inteligencia, trabajo y capacidad de un grupo de empresarios mexicanos, liderados por la Familia El- Mann, parte del Asesor y Representante Inmobiliario. Solo a partir de Fibra Uno se creó un mercado de Fibras en México. Una vez creada, no mérito menor, el crecimiento exponencial de Fibra Uno se debió en gran medida al esfuerzo, recursos humanos

y técnicos, empuje y visión estratégica, innovadora y de largo plazo de su Asesor y Representante Inmobiliario, que, además, desde 2011, han venido creando una infraestructura y capacitación en los respectivos vehículos capaces de aportar la calidad que requiere Fibra Uno en su dimensión actual y acompañarla en su crecimiento esperado.

### *El Asesor*

Nuestro Asesor es Fibra Uno Administración, S.C., cuyo objeto social es la prestación a Fibra Uno de servicios de asesoría en planeación, conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación.

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor nos presta toda la asesoría especializada requerida por nosotros, en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas. Los servicios del Asesor incluyen, asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador<sup>4</sup> del Fideicomiso y al Representante Inmobiliario, en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

---

<sup>4</sup> Nuestra subsidiaria, F1 Management, S.C.

f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas;

g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;

j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;

k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;

l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;

m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y

p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento. Reportes; el Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5%, al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes<sup>5</sup>, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso.<sup>6</sup>

Para mayor información sobre el Contrato de Asesoría y Planeación, ver nuestro Reporte Anual, 2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y acuerdos relevantes, II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza; i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor.

---

<sup>5</sup> Según dicho término se define en nuestro Fideicomiso.

<sup>6</sup> En los ejercicios realizados para el rango de valor sugerido no se considera la comisión por adquisición a que se refiere el párrafo de referencia.

## *El Representante Inmobiliario*

Nuestro Representante Inmobiliario es F2 Services, S.C. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, celebrado por Fibra Uno y el Representante Inmobiliario en 2011, esta entidad es responsable de los Servicios de Representación, que incluyen, sin limitar, los servicios de: (i) facturación de Rentas<sup>7</sup> y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos; y (iv) apoyo al Fideicomiso en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento. Los servicios prestados por el Representante Inmobiliario, incluyen sin limitar:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los

---

<sup>7</sup> Ver nuestro Reporte Anual en: [https://funo.mx/site\\_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf](https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf). “Rentas Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento”; “Contrato de Arrendamiento Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos”; “Activos Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento)”; “Derechos de Arrendamiento Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento”; “Propiedades Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera”; y “Cartera Significa conjuntamente la Cartera Espacio Aguascalientes, la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Apolo II, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera San Mateo, la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación, la Cartera en Desarrollo, la Cartera en Desarrollo JV, la Cartera Estabilizada, la Cartera Frimax, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hércules, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Individuales, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Oregon, la Cartera Pace, la Cartera P12, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Samara, la Cartera Titán, la Cartera TM, la Cartera Turbo, la Cartera Verde, la Cartera Vermont y la Cartera Sendero Villahermosa.”

arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Para mayor información sobre el Contrato de Asesoría y Planeación, ver nuestro reporte Anual, 2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y acuerdos relevantes, II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza; iv) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

### *Contraprestaciones Históricas*

En este apartado se presenta un ejercicio histórico de las contraprestaciones ordinarias, basadas en los activos del patrimonio del Fideicomiso (0.5%) y en las Rentas facturadas (2%), pagadas al Asesor y al Representante Inmobiliario. Destacamos que las contraprestaciones ordinarias pagadas por nosotros al Asesor y al Representante Inmobiliario han incrementado en la medida que nuestra dimensión y operaciones han crecido también, por lo que se esperaría que el monto de las contraprestaciones, si no se lleva a cabo la internalización, continúen aumentando. Asimismo, se describen las contraprestaciones pagadas por nosotros al Asesor por concepto de adquisiciones de bienes a partes distintas a las “Familias Relevantes”<sup>8</sup>. Como se mencionó antes, el Asesor tiene derecho bajo el Contrato de Asesoría y Planeación, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, a cobrar una comisión del 3% pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso, salvo que se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Según dicho término se define en nuestro Fideicomiso.

<sup>9</sup> Según dicho término se define en nuestro Fideicomiso.

Respecto a las comisiones por adquisición y/o aportación de bienes al Fideicomiso, destacamos que, como se puede observar en el ejercicio que se presenta en este apartado, esta contraprestación varía, y ha variado, dependiendo de las adquisiciones que hemos realizado en el tiempo. Como mencionamos en el suplemento informativo divulgado con relación al cuarto trimestre de 2022<sup>10</sup> y refrendamos en el suplemento informativo divulgado con relación al primer trimestre de 2023, consideramos que actualmente México vive un momento de oportunidades únicas derivadas de la mega tendencia más reciente; el *Nearshoring*, que actualmente ya representa un factor que contribuye al crecimiento económico de nuestro país, pero que, adicionalmente, podría tener mayores impactos positivos para el mismo, y, consecuentemente, impulsar el crecimiento de las empresas del País, incluyendo, esperamos, a Fibra Uno. De ser así, estimamos que en el futuro se pudieren presentar oportunidades atractivas de inversión que pudiera implicar que, en el futuro llevemos a cabo adquisiciones que, si no se ha culminado una adquisición del Asesor, implicarían pagos de contraprestaciones importantes por este concepto.

Como se menciona y explica en la sección 9. “Rango de Valor” de este informe, en los análisis que llevaron a la conformación del rango de valor contenido en la propuesta a que se refiere este informe, se excluyeron a futuro contraprestaciones por adquisición de activos, utilizando una perspectiva conservadora.

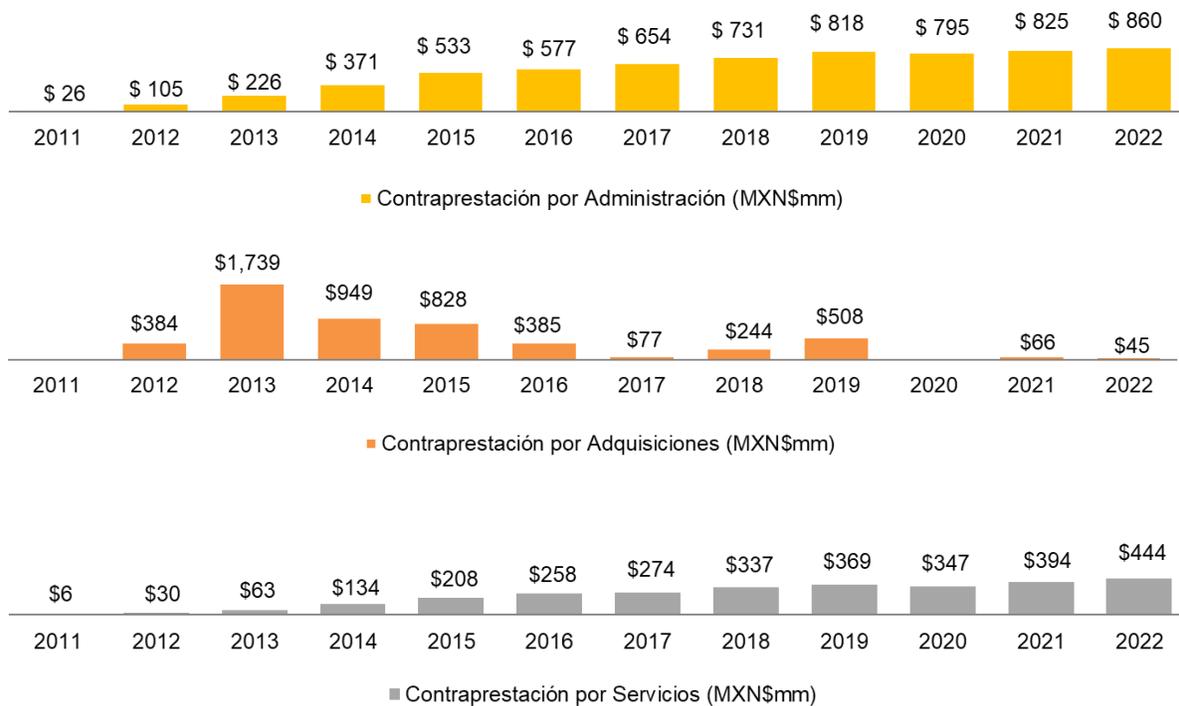
Con el fin de proporcionar mayor información respecto a los servicios inmobiliarios que se describen en este apartado, a continuación, incluimos un ejercicio ilustrativo de las contraprestaciones pagadas por Fibra Uno al Administrador y al Representante Inmobiliario desde la creación de Fibra Uno; y un ejercicio ilustrativo de las probabilidades de incremento de las contraprestaciones a pagar por Fibra Uno al Asesor y al Representante Inmobiliario, en consistencia con el incremento esperado en la escala de Fibra Uno, en caso de mantenerse el *status quo*, conforme al consenso general de estimados de reportes públicos de analistas (*Wall Street Research*). Mas información respecto a *Wall Street Research*, se puede encontrar en la presentación para inversionistas que se acompaña al presente, como **Anexo “B”**.

---

10

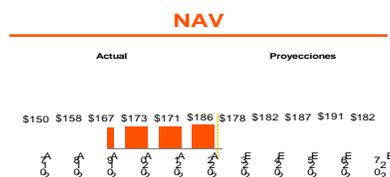
[https://funo.mx/site\\_media/uploads/documentos/documento-1nHPI-1677098633.pdf](https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-1nHPI-1677098633.pdf)

Ejercicio ilustrativo de las contraprestaciones pagadas por Fibra Uno al Administrador y al Representante Inmobiliario desde la creación de Fibra Uno:



Nota: La contraprestación por adquisición no se está considerando en ninguno de los ejercicios de flujos descontados. Fuente: Información Pública de Fibra Uno

Ejercicio ilustrativo de probabilidades de incremento de las contraprestaciones a pagar por Fibra Uno al Asesor y al Representante Inmobiliario, en caso de mantenerse el *status quo*, conforme al consenso general de estimados de reportes públicos de analistas (*Wall Street Research*). Mas información respecto a *Wall Street Research*, se puede encontrar en la presentación para inversionistas que se acompaña al presente, como **Anexo "B"**.





Fuente: Información Pública de Fibra Uno y proyecciones del consenso de los analistas globales de Wall Street Research a mayo 2023. Cifras en millones de pesos mexicanos.

## 11 FACTORES DE RIESGO

En los factores analizados, también se consideraron posibles aspectos negativos, aunque en un balance general y considerando los mitigantes, se consideró que los aspectos positivos, excedían a los posibles aspectos negativos.

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden estar relacionados con la operación aquí referida, por lo que dichos factores pueden ser tomados en consideración por los receptores de la presente comunicación. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a reflejarse con motivo de la operación aquí descrita o: (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no sean conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Adicionalmente, deberán considerarse los factores de riesgo identificados y descritos en el último reporte anual de Fibra Uno disponible en <http://www.bmv.com.mx> y <https://funo.mx/inversionistas>.

La realización de la internalización, en su caso, conlleva riesgos. Cada tenedor deberá analizar y evaluar cuidadosamente los riesgos descritos a continuación y la demás información contenida en este documento, incluyendo aquella incorporada por referencia. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o expectativas podrían verse afectados adversamente por cualquiera de los siguientes riesgos. Los riesgos descritos a continuación son aquellos que actualmente consideramos que podrían afectarnos adversamente. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo, expectativas y/o el valor de mercado de nuestros CBFIs también podrían verse afectados por otros riesgos y factores que actualmente desconocemos, o que a la fecha no se contempla que tendrían un efecto material adverso.

***Podríamos experimentar ciertas dificultades o podríamos no obtener el éxito esperado con la internalización.***

No podemos asegurar que, de llevarse a cabo la internalización, ésta será exitosa. Creemos que nuestro éxito depende en gran medida del esfuerzo, experiencia, diligencia, capacidades, y red de contactos de los funcionarios clave parte del Asesor y Representante Inmobiliario. No podemos asegurar que la internalización tenga los resultados que esperamos y/o que los funcionarios clave del Asesor y del Representante Inmobiliario permanezcan dentro de nuestra estructura. En caso de que no podamos mantener la misma calidad y profundidad en los servicios que teníamos antes de la internalización, en su caso, nuestros resultados podrían verse afectados de manera adversa.

***No podemos garantizar que la posible internalización a que se refiere este informe, se realice.***

En caso de que la propuesta de iniciar procesos que pudieren culminar en la internalización del Asesor y Representante Inmobiliario, sea recibida favorablemente por la Asamblea de Tenedores, dicha internalización estaría sujeta a que se las negociaciones entre las partes resulten exitosas. Además, como es usual en operaciones de adquisición, probablemente será necesario que se cumplan o sean dispensadas diversas condiciones, algunas de las cuales estarán probablemente fuera de nuestro control. Asimismo, sujeto al proceso de revisión legal, contable y financiera que se realice, pudieran surgir autorizaciones, consentimientos, anuencias, actualizaciones, o tomas de nota, gubernamentales o de terceros, y podrá estar fuera de nuestro control su obtención. Si no podemos consumir la internalización, habremos incurrido en gastos y costos no recuperables.

***Puede haber retrasos inesperados en el cierre de la internalización, lo que podría afectar la capacidad de lograr oportunamente los beneficios esperados con la internalización.***

Ciertos eventos pueden retrasar el cierre de la internalización, en caso de que las negociaciones que en su caso se inicien, resulten exitosas. No podemos asegurar que las condiciones para el cierre de la internalización se cumplirán o renunciarán, si se permite, o que no ocurrirá ningún efecto adverso, evento, desarrollo o cambio, ni brindar garantías sobre si, o cuándo, la internalización se completaría. Retrasos en el cierre de la internalización podrían reducir materialmente los beneficios que se espera obtener.

***No podemos garantizar el resultado de las negociaciones con nuestro Asesor y Representante Inmobiliario.***

No podemos prever ni asegurar el resultado de las negociaciones entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y Representante Inmobiliario. Uno o más tenedores pudieren no estar conformes con los resultados de las negociaciones y/o la implementación de la internalización, en

su caso. Además, pudieran existir percepciones de que las negociaciones no favorecen necesariamente a todos los tenedores de Fibra Uno. Si bien el Comité de Prácticas Societarias con el apoyo del asesor externo financiero contratado consideró que el rango de valor propuesto era razonable para llevar a cabo la internalización a que se refiere este informe, dicho asesor externo no emitió, ni pretende emitir en el futuro, una opinión de valor, ni de razonabilidad financiera (*fairness opinion*), sino que otorgó al Comité de Prácticas Societarias, servicios de asesoría (*buy side*). No podemos asegurar que el rango de valor propuesto refleje el valor de los activos y/o derechos a ser adquiridos, ni que éste sea considerado por todos nuestros tenedores como en el mejor interés de Fibra Uno. La contraprestación a ser definida en el contexto de las negociaciones, que, en su caso, se lleven a cabo, dentro del rango propuesto, dependerá de diversos factores, algunos de los cuales serán discrecionales y pueden no coincidir con las percepciones de uno o más tenedores de CBFIs.

***A pesar de la internalización del Asesor y Representante Inmobiliario, podemos continuar expuestos a potenciales conflictos de interés, o percepciones de conflictos de interés, respecto del equipo directivo.***

No podemos garantizar que en el futuro no surgirán conflictos de intereses, o percepciones de conflictos de intereses, entre nosotros y el equipo directivo del Asesor y Representante Inmobiliario, y/o partes relacionadas a éstos, y aunque nuestro Fideicomiso cuenta con mecanismos, y la legislación aplicable contiene disposiciones, tendientes a conducir dichos conflictos no podemos asegurar que los mismos serán resueltos en su totalidad. La internalización de servicios inmobiliarios, en caso de consumarse, no implica que en el futuro no puedan celebrarse operaciones entre nosotros, el equipo directivo del Asesor y Representante Inmobiliario, y/o partes relacionadas a éstos.

***De realizarse la internalización de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario, podemos estar expuestos a riesgos adicionales a los que históricamente hemos estado expuestos.***

En caso de realizarse la internalización, mediante la adquisición de entidades o activos, ésta nos expondría a riesgos adicionales a los que tradicionalmente hemos estado expuestos. Excluyendo la contraprestación por los servicios externalizados que hoy pagamos, nuestros costos directos sobre bases consolidadas incrementarán como resultado de la integración del Asesor y del Representante Inmobiliario a nuestra estructura. Los costos y gastos operativos que hoy son responsabilidad de terceros, el Asesor y el Representante Inmobiliario, pasarían a ser responsabilidad nuestra. Entre otros, podríamos enfrentar pasivos laborales con los que hoy no contamos, de una planilla que de colaboradores que hoy no tienen relación de dependencia con nosotros. Además, con la adquisición del Asesor y Representante Inmobiliario y/o sus activos o derechos, pudieran surgir contingencias legales, fiscales y contables, hoy desconocidas por nosotros, como

es usual en la adquisición de negocios y, en caso de existir indemnizaciones, no podemos asegurar que éstas serán suficientes y/o que podremos ejecutarlas. Además, no podemos garantizar que el Asesor, el Representante Inmobiliario, sus miembros y colaboradores nos prestarán el mismo nivel de servicio que hoy nos prestan como terceros, externos y, puede haber costos, gastos, y dificultades asociadas con la internalización de nuestro Asesor y Representante Inmobiliario.

***Podemos incurrir en costos significativos en relación con la potencial internalización, que pueden exceder los previstos.***

Hemos incurrido e incurriremos en costos y gastos sustanciales no recurrentes en relación con los procesos relacionados con la potencial internalización, su negociación y finalización, que incluyen y podrían incluir, entre otros, honorarios de asesores, miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc, costos de *due diligence*, gastos notariales, entre otros. Estos costos y gastos, así como otros costos y gastos no anticipados, podrían tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados.

***Los activos que, en su caso, se adquieran, derivado de la internalización de servicios inmobiliarios, podrían, conforme a las normas y principios contables aplicables, estar sujetos a deterioro, y en ese caso, tendríamos que registrar una pérdida.***

La Norma Internacional de Contabilidad 36 establece los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. Registrar una pérdida por deterioro del valor de los activos afectaría negativamente nuestra información financiera y resultados. No podemos asegurar a esta fecha, si los activos que, en su caso, se adquieran derivado de la internalización estarían, al ser adquiridos, o en el futuro, sujetos a un deterioro y, si fuera el caso, el monto de la pérdida a registrar.

***La internalización puede desviar la atención de nuestro equipo directivo de sus otras responsabilidades.***

Implementar la internalización, en su caso, podría hacer que nuestro equipo de administración enfoque tiempo y energía en asuntos relacionados con su culminación. Cualquier desvío por parte de nuestro equipo directivo, si es significativo, podría afectar nuestra capacidad para operar nuestro negocio y/o ejecutar nuestra estrategia y afectar negativamente nuestro negocio y resultados de nuestras operaciones. Además, el costo para nosotros de defender cualquier litigio u otro procedimiento relacionado con la internalización, si fuera el caso, podría ser sustancial.

***La potencial internalización de servicios inmobiliarios podría afectar el precio de mercado de los CBIFIs emitidos por Fibra Uno o nuestras calificaciones crediticias.***

No podemos asegurar que el precio de cotización de los CBIFIs emitidos por Fibra Uno, o nuestras calificaciones crediticias, no se verán afectados como consecuencia de la potencial operación a que se refiere este informe.

## **12 CONSECUENCIAS CONTABLES Y FISCALES**

Las consecuencias contables y fiscales de una posible adquisición de la totalidad de las participaciones de capital, activos, derechos y/o de nuestro Asesor y nuestro Representante Inmobiliario, serán determinadas cuando, y si, se lleve a cabo la internalización. No obstante, estimamos que se registraría la adquisición en nuestros estados financieros consolidados, utilizando el método de compra, considerando, entre otros, los valores razonables de los activos netos adquiridos, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, estimamos a esta fecha, que no existirán consecuencias fiscales relevantes exclusivamente como resultado de la posible adquisición, para Fibra Uno y que ésta no generará obligación fiscal alguna a nuestros tenedores.

## **13 ASPECTOS IMPORTANTES**

Ninguna persona, ha sido autorizado(a) para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este informe. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en el mismo deberá entenderse como no autorizada por nosotros.

## ANEXO “A”

### PROPUESTA DE RESOLUCIONES PARA LA ASAMBLEA DE TENEDORES

A continuación, las principales propuestas de resoluciones que podrían proponerse a la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 9 de octubre de 2023, con relación a la propuesta descrita en este documento informativo. En todo caso, las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, serán las que resulten de dicha reunión, conforme al acta que levante el secretario:

*“... Se recibe con interés y no se objeta la propuesta presentada a esta Asamblea respecto a que se constituya un Comité Independiente Especial Ad Hoc que se constituya en, y por, esta Asamblea, se presente a los propietarios de Fibra Uno Administración, S.C. (el “Asesor”) y F2 Services, S.C. (el “Representante Inmobiliario”) una oferta de internalización de los servicios inmobiliarios que estas entidades prestan en forma externa al Fideicomiso ya sea a través de la adquisición de entidades, activos (incluyendo, total o parcialmente, activos tangibles e intangibles, derechos, y/o obligaciones), o de cualquier manera y se lleven a cabo con dichos propietarios negociaciones con miras a llegar a acuerdos satisfactorios para las partes, y, en su caso, se concluya con la internalización de los servicios inmobiliarios ya sea a través de la adquisición de entidades, activos, derechos o de cualquier manera, conforme se ha descrito a esta Asamblea (la “Propuesta”).”*

*“...Se resuelve la constitución de un Comité Independiente Especial Ad Hoc, para que dicho Comité, en el contexto de la Propuesta, desempeñe las funciones y actividades en materia de prácticas societarias a que se refieren el Fideicomiso y la Ley del Mercado de Valores, así como aquellas otras asignadas por esta Asamblea.*

*El Comité Independiente Especial Ad Hoc estará integrado por los señores Antonio Hugo Franck Cabrera (Presidente), Herminio Blanco Mendoza, y Rubén Goldberg Javkin, seleccionados por su experiencia, por su reconocida capacidad y por su prestigio profesional, y, respecto a los cuales, esta Asamblea, ratifica su calidad de independencia.*

*El mandato otorgado por la Asamblea al Comité Independiente Especial Ad Hoc, consiste principalmente en, presentar una oferta a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario para la adquisición, según se negocie, de dichas entidades, sus activos tangibles o intangibles, derechos, obligaciones total o parcialmente de cualquier manera, con el objetivo de que el Fideicomiso internalice, los servicios inmobiliarios que estas entidades prestan en forma externa. De ser recibida la oferta con interés, el Comité podrá negociar y con derecho expreso a rechazar, los términos y condiciones de una potencial internalización por parte del Fideicomiso de los servicios inmobiliarios antes*

mencionados, ya sea a través de la adquisición de entidades, activos, derechos o de cualquier manera, incluyendo una contraprestación que deberá ubicarse dentro de un rango cuantitativo que oscila entre [QUE SE DETERMINE EN EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA EN BASE A LA RECOMENDACIÓN DE ASESOR VER. SECCIÓN 9. "RANGO DE VALOR" DEL PRESENTE INFORME], o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal en cualquier otra jurisdicción; y, en caso de llegarse a acuerdos satisfactorios entre el Comité Independiente Especial Ad Hoc y los propietarios del Asesor y el Representante Inmobiliario, llevar a cabo todos los actos que sean necesarios y/o convenientes para consumar la adquisición. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el Comité Independiente Especial Ad Hoc, tendrá las siguientes funciones, respecto a las cuales se le otorgan las facultades más amplias que en derecho corresponda:

(i) Dar seguimiento a los trabajos que realicen los expertos y/o asesores independientes previamente contratados y procurar que éstos cuenten con información suficiente para llevar a cabo sus funciones; así como contratar asesores adicionales y/o sustituir a los ya contratados, en caso de ser necesario;

(ii) Presentar a los propietarios del Asesor y del Representante Inmobiliario, la Propuesta; llevar a cabo con dichos propietarios, negociaciones con miras a alcanzar acuerdos satisfactorios para las partes, y llevar a cabo todos los actos que sean necesarios y/o convenientes para consumar la internalización ya sea a través de la adquisición de entidades, activos, derechos o de cualquier manera por parte de Fideicomiso de los servicios inmobiliarios que estas entidades prestan de forma externa. Esto, privilegiando el mejor interés del Fideicomiso; en el entendido que el Comité Ad Hoc podrá apoyar sus decisiones en la información proporcionada por directivos relevantes del Fideicomiso, la persona moral que brinde los servicios de auditoría externa, y/o los expertos independientes contratados por este Comité, el Fideicomiso o cualquier otro órgano corporativo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no ofrezcan motivo de duda razonable. El Comité Independiente Especial Ad Hoc tendrá amplias facultades para seleccionar las alternativas más adecuadas, a su leal saber y entender y contando en todo momento con el apoyo de los expertos independientes contratados por este Comité, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles, en ambos casos, con base en la información disponible al momento de la decisión. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el Comité Independiente Especial Ad Hoc podrá a su discreción: (a) definir y acordar la contraprestación a ser pagada por el Fideicomiso, dentro de un rango de entre [QUE SE DETERMINE EN EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA EN BASE A LA RECOMENDACIÓN DE ASESOR VER. SECCIÓN 9. "RANGO DE VALOR" DEL PRESENTE INFORME], o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal en cualquier otra jurisdicción, considerando, entre otros factores que el Comité Independiente Especial Ad Hoc considere relevantes, y sin limitar su plena autonomía de decisión, el otorgamiento a favor del Fideicomiso de obligaciones de dar, hacer, y/o no hacer, no contenidas a la fecha en los contratos de servicios vigentes a esta fecha, que documentan los servicios inmobiliarios que prestan de forma externa al Fideicomiso, el Asesor y el Representante Inmobiliario, como son, por ejemplo, acuerdos de no competencia, derechos de preferencia, oportunidades de negocio, acuerdos de no venta de CBFIs, plazos mínimos de permanencia, compromisos de dedicación, licencia de uso de marca; así como extensión del universo de servicios para incluir, entre otros, relaciones

*institucionales y con partes con interés en Fibra Uno, promoción, comunicación estratégica, búsqueda activa de oportunidades de negocio y de estrategia, entre otros; (b) definir y acordar la estructura de internalización forma y metodología de pago que considere más apropiada, incluyendo la moneda que se utilice para el pago, si es efectivo, activos inmobiliarios, derechos, obligaciones, o total o parcialmente el negocio en marcha; y (c) en general, negociar y acordar los términos y condiciones particulares de todo tipo de acuerdos, incluyendo sin limitar, obligaciones de dar, de hacer y/o de no hacer, indemnizaciones, salvaguardas, y limitaciones de responsabilidad; plazos; condiciones suspensivas y/o resolutorias; legislación y jurisdicción aplicable, entre otros comunes para operaciones de adquisición de activos. Se hace notar expresamente que el Comité Independiente Especial Ad Hoc tendrá facultades de rechazar alternativas y no tendrá obligación de alcanzar acuerdos y/o realizar acciones que a su juicio no considere convenientes para el Fideicomiso;*

*(iii) Mantener informado al Comité Técnico de los avances relevantes en la negociación de la Propuesta y emitir las opiniones que estime convenientes, en el entendido que el Comité Independiente Especial Ad Hoc podrá solicitar que cualquier persona con conflicto de interés o percepción de conflicto de interés, se abstenga de participar y votar en las resoluciones del Comité Técnico que se refieran a la Propuesta y/o actos relacionados con la misma;*

*(iv) Revisar y en su caso realizar o coordinar con la administración del Fideicomiso, cualquier comunicación y/o divulgación a terceros, relacionada con la Propuesta y/o actos relacionados con la misma;*

*(v) Negociar, suscribir, modificar, y/o terminar cualquier mandato, acuerdo, documento y/o información que estime conveniente con relación a, o para implementar, y consumir la Propuesta y, en su caso, la adquisición e internalización de los servicios inmobiliarios que prestan de forma externa el Asesor y el Representante Inmobiliario al Fideicomiso, sin requerir aprobación adicional, por el Fideicomiso;*

*(vi) Presentar todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera, que consideren conveniente o necesaria para implementar y, en su caso, consumir, la Propuesta que consiste en la internalización ya sea a través de la adquisición de entidades, activos, derechos o de cualquier manera de los servicios inmobiliarios el Asesor y el Representante Inmobiliario al Fideicomiso de forma externa;*

*(vii) Llevar a cabo cualquier trámite o gestión, celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización de toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad o persona en México y/o en el extranjero; y*

*(viii) En general, realizar cualquier acto con relación a, o derivado de, la Propuesta y la internalización ya sea a través de la adquisición de entidades,*

*activos, derechos o de cualquier manera, de los servicios inmobiliarios que prestan en forma externa el Asesor y el Representante Inmobiliario al Fideicomiso.*

*El Comité Independiente Especial Ad Hoc tendrá facultades de delegación y de otorgamiento de poderes y facultades. Serán aplicables a los miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc, los estándares de conducta, limitaciones de responsabilidad y salvaguardas, aplicables bajo la Ley del Mercado de Valores a los miembros del consejo de administración de las sociedades anónimas bursátiles.*

*El Comité Independiente Especial Ad Hoc se reunirá con la periodicidad que estime conveniente y operará como órgano colegiado.*

*Se aprueba que el Comité Independiente Especial Ad Hoc designe a la persona que funja como secretario.”*

*“...Se aprueba y autoriza que el Fideicomiso cubra todos los gastos, costos, emolumentos y contraprestaciones en que se incurran con relación a las resoluciones de esta Asamblea, incluyendo sin limitación los honorarios de los asesores independientes que se contraten y los emolumentos para los miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc por el desempeño de su cargo.”*

*“...Se autoriza, y se instruye al Fiduciario para, que el Fideicomiso saque en paz y a salvo a cada uno de los miembros del Comité Independiente Especial Ad Hoc, así como a cualesquiera otros funcionarios, empleados, asesores o apoderados del Fideicomiso y/o del Comité Independiente Especial Ad Hoc, Comité de Prácticas Societarias, y Comité Técnico, y a los delegados que queden designados por estas resoluciones, de cualquier reclamación o responsabilidad en que pudieren incurrir ante cualquier persona o autoridad, como consecuencia del cumplimiento y ejecución de los acuerdos tomados en los términos de las presentes resoluciones. El Fideicomiso se obliga expresamente a responder en forma ilimitada frente a dichas personas de cualquier reclamación o responsabilidad en que pudieran incurrir por cualquier causa y, de ser el caso, el Fideicomiso reembolsará a cada una de ellas todas y cada una de las cantidades que por tal motivo hubieren erogado, incluyendo honorarios de abogados y otros gastos.”*

*“...Se libera al Fiduciario de toda responsabilidad y se le comunica que el Fideicomiso se obliga a indemnizar y sacarlo en paz y a salvo de cualquier reclamación y/o demanda que pudiera derivarse de la realización de todos y cada uno de los actos a que se le instruye en las presentes resoluciones.”*

*“...Se ratifican expresamente todos y cada uno de los actos, que, en relación a los acuerdos tomados en las resoluciones anteriores, hubiesen efectuado con anterioridad a la fecha de estas resoluciones los directivos, miembros de los órganos corporativos del Fideicomiso, asesores, delegados y apoderados designados conforme a las resoluciones anteriores.”*

...

**ANEXO “B”**  
**Presentación Inversionistas**