

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS CON FIBRA HD**

FIBRA+PLUS

**BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA,
EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1110 IDENTIFICADO
COMO "FIBRA PLUS"**

Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.
Administrador y Asesor del Fideicomiso: Fibra Plus Management, S.C.

Fideicomitentes Adherentes:
Fideicomiso de Control F+

Domicilio:
Av. Santa Fe No. 498 Tercer Piso,
Colonia Lomas de Santa Fe,
Alcaldía Cuajimalpa, 05348,
Ciudad de México

Clave de Cotización: "FPLUS"

10 DE JUNIO DE 2021

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo (según dicho término se define más adelante).

Con esta misma fecha, Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Número F/1110 identificado como "FIBRA PLUS" (la "Emisora" o "FIBRA PLUS") publicó una convocatoria para celebrar una asamblea general de tenedores el 21 de junio de 2021 (la "Asamblea de Tenedores" o la "Asamblea"), para someter a consideración de sus tenedores la aprobación de los términos y condiciones específicos conforme a los cuales FIBRA PLUS consumaría una posible combinación de sus negocios, con los negocios del fideicomiso identificado con el número F/1523 denominado "FIBRA HD" ("FIBRA HD"), cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (la "Combinación de Negocios").

Resumen de la Combinación de Negocios

De conformidad con, y para todos los efectos del artículo 35 y el Anexo P de la Circular Única, FIBRA PLUS informa que, tal y como se comunicó a sus tenedores y al público inversionista mediante publicación de un evento relevante el 19 de marzo de 2021, FIBRA PLUS tiene la intención de llevar a cabo la Combinación de Negocios con FIBRA HD.

La posible Combinación de Negocios será implementada y, en su caso, consumada, mediante una oferta pública de adquisición forzosa por cambio de control, por hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados FIBRA HD y cuya contraprestación será totalmente liquidada con Certificados FIBRA PLUS (la "Oferta") conforme al factor de intercambio que la Asamblea de Tenedores acuerde (el "Factor de Intercambio"), tomando como base el rango para la determinación del factor de intercambio de la Oferta de 2.63 (dos punto sesenta y tres) a 2.71 (dos puntos setenta y un) Certificados Fibra HD por cada Certificado Fibra Plus (en lo sucesivo el "Rango del Factor de Intercambio").

Tomando como base el rango promedio del Rango del Factor de Intercambio, y asumiendo la realización del Pago Único y la adquisición de la totalidad de los Certificados Fibra HD por parte del Fideicomiso como parte de la Oferta, la Combinación de Negocios representaría aproximadamente el 31.2% de la totalidad de los CBFIs en circulación del Fideicomiso, sobre bases totalmente diluidas (incluyendo los CBFIs que el Fideicomiso utilizará para realizar el Pago Único y para pagar la contraprestación por la adquisición de los Certificados Fibra HD).

Contrato FIFUN

El 14 de diciembre de 2020, el Comité Técnico de FIBRA HD, con el voto favorable de la totalidad de los miembros independientes y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 32.01 del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD, aprobó y autorizó que FIBRA PLUS lleve a cabo la Combinación de Negocios de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados FIBRA HD en circulación.

El 12 de marzo de 2021, FIBRA PLUS y el Fideicomiso de Fundadores, con la participación de Fibra Plus Management, S.C. ("Fibra Plus Management") celebraron el Contrato FIFUN (tal y como dicho término se define más adelante), por virtud del cual se llegaron a ciertos acuerdos en relación con las contraprestaciones a las que el Fideicomiso de Fundadores tiene derecho al amparo del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD. Principalmente, conforme a lo establecido en la Cláusula 34 del Contrato de FIBRA HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la Combinación de Negocios de la totalidad de los CBFIs HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir de FIBRA HD, con costo al patrimonio de FIBRA HD, un número de CBFIs HD equivalente al 20% (veinte por ciento) de los CBFIs HD en circulación en la fecha de la oferta (el "Poison Pill"). El propósito y finalidad de la celebración del Contrato FIFUN fue, principalmente, que, en el contexto de la Oferta y de la combinación de negocios a ser consumada en términos de la misma, el Fideicomiso FIFUN lleve a cabo la renuncia al *Poison Pill*, lo cual

representa un beneficio económico para los tenedores de FIBRA HD y una de las principales razones por las cuales se tomó la decisión de llevar a cabo la Oferta, ya que, como resultado de dicha renuncia, el cambio de Control de FIBRA HD no traerá consigo la dilución de los tenedores de los Certificados FIBRA HD.

Características de los Títulos

Los Certificados FIBRA PLUS se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") con el número 2813-1.81-2016-001 y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") con la clave "FPLUS".

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el "Folleto Informativo" o el "Folleto"), el número total de Certificados FIBRA PLUS es de 659,158,652 (seiscientos cincuenta y nueve millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos cincuenta y dos), de los cuales: **(i)** 373,526,198 (trescientos setenta y tres millones quinientos veintiséis mil ciento noventa y ocho) están en circulación, y **(ii)** 285,632,454 (doscientos ochenta y cinco millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro) se encuentran en la tesorería de FIBRA PLUS.

La Combinación de Negocios, en caso de ser aprobada y consumada en los términos descritos en este Folleto, no modificará las características de los Certificados FIBRA PLUS.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público, a efecto de cumplir con las disposiciones legales aplicables.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE FIBRA PLUS O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA DECLARACIÓN NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Documentos Públicos

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los tenedores que así lo requieran en las oficinas de FIBRA PLUS ubicadas en el domicilio ubicado en Av. Santa Fe No. 498 Tercer Piso, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, 05348, Ciudad de México, a la atención de Armelia Reyes con teléfono: +52 55 7588 0250 y correo electrónico: armelia.reyes@fibraplus.com.mx.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet www.bmv.com.mx, <http://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.fibraplus.mx/>

ÍNDICE

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	5
2. RESUMEN EJECUTIVO.....	11
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN.....	20
A. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN	20
B. OBJETIVO DE LA OPERACIÓN	24
C. FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN.....	26
D. FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN	27
E. EMISIÓN DE CERTIFICADOS FIBRA PLUS.....	27
F. GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA TRANSACCIÓN	27
G. DICTAMEN VALUATORIO.....	27
H. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES O DESARROLLOS INMOBILIARIOS INVOLUCRADOS EN LA TRANSACCIÓN	28
I. DESEMPEÑO DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN	34
J. CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES.....	38
K. DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN	42
L. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN	42
M. DIFERENCIAS RELEVANTES ENTRE LOS DERECHOS DE LOS TÍTULOS ANTES Y DESPUÉS DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS	42
4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.....	43
A. FIBRA PLUS	43
B. FIBRA HD.....	46
5. FACTORES DE RIESGO.....	51
6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	56
7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PLUS	61
A. RESULTADOS DE OPERACIÓN	61
B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL	63
8. CONTRATOS RELEVANTES.....	64
9. PERSONAS RESPONSABLES.....	65
10. ANEXOS	68
A. Estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020.	69
B. Opinión del Experto Independiente- 414 Capital.....	70

1. **TÉRMINOS Y DEFINICIONES**

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en el presente documento tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación; en el entendido que, de no estar expresamente definidos a continuación tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el contrato respectivo:

Término	Definición
Aprobación de la COFECE	significa la aprobación por escrito y sin condiciones de la COFECE respecto de la adquisición de los Certificados Fibra HD, que se emita de conformidad con la Legislación Aplicable.
Aprobación de la OPA	significa la autorización de la CNBV, conforme a la LMV y la Circular Única para la difusión del folleto informativo de la Oferta y el aviso de oferta pública en relación con el lanzamiento, conducción, liquidación y consumación de la Oferta.
BMV o la Bolsa	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la bolsa y/o sistemas operados por dicha entidad, según el contexto lo requiera.
Bono FIFUN	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Información Detallada sobre la Transacción- Descripción Detallada de la Transacción</i> " de este Folleto.
Certificados de Intercambio o Certificados FIBRA PLUS	significa todos o cualquiera de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA PLUS y que FIBRA PLUS mantiene en su tesorería y que, con base en el Factor de Intercambio que en su caso se decida por la Asamblea de Tenedores conforme al Rango del Factor de Intercambio, serán traspasados a, y adquiridos por, los Tenedores FIBRA HD que decidan participar en la Oferta como contraprestación por la venta a favor del Oferente de los Certificados FIBRA HD de los que dichos Tenedores FIBRA HD sean titulares como parte de la Oferta.
Certificados FIBRA HD, CBFIs HD o Certificados Objeto de la Oferta	significa todos o cualquiera de los hasta 437,179,992 (cuatrocientos treinta y siete millones ciento setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA HD y que representan el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de FIBRA HD a la Fecha de Inicio de la Oferta.
Circular Única	significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.
CNBV o la Comisión	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
COFECE	significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
Colliers	significa Colliers Rems México, S.A. de C.V.

Término	Definición
Combinación de Negocios	tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
Contrato de Fideicomiso FIBRA HD o Contrato de Fideicomiso HD	significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1523, celebrado el 17 de diciembre de 2014, modificado y reexpresado el 18 de mayo de 2015, celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número F/1871 como fideicomitente y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común.
Contrato de Fideicomiso FIBRA PLUS	significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016, modificado y reexpresado en su totalidad el 14 de octubre de 2016, celebrado entre Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario, NFD, S.A. de C.V. como fideicomitente y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común.
Contrato FIFUN	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Resumen Ejecutivo</i> " de este Folleto.
Convenio Modificatorio y de Reexpresión del FIFUN	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Información Detallada sobre la Transacción- Descripción Detallada de la Transacción</i> " de este Folleto.
Derechos FIFUN	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Información Detallada sobre la Transacción- Descripción Detallada de la Transacción</i> " de este Folleto.
Día Hábil	significa cualquier día, salvo por sábados, domingos o cualquier otro día en el cual las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV, deban o se encuentren autorizadas a cerrar sus puertas y suspender operaciones conforme al calendario publicado por la CNBV.
Efecto Adverso y Significativo	significa, respecto de una Persona, cualquier evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en lo individual o en conjunto, haya tenido o tenga o razonablemente pueda esperarse que tenga, un efecto negativo e importante en la condición (financiera u otra), el negocio, los activos o los resultados de operaciones de una Persona o grupo de Personas, incluyendo sin limitar, eventos, cambios, acontecimientos, circunstancias o desarrollos que surjan o resulten de, o sean atribuibles a, cambios en las condiciones de la economía mexicana o mundial o en los mercados de capitales o financieros en general, cambios generales en las condiciones legales, fiscales, regulatorias, políticas, económicas o de negocios en México, cambios en las NIIF o cualquier otro evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en cada caso, afecten de manera generalizada las industrias en las que la Persona o grupo de Personas llevan a cabo negocios.

Término	Definición
EMISNET	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.
Emisora, FIBRA PLUS u Oferente	significa Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado número F/1110 denominado como "FIBRA PLUS".
Entidad Gubernamental	significa cualquier poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, departamento, agencia, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).
Estados Financieros Proforma	significa los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020.
Experto Independiente	significa Consultora 414, S.A. de C.V.
Factor de Intercambio	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "Resumen Ejecutivo" de este Folleto.
Fecha de Inicio	significa la fecha en la que se dé inicio a la Oferta, lo cual, sujeto a la obtención de la autorización de la Asamblea de Tenedores y la CNBV, se espera sea el o alrededor del 29 de junio de 2021.
Fecha de Liquidación	significa la fecha en que se lleve a cabo la liquidación de la Oferta de conformidad a los términos establecidos en el folleto informativo de la Oferta.
Fecha de Registro	significa la fecha en que se lleve a cabo el registro de las adquisiciones en la Oferta de conformidad con los términos establecidos en el folleto informativo de la Oferta.
Fecha de Terminación	significa la fecha que ocurra primero entre (i) el 30 de septiembre de 2021, o (ii) el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta en caso que no se hubieren cumplido (o renunciado) las condiciones de cierre de la Oferta; en el entendido de que, si la Fecha de Inicio de la Oferta ocurre antes del 30 de septiembre de 2021, la Fecha de Terminación, en su caso, será la señalada en el inciso (ii) de esta definición.
Fecha de Vencimiento	significa la fecha en que concluya la Oferta de conformidad con los términos establecidos en el folleto informativo de la Oferta.

Término	Definición
FIBRA HD	significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1523 y denominado "FIBRA HD".
Fibra HD Servicios	significa Fibra HD Servicios, S.C.
Fideicomiso de Control F+	significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número CIB/2628 celebrado el 7 de octubre de 2016, con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso de Fundadores, FIFUN o Contrato de Fideicomiso FIFUN	significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente con el carácter de fiduciario del fideicomiso F/1868, como fideicomitente y fideicomisario, y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1871, de fecha 11 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitentes FIFUN	significa, conjuntamente, el Fiso F/1868 y el Fiso F/2055.
Fiso F/1868	significa el fideicomiso identificado con el número F/1868, como fideicomitente y fideicomisario del FIFUN, en el que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actúa en calidad de fiduciario.
Fiso F/2055	significa el fideicomiso identificado con el número F/2055, como fideicomitente y fideicomisario del FIFUN, en el que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actúa en calidad de fiduciario.
Folleto Informativo o Folleto	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "Resumen Ejecutivo" de este Folleto.
Gravamen	significa cualquier hipoteca, fideicomiso de garantía, prenda, opción, embargo, fianza, servidumbre, usufructo, cualquier otro gravamen de naturaleza similar o restricción de dominio.
Indeval	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Información Financiera Proforma	tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "Información Financiera Seleccionada" del presente Folleto.
Ley del Mercado de Valores o LMV	significa la Ley del Mercado de Valores.
México	significa los Estados Unidos Mexicanos.

Término	Definición
NIIF	significa las Normas Internacionales de Información Financiera que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad " <i>International Accounting Standards Board</i> ".
Oferta u OPA	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Resumen Ejecutivo</i> " de este Folleto.
Opinión Favorable del Comité Técnico HD	significa (i)(1) la opinión que emita el experto independiente contratado por Fibra HD respecto de que el Factor de Intercambio es favorable, y/o (2) la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico de FIBRA HD, se pronuncie de forma favorable respecto del Factor de Intercambio, y (ii) que el Comité Técnico de Fibra HD, escuchando la opinión del comité de prácticas societarias, apruebe la realización del Pago Único para los efectos de lo establecido en el artículo 100 de la LMV.
Pago Único	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Información Detallada sobre la Transacción- Descripción Detallada de la Transacción</i> " de este Folleto.
Período de la Oferta	significa el período de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y que concluirá en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
Persona	significa e incluye, sin limitación, una persona física, persona moral, asociación, asociación de responsabilidad limitada, co-inversión (<i>joint venture</i>), sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, sociedad irregular y cualesquier Entidad Gubernamental.
Pesos o Ps. o \$	significa la moneda de curso legal en México.
<i>Poison Pill</i>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Portada de este Folleto.
Porcentaje Mínimo	significa el porcentaje mínimo de CBFIs HD que FPLUS deberá adquirir como parte de la Oferta para considerar que la misma fue exitosa y que, salvo que FIBRA PLUS, a su entera discreción, determine un porcentaje menor en la Fecha de Vencimiento de la Oferta será de, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los CBFIs HD en circulación.
Rango el Factor de Intercambio	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección " <i>Resumen Ejecutivo</i> " de este Folleto.
RNV	significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
Subsidiaria	significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier entidad en que dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias, sea propietaria o tenga la facultad de votar más del 50% (cincuenta por ciento) de los valores

Término	Definición
	o intereses de dicha entidad, teniendo así poder general de voto para participar en la elección del órgano de administración de dicha entidad.

2. RESUMEN EJECUTIVO

A. Combinación de Negocios

FIBRA PLUS tiene la intención de llevar a cabo la posible Combinación de Negocios, la cual será implementada y, en su caso, consumada, mediante la Oferta, y cuya contraprestación será totalmente liquidada con Certificados FIBRA PLUS conforme al Factor de Intercambio que la Asamblea de Tenedores acuerde, tomando como base el Rango del Factor de Intercambio aprobado por el Comité Técnico de FIBRA PLUS.

El Rango del Factor de Intercambio aprobado por el Comité Técnico de FIBRA PLUS es de 2.63 (dos punto sesenta y tres) a 2.71 (dos puntos setenta y un) Certificados Fibra HD por cada Certificado Fibra Plus. Tomando como base el rango promedio del Rango del Factor de Intercambio, y asumiendo la realización del Pago Único y la adquisición de la totalidad de los Certificados Fibra HD por parte del Fideicomiso como parte de la Oferta, la Combinación de Negocios representaría aproximadamente el 31.2% de la totalidad de los CBFIs en circulación del Fideicomiso, sobre bases totalmente diluidas (incluyendo los CBFIs que el Fideicomiso utilizará para realizar el Pago Único y para pagar la contraprestación por la adquisición de los Certificados Fibra HD).

Con fecha 20 de mayo de 2021, la COFECE emitió la resolución identificada con el número CNT-025-2021, por virtud de la cual autorizó la Combinación de Negocios, sin sujetarla a condición alguna.

B. Contrato FIFUN

El 14 de diciembre de 2020, el Comité Técnico de FIBRA HD, con el voto favorable de la totalidad de los miembros independientes y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 32.01 del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD, aprobó y autorizó que FIBRA PLUS lleve a cabo la Combinación de Negocios de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados FIBRA HD en circulación.

El 12 de marzo de 2021, FIBRA PLUS y el Fideicomiso de Fundadores, con la participación de Fibra Plus Management, celebraron el Contrato FIFUN, por virtud del cual se llegaron a ciertos acuerdos en relación con las contraprestaciones a las que el Fideicomiso de Fundadores tiene derecho al amparo del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD (el "Contrato FIFUN"). Principalmente, conforme a lo establecido en la Cláusula 34 del Contrato de FIBRA HD, en caso de ocurrir en una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la Combinación de Negocios de la totalidad de los CBFIs HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir de FIBRA HD, con costo al patrimonio de FIBRA HD, un número de CBFIs HD equivalente al 20% (veinte por ciento) de los CBFIs HD en circulación en la fecha de la Oferta.

El propósito y finalidad de la celebración del Contrato FIFUN fue, principalmente, que, en el contexto de la Oferta y de la combinación de negocios a ser consumada en términos de la misma, el Fideicomiso FIFUN lleve a cabo la renuncia al *Poison Pill*, lo cual representa un beneficio económico para los tenedores de FIBRA HD y una de las principales razones por las cuales se tomó la decisión de llevar a cabo la Oferta, ya que, como resultado de dicha renuncia, el cambio de Control de FIBRA HD no traerá consigo la dilución de los tenedores de los Certificados FIBRA HD.

C. Información de FIBRA PLUS

FIBRA PLUS es una fibra mexicana enfocada en el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento bajo un esquema de administración interna. FIBRA PLUS es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Al 31 de marzo de 2021, FIBRA PLUS contaba con una cartera de 16 proyectos con un área bruta rentable (ABR) de 280,339 m², de los cuales, 6 proyectos se encuentran en desarrollo, 4 en planeación y búsqueda de financiamiento, 4 en operación, y 2 en estabilización. Todos los proyectos, una vez finalizado su desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios, tales como comercial, oficinas, industrial y vivienda. El portafolio de FIBRA PLUS se compone por 6 activos comerciales, 6 proyectos de oficinas, 2 activos industriales y 2 inmuebles de vivienda en arrendamiento.

Para mayor información sobre FIBRA PLUS, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA PLUS, así como toda la información divulgada por FIBRA PLUS en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes en las siguientes ligas <https://www.bmv.com.mx>; www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibraplus.mx/>.

D. Información de FIBRA HD

La denominación social de FIBRA HD es Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/1523 y denominado "FIBRA HD". Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA HD se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-4.15-2017-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra "FIBRAHD".

FIBRA HD, como emisora de valores mantiene información pública disponible en su página de internet <https://www.fibrahd.com.mx/> y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx y la CNBV www.gob.mx/cnbv.

Para mayor información sobre FIBRA HD, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA HD, así como toda la información divulgada por FIBRA HD en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet señaladas anteriormente, en el entendido que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

E. Activos e Información Relevante de FIBRA PLUS con posterioridad a la consumación de la Combinación de Negocios

En caso de llevarse a cabo la Combinación de Negocios, el portafolio de FIBRA PLUS, combinado con el de FIBRA HD, estará compuesto de forma agregada por 58 propiedades, cada una de las cuales tiene las características que se mencionan en la tabla a continuación.

Asimismo, dando efecto a la Combinación de Negocios, por el ejercicio anual concluido el 31 de diciembre de 2020 y por el primer trimestre del 2021, FIBRA PLUS, sobre una base proforma combinada **(i)** tuvo ingresos totales de \$638.6 millones de Pesos y \$159.0 millones de Pesos, respectivamente, **(ii)** NOI de \$448.1 millones de Pesos y 116.4 millones de Pesos, respectivamente, y; **(iii)** ABR de 649,297 metros cuadrados y 649,297 metros cuadrados, respectivamente.

En caso de que se lleve a cabo la Combinación de Negocios, FIBRA PLUS será propietario de las siguientes propiedades, cuyas principales características son las que se establecen a continuación:

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
1	Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017
2	Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279
3	Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936
4	Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
5	Torre Premier Fase 1	Oficinas	2019	Villahermosa, Tabasco	5,631
6	Salina Cruz	Comercial	2020	Salina Cruz, Oaxaca	10,079
7	Espacio Condesa	Comercial	2021	Cuauhtemoc, CDMX	23,527
8	Héredit Acueducto	Oficinas	2020	Guadalajara, Jalisco	7,934
9	Héredit Acueducto	Comercial	2020	Guadalajara, Jalisco	2,200
10	Torre Premier Fase 2	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828
11	Bora	Vivienda en renta	2022	Cuajimalpa, CDMX	18,555
12	Espacio Condesa	Vivienda en renta	2022	Cuauhtémoc, CDMX	7,977
13	Espacio Condesa	Oficinas	2022	Cuauhtémoc, CDMX	38,447
14	Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829
15	Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077
16	Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600
17	Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592
18	Punto Chapultepec	Comercial	2012	Guadalajara, Jalisco	5,380
19	Carmen Center	Comercial	2006	Cd. Del Carmen , Campeche	15,026
20	Lomas Verdes	Comercial	2013	Naucalpan, Edo Mex	65,863
21	La Pilita	Comercial	2010	Metepec, Estado de México	6,450
22	Chimalhuacán	Comercial	2011	Chimalhuacan, Estado de México	31,204
23	Portafolio Bodega Aurrera	Comercial	N/D	Estado de México y CDMX	4,250
24	Portafolio Olab	Comercial	N/D	Estado de México y CDMX	3,519
25	Plaza San Antonio	Comercial	2013	CDMX, Alvaro Obregón	1,902
26	Barrio Reforma	Comercial	2000	CDMX, Juarez	2,130
27	Vía San Juan	Comercial	2015	CDMX	14,363
28	Cataviña	Comercial	2012	Mexicali, Baja California	8,100
29	Casa Grande	Comercial	2004	Saltillo, Coahuila	4,435
30	La Roca	Comercial	2015	Cancún, Quintana Roo	7,011
31	Sky Cumbres	Oficinas	2015	Cancún, Quintana Roo	1,786
32	Mochis	Comercial	2009	Los Mochis, Sinaloa	22,753
33	Los Corales	Comercial	2010	Veracruz, Veracruz	6,028
34	Burger King	Comercial	N/D	Sonora, Sinaloa y Baja California	2,055
35	Cantera Tepic	Comercial	2014	Nayarit, Tepic	6,963
36	Península	Comercial	2007	Cabo San Lucas, Baja California Sur	7,183
37	Suzuki	Comercial	2006	La Paz, Baja California Sur	1,248
38	UVM	Educativo	2006	Nogales, Sonora	3,995
39	Piaget	Educativo	2010	Los Mochis, Sinaloa	3,016
40	La Calma	Educativo	2003	Zapopan, Jalisco	10,280
41	IPETH	Educativo	2012	Puebla, Puebla	3,890
42	Colegio Técnico Queretaro	Educativo	2005	Corregidora, Queretaro	4,076
43	Colegio México Nuevo Queretaro	Educativo	N/D	Querétaro, Querétaro	3,706
44	Celtic	Educativo	2004	Corregidora, Queretaro	13,168
45	Daher	Industrial	2007	Nogales, Sonora	6,141

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
46	Hyson	Industrial	2003	Nogales, Sonora	6,733
47	Veritiv	Industrial	2007	Nogales, Sonora	4,645
48	Esquimal	Industrial	2007	Aguascalientes, Aguascalientes	12,786
49	SQM	Industrial	2007	Manzanillo, Colima	11,255
50	Yazaki	Industrial	2007	Durango, Durango	21,709
51	Elektra	Industrial	2003	Villahermosa, Tabasco	17,895
52	Heineken	Industrial	N/D	Chimalhuacan, Estado de México	5,942
53	Ternium	Industrial	2019	Naucalpan, Estado de México	7,395
54	Bosque Real	Oficinas	2017	Huixquilucan, Estado de México	1,530
55	Corporativo Arboledas	Oficinas	N/D	Periférico Norte, Estado de México	3,151
56	Torre Garza Sada	Oficinas	2014	Aguascalientes, Aguascalientes	1,812
57	Duraznos	Oficinas	N/D	Bosques de las Lomas, CDMX	3,954
58	Periférico Sur	Oficinas	2016	CDMX	4,230

F. Información Financiera Proforma de FIBRA PLUS

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, en su carácter de auditores externos de FIBRA PLUS, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los Estados Financieros Proforma de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “*Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo periodo del 2020:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Posición Financiera al 31 de marzo de 2021 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Marzo 31 2021 Proforma	Marzo 31 2020 Proforma	Variación	Variación (%)
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 800,392	\$ 1,650,628	\$ (850,236)	(51.5%)
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	154,765	64,866	89,899	138.6%
Impuestos por recuperar y otras	85,631	146,854	(61,223)	(41.7%)
Otras cuentas por cobrar circulantes	25,761	14,203	11,558	81.4%
Total activo circulante	1,066,549	1,876,551	(810,002)	(43.2%)
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	6,037	9,948	(3,911)	(39.3%)
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	12,828,993	12,825,856	3,137	0.0%
Activos por derechos de uso	90,392	93,182	(2,790)	(3.0%)
Otras cuentas por cobrar no circulantes	149,718	139,543	10,175	7.3%
Total activo no circulante	13,075,140	13,068,529	6,611	0.1%
Total activo	\$ 14,141,689	\$ 14,945,080	\$ (803,391)	(5.4%)
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Créditos bancarios	\$ 688,156	\$ 1,283,290	\$ (595,134)	(46.4%)
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	170,855	182,270	(11,415)	(6.3%)
Impuestos por pagar	45,044	33,582	11,462	34.1%
Anticipos de clientes	1,934	3,324	(1,390)	(41.8%)
Total pasivo a corto plazo	905,989	1,502,466	(596,477)	(39.7%)
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos de los arrendatarios	95,943	68,803	27,140	39.4%
Préstamos de largo plazo	2,943,763	3,042,346	(98,583)	(3.2%)
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	62,416	97,940	(35,524)	(36.3%)
Otros pasivos	142,934	4,400	138,534	3148.5%
Total pasivo a largo plazo	3,245,056	3,213,489	31,567	1.0%
Total pasivo	4,151,045	4,715,955	(564,910)	(12.0%)
Patrimonio				
Aportaciones de fideicomitentes	9,457,301	9,458,284	(983)	(0.0%)
Fondo de recompra de acciones	(88,864)	(89,347)	483	(0.5%)
Interés minoritario	52,562	51,262	1,300	2.5%
Resultado de ejercicios anteriores	570,160	891,514	(321,354)	(36.0%)
Resultado del ejercicio	(515)	(82,588)	82,073	(99.4%)
Total patrimonio de los fideicomitentes	9,990,644	10,229,125	(238,481)	(2.3%)
Total pasivo y patrimonio	\$ 14,141,689	\$ 14,945,080	\$ (803,391)	(5.4%)

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

**Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2020**
(En pesos mexicanos)

Activo	Diciembre 31, 2020 proforma
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 544,232,011
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	167,468,954
Impuestos por recuperar y otras	86,730,655
Pagos anticipados	43,258,949
Total activo circulante	<u>841,690,569</u>
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	2,327,601
Activos por derecho de uso	92,514,968
Propiedades de inversión	12,749,206,025
Mobiliario y equipo	28,909,568
Depósitos en garantía	30,994,781
Total activo no circulante	<u>12,903,952,943</u>
Total activo	<u>\$ 13,745,643,512</u>
Pasivo y patrimonio	
Pasivo a corto plazo:	
Deuda financiera	\$ 188,512,917
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	140,029,063
Impuestos por pagar	33,192,712
Pasivos por arrendamiento	10,236,214
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	8,150,829
Total pasivo a corto plazo	<u>380,121,735</u>
Pasivo a largo plazo:	
Depósitos de los arrendatarios	33,819,008
Deuda financiera	3,073,584,078
Instrumentos financieros derivados	109,528,216
Rentas cobradas por anticipado	55,206,621
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	86,556,062
Total pasivo a largo plazo	<u>3,358,693,985</u>
Total pasivo	3,738,815,720
Total patrimonio de los fideicomitentes	<u>10,006,827,792</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 13,745,643,512</u>

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el período de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

**Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el primer trimestre de los años 2021 y 2020**

(En miles de pesos mexicanos)

	Marzo 31 2021 Proforma	Marzo 31 2020 Proforma	Variación	Variación (%)
Ingresos				
Rentas	\$ 146,566	\$ 156,277	-\$ 9,711	(6.2%)
Mantenimiento	8,523	8,414	109	1.3%
Estacionamientos y otros	3,925	4,418	(493)	(11.2%)
Total ingresos	159,014	169,109	(10,095)	(6.0%)
Egresos				
Gastos de operación	42,584	29,980	12,604	42.0%
Gastos del asesor y administrador	20,718	20,086	632	3.1%
Servicios de administración de propiedades	7,806	11,017	(3,211)	(29.1%)
Compensaciones a empleados con CBFT's	3,724	0	3,724	100.0%
Total egresos	74,832	61,083	13,749	22.5%
Utilidad de operación	84,182	108,026	(23,844)	(22.1%)
Intereses pagados	49,711	65,639	(15,928)	(24.3%)
Otros gastos financieros	35,762	164,572	(128,810)	(78.3%)
Intereses ganados	(5,779)	(21,473)	15,694	(73.1%)
Otros productos financieros	(17,121)	(25,565)	8,444	(33.0%)
Actualización de deuda en UDI's	18,300	5,526	12,774	231.2%
Valor razonable de swap TIIE UDI	(4,121)	6,405	(10,526)	(164.3%)
Resultado integral de financiamiento	76,752	195,104	(118,352)	(60.7%)
Otros gastos	3,171	3,480	(309)	(8.9%)
Otros productos	(702)	(2,159)	1,457	(67.5%)
Total otros	2,469	1,321	1,148	86.9%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	4,961	(88,399)	93,360	(105.6%)
Impuestos y PTU	1,355	594	761	128.1%
Utilidad neta	3,606	(88,993)	92,599	(104.1%)
Valuación de instrumentos financieros y derivados	4,121	(6,405)	10,526	(164.3%)
Utilidad integral	\$ (515)	\$ (82,588)	\$ 82,073	(99.4%)

**Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En pesos mexicanos)**

	Fibra Plus	Fideicomiso irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Diciembre 31, 2020 proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 120,465,798	\$ 464,793,683	\$ 585,259,481
Mantenimiento	-	34,171,969	34,171,969
Estacionamientos y otros	-	19,165,480	19,165,480
Total ingresos	<u>120,465,798</u>	<u>518,131,132</u>	<u>638,596,930</u>
Egresos:			
Gastos de administración y operación	65,999,873	190,265,737	256,265,610
Mantenimiento	-	54,260,369	54,260,369
Servicios de administración de propiedades	-	15,213,390	15,213,390
Utilidad de operación	<u>54,465,925</u>	<u>258,391,636</u>	<u>312,857,561</u>
Intereses a favor	7,992,898	55,501,274	63,494,172
Pérdida cambiaria	(31,109,673)	(1,303,682)	(32,413,355)
Gastos financieros	(48,726,099)	(209,298,382)	(258,024,481)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	29,979,644	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-	(26,996,503)	(26,996,503)
Total resultado integral de financiamiento	<u>(71,842,874)</u>	<u>(152,117,649)</u>	<u>(223,960,523)</u>
Otros ingresos	94,713	-	94,713
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	<u>182,031,000</u>	<u>(554,877,592)</u>	<u>(372,846,592)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	164,748,764	(448,603,605)	(283,854,841)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	-	5,943,025	5,943,025
Utilidad neta del período consolidada	<u>\$ 164,748,764</u>	<u>\$ (454,546,630)</u>	<u>\$ (289,797,866)</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora:	163,448,764	(454,546,630)	(291,097,866)
Participación no controladora	<u>1,300,000</u>	<u>-</u>	<u>1,300,000</u>
	<u>\$ 164,748,764</u>	<u>\$ (454,546,630)</u>	<u>\$ (289,797,866)</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	<u>373,526,198</u>	<u>432,354,688</u>	
Utilidad (pérdida) por CBFi básica	<u>\$ 0.4411</u>	<u>\$ (1.0391)</u>	
CBFIs con efectos dilutivos utilizando los promedios ponderados al 31 de diciembre de 2020*			<u>547,601,587</u>
Pérdida por CBFi diluida			<u>\$ 0.5292</u>

*Para determinar este importe se tomó en cuenta el punto medio del rango del factor de intercambio mencionado en las notas a los estados financieros, e incluye los CBFIs por pagos al Fideicomiso de Fundadores por el Bono FIFUN y el concepto de Pago Único mencionado igualmente en las notas a los estados financieros, y que pudieran tener un efecto de dilución adicional estimado en 12,144,795 CBFIs de Fibra Plus. Asimismo, estos efectos deberán calcularse considerando los CBFIs en circulación y resultados a la fecha de consumación de la Oferta, en vez de los datos aquí mostrados, por lo que los mismos pudieran ser no representativos de los CBFIs definitivos.

Se adjuntan al presente Folleto, los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados

consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

A. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN

(I) Aprobaciones y Opiniones de FIBRA HD

El 14 de diciembre de 2020, el Comité Técnico de FIBRA HD, con el voto favorable de la totalidad de los miembros independientes y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 32.01 del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD, aprobó y autorizó que FIBRA PLUS lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados FIBRA HD en circulación.

FIBRA HD ha hecho del conocimiento de FIBRA PLUS que el Comité Técnico de FIBRA HD será convocado, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores, para evaluar y emitir su opinión sobre el Factor de Intercambio. Asimismo, FIBRA PLUS ha sido informada por FIBRA HD que el Comité Técnico de FIBRA HD se apoyará, para efectos de emitir su opinión respecto del Factor de Intercambio en la opinión de Vace Investment Advisors, S.C., como Experto Independiente, en términos de y para efectos del Artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores y conforme a lo establecido en la y la Cláusula 32.06 del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD.

De igual forma, FIBRA HD ha hecho del conocimiento de FIBRA PLUS que, previo a la fecha de inicio de la Oferta, se reunirá el Comité Técnico de FIBRA HD con la finalidad de analizar y, en su caso aprobar, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas de FIBRA HD, en términos de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 100 de la Ley del Mercado de Valores, el pago de las contraprestaciones establecidas en el Contrato FIFUN a favor del Fideicomiso de Fundadores como resultado de las obligaciones de hacer y no hacer asumidas por el Fideicomiso de Fundadores y establecidas en el mismo.

(II) Contrato FIFUN

El 12 de marzo de 2021, FIBRA PLUS y el Fideicomiso de Fundadores, con la participación de Fibra Plus Management celebraron el Contrato FIFUN, por virtud del cual se llegaron a ciertos acuerdos en relación con las contraprestaciones a las que el Fideicomiso de Fundadores tiene derecho al amparo del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD.

Conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir y FIBRA HD tiene obligación de entregar al FIFUN, un número de CBFIs HD equivalente al 20% (veinte por ciento) de los CBFIs HD en circulación en la fecha de la oferta. El *Poison Pill* se acordó y estableció en el Fideicomiso HD desde que se llevó a cabo la oferta pública inicial de CBFIs HD. De cumplirse con estas disposiciones, el pago del *Poison Pill* al FIFUN resultaría en un costo significativo para FIBRA HD, con un efecto dilutivo para los tenedores de los CBFIs HD en esa misma medida. Estas disposiciones de protección contenidas en el Contrato de Fideicomiso HD encarecen y hacen más complicado que se pueda llevar a cabo una operación como la combinación de los negocios de Fibra Plus y FIBRA HD que resultaría de la consumación de la Oferta.

En consideración de lo anterior, Fibra Plus y el FIFUN celebraron el Contrato de Operación con el propósito de habilitar la posibilidad de que se lleve a cabo la Operación, reduciendo de manera importante el costo adicional para FIBRA HD y la dilución de los tenedores de los CBFIs HD que conllevaría la aplicación y pago del *Poison Pill* en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD. Entre otros conceptos, el Contrato de Operación prevé la renuncia por parte del FIFUN a su derecho a recibir el pago de los CBFIs HD correspondientes al *Poison Pill* a cambio de recibir de Fibra Plus el Pago Único.

El Pago Único lo realizará Fibra Plus (y no Fibra HD) al FIFUN con Certificados Fibra Plus al mismo Factor de Intercambio al que se llevará a cabo la Oferta. Es decir, en igualdad de circunstancias que todos los Tenedores de CBFIs HD. Además de la renuncia del FIFUN para recibir el *Poison Pill*, el Contrato de Operación también prevé que Fibra Plus realizará a favor del FIFUN el pago del Bono FIFUN que aún no se ha devengado. No obstante Fibra Plus es quien llevará a cabo el Pago Único (por concepto del *Poison Pill* y del Bono FIFUN), Fibra HD h2a informado a Fibra Plus que, como obligado original para realizar el pago de dichas contraprestaciones en términos del Contrato de Fideicomiso HD, Fibra HD tendrá que llevar a cabo ciertas retenciones para cumplir con las disposiciones fiscales aplicables. Para efectos de llevar a cabo dichas retenciones, Fibra HD considerará en circulación CBFIs HD adicionales que representan aproximadamente 1.85% de los CBFIs HD en circulación previo al inicio de la Oferta a que se refiere este Folleto. Con base en lo anterior, el efecto dilutivo para los tenedores de CBFIs HD que resultará de la consumación de la combinación de los negocios de Fibra Plus con los negocios de Fibra HD será de aproximadamente 1.85% (contra el 20% establecido en la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD).

En adición a lo anterior, también existen otros términos relevantes que fueron acordados en el Contrato FIFUN, mismos que se describen a continuación.

Pago Único.

Conforme a lo establecido en **(i)** la Cláusula Séptima, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso HD, a partir del 5º (quinto) aniversario de la fecha de la oferta pública inicial de los CBFIs HD y durante los siguientes cuatro años a dicha fecha (es decir, un total de cinco entregas), el FIFUN tiene derecho a recibir de FIBRA HD, de manera anual, un número de CBFIs HD equivalente al 0.8% (cero punto ocho por ciento) de los CBFIs HD en circulación en la fecha en que se realice cada una de dichas entregas (el "Bono FIFUN" y, conjuntamente con el *Poison Pill*, los "Derechos FIFUN"), por lo que el FIFUN tendría derecho a recibir un número total de CBFIs HD equivalente al 2.4% (dos punto cuatro por ciento) de los CBFIs HD en circulación (es decir, 0.8% de los CBFIs HD en circulación, por cada uno de los pagos del Bono FIFUN que Fibra HD tiene obligación de realizar en 2022, 2023 y 2024, en concepto del tercer, cuarto y quinto pago del Bono FIFUN), y **(ii)** la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir de FIBRA HD, con costo al patrimonio de FIBRA HD, el *Poison Pill*.

Por **(i)** el otorgamiento de la liberación, renuncia y finiquito, por una única ocasión y en el contexto de la Oferta a que hace referencia este Folleto Informativo, por parte del FIFUN de los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, y **(ii)** la recepción del pago anticipado del Bono FIFUN que aún no se ha devengado, el FIFUN (o quien éste designe por escrito) recibirá de Fibra Plus un número de Certificados FIBRA PLUS equivalente al 6.7% de los Certificados FIBRA HD en circulación en la fecha de firma del Contrato FIFUN, cuyo número específico de Certificados FIBRA PLUS a los que tendrá derecho serán determinados una vez que se acuerde el Factor de Intercambio (el "Pago Único"). El número de Certificados FIBRA PLUS que FIBRA PLUS entregará al FIFUN en concepto de Pago Único es neto de retenciones.

FIBRA PLUS realizará el Pago Único en la Fecha de Liquidación, a través del o los custodios del FIFUN y mediante operaciones en los sistemas de la BMV e Indeval, únicamente en la medida en que la OPA sea consumada exitosamente, habiéndose cumplido las condiciones respectivas. A este respecto, en términos del Contrato FIFUN:

- (i) La obligación a cargo de FIBRA PLUS para realizar el Pago Único se encuentra sujeta a la condición consistente en que el FIFUN (*y*) renuncie a los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en el contexto de la realización y consumación de la Oferta, y (*z*) libere a Fibra HD de las obligaciones a su cargo en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en el contexto de la realización y consumación de la Oferta;

- (ii) Sujeto a la recepción del Pago Único, el FIFUN renunciará, por única ocasión y de manera irrevocable, al derecho de ejercer, exigir y/o requerir el pago del *Poison Pill* que podría derivarse de la consumación de la Oferta en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD mediante cualquier medio o forma ante cualquier Persona, en el entendido de que (x) a efectos de permitir el inicio de la Oferta, dicha renuncia surtirá efectos de manera simultánea a que, en su caso, se obtenga la Opinión Favorable del Comité Técnico HD; (y) los efectos de la renuncia por parte del FIFUN cesarán en caso de que FIBRA PLUS no realice el Pago Único, y (z) la renuncia por parte del FIFUN no será aplicable a la realización de cualquier otra oferta, y
- (iii) el FIFUN acordó que (1) la renuncia y liberación de los derechos que le confiere al FIFUN la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD se otorga única y exclusivamente en el contexto de la Oferta; (2) la realización del Pago Único se llevará a cabo única y exclusivamente con motivo y como resultado de la consumación de la Oferta; (3) los derechos del FIFUN en términos del Contrato de Fideicomiso HD se mantendrán vigentes, incluso con posterioridad a la consumación de la OPA, y (4) las liberaciones y renunciaciones se realizan única y exclusivamente para el beneficio de FIBRA PLUS en el contexto de, y con motivo de, la consumación de la Oferta.

En la medida en que el FIFUN sea tenedor y propietario de CBFIs HD, el FIFUN se obligó a aceptar los términos de, y participar en, la Oferta y a vender a FIBRA PLUS, el 100% (cien por ciento) de los CBFIs HD de los que sea propietario en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Durante el período comprendido entre la fecha de firma del Contrato FIFUN y la fecha en que ocurra primero entre (i) la Fecha de Liquidación, y (ii) la Fecha de Terminación; el FIFUN se obligó a (1) no negociar o aceptar oferta de Combinación de Negocios alguna; (2) en términos de lo establecido en el artículo 101 de la LMV, no realizar actos u operaciones que tengan por objeto retrasar u obstaculizar el inicio, desarrollo o consumación de la Oferta, la obtención de la Aprobación de la OPA o la obtención de la Aprobación de la COFECE; (3) no acordar, comprometer o celebrar cualquier operación, acuerdo o convenio que tenga o pudiera tener el efecto de ceder, enajenar, modificar o constituir cualquier Gravamen sobre, o respecto de, los derechos (contractuales, económicos y corporativos) de los que es titular el FIFUN en FIBRA HD conforme al Contrato de Fideicomiso HD y el Contrato de Fideicomiso FIFUN, y (4) no acordar, comprometer o celebrar cualquier acuerdo o convenio que tenga o pudiera tener el efecto de modificar el Contrato de Fideicomiso HD o el Contrato de Fideicomiso FIFUN.

En caso de que FIBRA PLUS incumpla con su obligación de realizar el Pago Único a favor del FIFUN en términos de lo establecido en el Contrato FIFUN, FIBRA PLUS se obliga a pagar al FIFUN, en concepto de pena convencional, una cantidad de \$32,000,000.00 (treinta y dos millones de Pesos 00/100).

Administración y Operación de FIBRA PLUS post-OPA.

Algunos de los beneficiarios últimos del FIFUN y el Fideicomiso de Control F+ han acordado que dichos beneficiarios, en conjunto con el Fideicomiso de Control F+, puedan designar a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico de FIBRA PLUS y a su respectivo suplente, quien se mantendrá en el cargo durante, al menos, un periodo de 2 (dos) años contados a partir de la fecha de su designación. Los efectos de este convenio están sujetos a la condición consistente en que se consuma exitosamente la Oferta y que, en consecuencia, dichas personas se conviertan en tenedores de Certificados FIBRA PLUS. El convenio entre tenedores a que se refiere este párrafo ha sido notificado a FIBRA PLUS a efectos de darle difusión en términos de las disposiciones aplicables de la LMV y la Circular Única.

Asimismo, y como parte de los acuerdos contenidos en el Contrato FIFUN, FIBRA PLUS está en proceso de definir a los miembros del equipo de Fibra HD que formarán parte de la estructura corporativa de Fibra

Plus, los cuales serán determinados dependiendo de los resultados de la Oferta y atendiendo a las mejores prácticas de mercado.

Obligaciones de las Partes previas a la Fecha de Liquidación.

A partir de la fecha del Contrato FIFUN y la fecha que ocurra antes entre la Fecha de Liquidación o la Fecha de Terminación, el FIFUN, se obligó, dentro del ámbito de su competencia y facultades conforme a lo términos del Contrato de Fideicomiso HD y el Contrato de Fideicomiso FIFUN, a que FIBRA HD **(i)** lleve a cabo y/o continúe llevando a cabo sus negocios, operaciones y actividades en el curso ordinario, conforme a las prácticas que a la fecha ha venido implementando, en cumplimiento con la Legislación Aplicable (incluyendo el pago de cualquier impuesto aplicable, así como el cumplimiento de cualesquier obligaciones de revelación o difusión en términos de la LMV); **(ii)** conserve sus relaciones con terceros y empleados en el estado que guardan a esta fecha, y **(iii)** no libere de responsabilidad a cualesquier contraparte o empleados derivada de, o que pueda derivar de, actividades desempeñadas por dichos terceros o individuos como contratistas, proveedores, deudores, arrendatarios o clientes o miembros del consejo de administración, funcionarios o empleados de FIBRA HD.

No Solicitud de Ofertas de Terceros.

A partir de la fecha del presente y la fecha que ocurra antes entre la Fecha de Liquidación o la Fecha de Terminación, el FIFUN se obligó a no llevar a cabo cualquier acción que consista en, o sea tendiente a, (i) solicitar, directa o indirectamente, la realización o presentación de cualquier oferta o propuesta (incluyendo cualquier Oferta de Combinación de Negocios), o (ii) involucrarse, directa o indirectamente, en negociaciones o pláticas, sobre cualquier operación u operaciones similares a las establecidas en el Contrato FIFUN o que pudieren tener los mismos propósitos y/o efectos que aquellos previstos en, o que resulten de, el Contrato FIFUN o que de cualquier manera pudiere bloquear, restringir o retrasar el inicio, desarrollo y consumación de la Oferta.

Es importante destacar que, en la medida en que el Fideicomiso FIFUN incumpla con la obligación establecida anteriormente, no obstante no haberse iniciado, desarrollado o consumado la Oferta, el FIFUN se obliga a pagar a FIBRA PLUS, en concepto de pena convencional, una cantidad de \$32,000,000.00 (treinta y dos millones de Pesos 00/100). En consideración a que el FIFUN no tiene recursos dentro de su patrimonio y que su activo principal es el derecho a recibir el Bono FIFUN, el FIFUN acordó que los CBFIs HD que tenga derecho a recibir (y/o reciba) el FIFUN en concepto de pago del Bono FIFUN durante los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024 serán entregados por FIBRA HD a FIBRA PLUS hasta que el número de CBFIs HD entregados a FIBRA PLUS sea equivalente a los \$32,000,000.00 (treinta y dos millones de Pesos 00/100).

Terminación.

Sin perjuicio de lo establecido en las demás disposiciones del Contrato FIFUN, se podrá dar por terminado y las operaciones contempladas en el mismo dejarán de tener efecto en los términos establecidos en el Contrato FIFUN que se adjunta al presente Folleto.

(III) Convenio Modificatorio y de Reexpresión del FIFUN

Se espera que con fecha 11 de junio de 2021, el Fiso F/1868, el Fiso F/2055, FIBRA PLUS y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, celebrarán el convenio de adhesión y segunda modificación y reexpresión del Fideicomiso FIFUN (el "Convenio Modificatorio y de Reexpresión del FIFUN"), conforme al cual **(i)** FIBRA PLUS se adherirá como fideicomitente y fideicomisario del FIFUN, y **(ii)** las partes del FIFUN (incluyendo a FIBRA PLUS) modificarán y re-expresarán el clausulado de dicho fideicomiso con el propósito de que FIBRA PLUS asuma la totalidad de los derechos de los que actualmente son titulares los Fideicomitentes FIFUN en el FIFUN.

El surtimiento de efectos del Convenio Modificatorio y de Reexpresión del FIFUN se encuentra sujeto a que se consuma exitosamente la Oferta y que, como consecuencia de ello, FIBRA PLUS realice el Pago Único en los términos de, y de conformidad con lo establecido en, el Contrato FIFUN.

(IV) Aprobación COFECE

Con fecha 20 de mayo de 2021, la COFECE emitió la resolución identificada con el número CNT-025-2021, por virtud de la cual autorizó la Combinación de Negocios, sin sujetarla a condición alguna.

(V) Aprobación CNBV

De conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la Combinación de Negocios a que se refiere este Folleto, FIBRA PLUS requerirá llevar a cabo la Oferta, para lo cual, se requiere obtener previa autorización por parte de la CNBV.

El trámite con la CNBV fue iniciado, de manera confidencial, por FIBRA PLUS el 10 de marzo de 2021, en el que se solicitó, entre otros, autorización (i) para que FIBRA PLUS realice la Oferta, y (ii) para llevar a cabo la publicación del folleto informativo y del aviso de oferta pública relativos a la Oferta.

En caso de obtenerse autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, se espera contar con el oficio de autorización de la CNBV el o alrededor del 28 de junio de 2021, por lo cual, la fecha de inicio de la Oferta será el o alrededor del 29 de junio de 2021 y, salvo que se prorrogue el periodo de oferta en términos de lo establecido en la legislación aplicable, concluirá el o alrededor del 27 de julio de 2021.

B. OBJETIVO DE LA OPERACIÓN

Intención y Justificación

La intención de FIBRA PLUS es adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados FIBRA HD a la fecha de la Oferta, a cambio de la suscripción recíproca de los Certificado FIBRA PLUS que correspondan una vez definido el Factor de Intercambio.

La intención y la justificación de la operación es sumar fortalezas para otorgarle el mayor beneficio posible a los tenedores de ambas emisoras involucradas en la operación, ya que ésta puede proporcionar los siguientes beneficios y sinergias:

- *Eficiencias operativas y de administración:* gracias a la administración internalizada de FIBRA PLUS, se esperan ahorros en la administración de inmuebles, tanto a nivel propiedad como corporativos, mejorando los márgenes de rentabilidad;
- *Unión de equipos profesionales:* la amplia experiencia de FIBRA HD en los procesos de comercialización, así como en la emisión de deuda bursátil se sumará a la experiencia del equipo de FIBRA PLUS en el desarrollo, rotación de activos, desinversión de activos no estratégicos y captura de plusvalía de los inmuebles, al igual que su experiencia en emisión de deuda bancaria, lo que incrementará el valor de las emisoras;
- *Economías de escala y de alcance:* Creación de una nueva área de rotación de activos, mayor poder de negociación con inquilinos y proveedores y fusión de culturas (valores) y mejores prácticas;
- *Menor apalancamiento:* gracias al bajo apalancamiento de FIBRA PLUS proforma, así como a la estrategia para desapalancar el portafolio de FIBRA HD, se estimarían menores costos financieros;
- Mayor acceso al financiamiento vía deuda y capital, con menores tasas de interés;
- Mayor diversificación tanto en segmentos como en ubicaciones;

- Mayor bursatilidad, y
- Capacidad constante de crecimiento orgánico.

SUMANDO FORTALEZAS



Propósitos y Planes

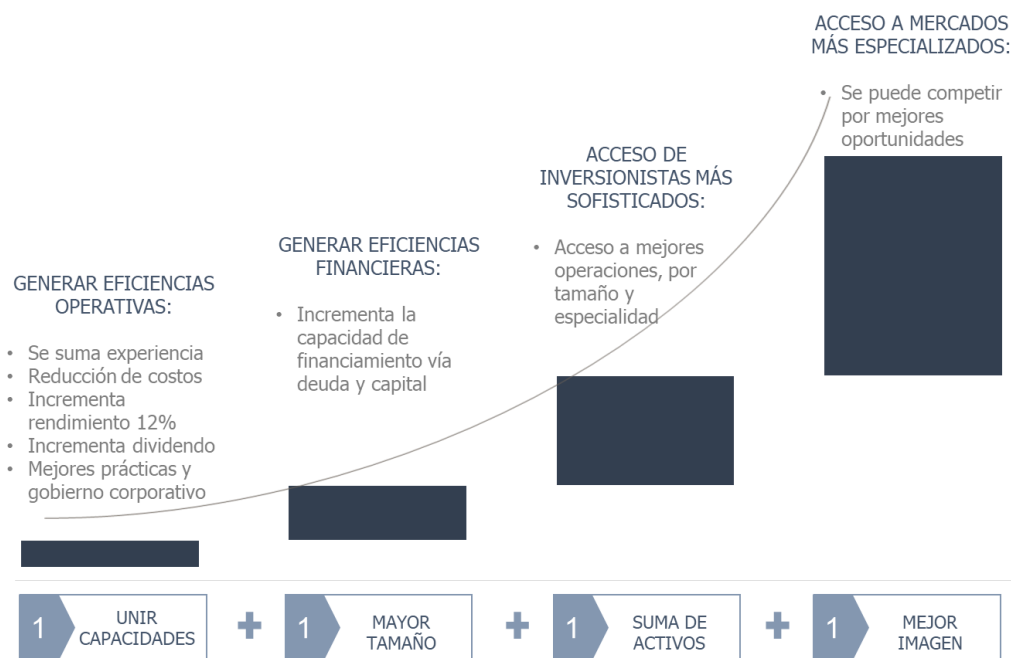
Los propósitos y planes inmediatos de FIBRA PLUS, consistirán, principalmente, en alinear las estrategias de negocio de FIBRA HD a las de FIBRA PLUS. En este mismo sentido, FIBRA PLUS buscará tomar ventaja de su nueva escala operativa y comercial a fin de lograr las mejores prácticas y la generación de sinergias a lo largo de las diferentes áreas, todo ello con el objetivo de alcanzar mejores resultados y desarrollar el negocio de ambas entidades.

Específicamente, la estrategia de negocios de FIBRA HD será modificada de la siguiente manera:

- Desinversión de Activos:* Se supone la desinversión de activos no estratégicos, ante las nuevas realidades de México y del sector inmobiliario.
- Disminuir Apalancamiento:* Con el flujo obtenido de la desinversión de activos se prepagará deuda y en el tiempo la estrategia será mantener un sano endeudamiento, cercano al 35%.
- Se genera Liquidez y Atractivos Dividendos:* El uso adecuado de la deuda y el capital, permitirán mantener una caja suficiente, con sanos niveles de DSCR para seguir creciendo con apalancamiento. Los dividendos tendrán un alto crecimiento a partir del 2023.
- Crecimiento Sostenible:* Se mantendrá un sano nivel de liquidez y deuda para seguir creciendo con adquisiciones redituables.
- Objetivos:*

- Llevar a cabo la Combinación de FIBRA HD y FIBRA PLUS.
- Tener un modelo de negocios escalable y sostenible.
- Alcanzar una capitalización cercana a los mil millones de dólares en el mediano plazo.
- Elevar la liquidez a través del uso óptimo de los recursos que sienten las bases para reflejar el valor justo de los certificados emitidos por FIBRA PLUS.
- Mantener un apalancamiento inferior al 35% en LTV.
- Estar en condiciones de hacer distribuciones pro-forma superiores, de manera que el *dividend yield* sea sumamente competitivo dentro de las Fibras comparables.
- Sentar las bases para un crecimiento más acelerado mediante el acceso a los mercados internacionales de deuda y capital.

EL RESULTADO DE LA SUMA 1+1 > 2



C. FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN

Para llevar a cabo la Oferta, y considerando la base promedio del Rango del Factor de Intercambio, se utilizarán hasta 178,363,793 (ciento setenta y ocho millones trescientos sesenta y tres mil setecientos noventa y tres) Certificados de FIBRA PLUS que se encuentran en la tesorería de FIBRA PLUS, por lo que no llevará a cabo la contratación de financiamientos para el pago del precio de compra.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Combinación de Negocios, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de FIBRA PLUS.

D. FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN

Comité Técnico

Con fecha 8 de junio de 2021, el Comité Técnico de FIBRA PLUS, apoyándose en la opinión de Consultora 414, S.A. de C.V. como Experto Independiente, misma que se adjunta al presente Folleto Informativo, y previa opinión favorable del Comité de Practicas de FIBRA PLUS, encontró razonable, desde el punto de vista financiero, el Rango del Factor de Intercambio.

Asimismo, se aprobó que (i) el Rango del Factor de Intercambio sea presentado a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso para su consideración, determinación y aprobación, junto con los demás términos y condiciones de la Combinación de Negocios y la Oferta, y (ii) mientras el Factor de Intercambio definitivo se encuentre dentro del Rango del Factor de Intercambio, el mismo se considerará aprobado por este Comité.

Asamblea de Tenedores

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso FIBRA PLUS, el órgano competente para aprobar la Combinación de Negocios es la Asamblea de Tenedores. Con esta misma fecha, FIBRA PLUS publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores el 21 de junio de 2021, a la que, entre otros asuntos, se someterá la aprobación de la Combinación de Negocios y la determinación del Factor de Intercambio.

E. EMISIÓN DE CERTIFICADOS FIBRA PLUS

A la fecha del Folleto Informativo, el número total de Certificados FIBRA PLUS es de 659,158,652 (seiscientos cincuenta y nueve millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos cincuenta y dos), de los cuales: **(i)** 373,526,198 (trescientos setenta y tres millones quinientos veintiséis mil ciento noventa y ocho) están en circulación, y **(ii)** 285,632,454 (doscientos ochenta y cinco millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro) se encuentran en la tesorería de FIBRA PLUS.

De los 285,632,454 (doscientos ochenta y cinco millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro) Certificados FIBRA PLUS que se encuentran en la tesorería de FIBRA PLUS, hasta 178,363,793 (ciento setenta y ocho millones trescientos sesenta y tres mil setecientos noventa y tres) Certificados FIBRA PLUS podrán ser utilizados para la Oferta, considerando la base promedio del Rango del Factor de Intercambio. Por lo anterior, para efectos de consumir la Combinación de Negocios, no se requerirá emitir nuevos Certificados FIBRA PLUS o llevar a cabo un proceso de actualización ante el RNV.

F. GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA TRANSACCIÓN

A la fecha de elaboración del presente documento, los activos inmobiliarios de Fibra HD no se encuentran gravados conforme a financiamientos contratados.

G. DICTAMEN VALUATORIO

En virtud de que la Combinación de Negocios involucra la adquisición, a través de la Oferta, de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados FIBRA HD, no aplica la obtención de un dictamen valuatorio, ya que no se llevará a cabo la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino de todo el negocio de FIBRA HD.

El Rango del Factor de Intercambio fue determinado por el Administrador de conformidad con las siguientes bases:

- La información financiera histórica reciente de Fibra Plus y Fibra HD, incluyendo los estados financieros internos hasta el 31 de marzo de 2021;
- Análisis, pronósticos y supuestos financieros internos para Fibra Plus y Fibra HD preparados por la gerencia de Fibra Plus y autorizados para su uso;
- Comparación de los resultados financieros históricos y condición financiera presente de la Fibra Plus y Fibra HD con las de otras compañías y activos que consideramos relevantes;
- Evaluación comparativa de la actividad de compraventa de activos de bienes raíces entre compañías que se consideran comparables con ambas Fibras, e
- Investigación referente a la industria y contexto macroeconómico sobre el potencial panorama operativo de la Fibra Plus y Fibra HD.

Con fecha 8 de junio de 2021, el Comité Técnico de FIBRA PLUS, apoyándose en la opinión de Consultora 414, S.A. de C.V. como Experto Independiente, misma que se adjunta al presente Folleto Informativo, y previa opinión favorable del Comité de Practicas de FIBRA PLUS, encontró razonable, desde el punto de vista financiero, el Rango del Factor de Intercambio. Asimismo, se aprobó que (i) el Rango del Factor de Intercambio sea presentado a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso para su consideración, determinación y aprobación, junto con los demás términos y condiciones de la Combinación de Negocios y la Oferta, y (ii) mientras el Factor de Intercambio definitivo se encuentre dentro del Rango del Factor de Intercambio, el mismo se considerará aprobado por este Comité.

H. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES O DESARROLLOS INMOBILIARIOS INVOLUCRADOS EN LA TRANSACCIÓN

Fibra PLUS

La cartera de desarrollos inmobiliarios de Fibra PLUS está integrada por 16 proyectos con un ABR de 280,339 m², de los cuales 4 proyectos se encuentran en operación (105,063 m²), 2 en proceso de estabilización (15,710 m²), 6 proyectos en desarrollo (102,468 m²) y 4 en planeación del proyecto y búsqueda de fuente de financiamiento (57,098 m²).

Características generales de la Cartera:

- a. Es una cartera diversificada compuesta por 16 Activos que incluyen en su mayoría derechos fideicomisarios relacionados con propiedades destinadas al comercio (27%), oficinas (30%), industrial (34%) y vivienda en renta (9%).
- b. Las propiedades relacionadas con los Activos de la Cartera están ubicadas en 9 estados, predominantemente en la Ciudad de México (32% del ABR total), seguido por Sonora (20% del ABR total), Baja California (14% del ABR total), Estado de México (9% del ABR total) y Jalisco (7% del ABR total).
- c. Debido a la contingencia sanitaria que comenzó en el primer trimestre del año 2020, se presentó una ralentización general en las obras de los proyectos en desarrollo, motivada, por un lado, por la menor confianza de los bancos para otorgar créditos a cualquier proyecto en general y, por el otro, por el cierre de las actividades de construcción por periodos de tiempo indefinidos. A pesar de ello, Fibra Plus logró mantener un buen ritmo de obra que resultó en un impacto menor sobre los tiempos de entrega. Al 31 de diciembre de 2020, el avance de obra global de la Cartera se ubicó en 50% vs 44% del año pasado.
- d. La Administración dirigió sus esfuerzos para diluir el impacto de la contingencia en el tiempo de entrega de su principal proyecto, Espacio Condesa, el cual cerró el año con un avance físico del 58% vs 43.8% del año pasado, considerando en conjunto el uso comercial y de oficinas, así como un avance de comercialización del centro comercial del 79%, incluyendo los contratos firmados y

en negociación. Se estima que hacia el segundo semestre del 2021 se concluya la obra del uso comercial.

- e. Al cierre del 2020, Héredit Acueducto contaba con un avance de obra del 90%, incluyendo ambos usos el comercial y oficinas. La Administración se encuentra analizando diferentes alternativas para el proyecto, siempre en pro de maximizar las utilidades para los tenedores.
- f. Con respecto a Torre Arcos, la cual posee un ABR de 4,831 m², existe una oferta de compra por la totalidad del inmueble, motivo por el cual se ha detenido momentáneamente su comercialización.
- g. El Portafolio Sonora, ubicado en Nogales, Sonora, cerró el año con una ocupación del 97.7%.
- h. Torre Premier cuenta con una pequeña área rentada y existen clientes interesados en rentar el 100% del área disponible. Es importante mencionar que se tiene programada una segunda fase para este inmueble, que agregará un ABR aproximado de 3,828 m² al componente de oficinas, la cual se podría implementar una vez que Fibra Plus considere que las condiciones económicas y de mercado son propicias. La Administración analiza diversas opciones para el activo, buscando maximizar el rendimiento para los tenedores.
- i. Durante el 2T20 Fibra Plus concluyó con la obra de la Plaza Metropolitana Salina Cruz, añadiendo 10,079 m² al portafolio en estabilización. El inmueble concluyó el año con un avance cercano al 50% de comercialización, considerando contratos firmados y en proceso de firma. Actualmente, Soriana, quien tiene una "Shadow Anchor" en el centro comercial, se encuentra realizando las obras correspondientes para su tienda y su programa de obra contempla la terminación hacia finales del 2021.
- j. Por lo que se refiere al proyecto Bora, se está trabajando en un nuevo diseño que permitirá optimizar el área rentable, incrementar el número de puertas y reducir el costo de obra, lo que mejorará la rentabilidad del proyecto global. En el 2020 se concursó con distintos despachos de arquitectos, resultado ganador Sordo Madaleno, el cual no solo ayudará a eficientar las áreas del proyecto, sino que gracias a su prestigio y renombre se espera una comercialización más atractiva.

Portafolio en operación y estabilización

- Excluyendo a Torre Premier y Salina Cruz que se encuentran en estabilización, en el 1T21 la tasa de ocupación fue de 94.0%.
- Con la entrega de Salina Cruz, el portafolio en operación y estabilización incluye 1 inmueble más que el primer trimestre del año 2020, representando un aumento del ABR de 9.1% AsA.

Portafolio en operación	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936	19.60%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	14.37%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	1.79%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831*	1.72%
Portafolio en estabilización	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total

Salina Cruz	Comercial	1S20	Salina Cruz, Oaxaca	10,079	3.60%
Torre Premier (F1)	Oficinas	1S19	Villahermosa, Tabasco	5,631*	2.01%
Total portafolio en operación y estabilización				120,773	43.09%

* Calculado bajo la metodología BOMA, que mide las áreas rentables de los espacios de oficina considerando los indivisos, es decir los m² de áreas comunes.

Portafolio en desarrollo

Se estima que durante el segundo trimestre de 2021, se culmine el proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto, lo que representaría la incorporación al portafolio en operación y estabilización de un ABR de 10,134 m² y que el componente comercial de Espacio Condesa sea finalizado durante la segunda mitad de 2021. De esta manera, ambos proyectos se perfilan a ser importantes catalizadores de los ingresos hacia 2022. Por otro lado, se espera que el proyecto Bora sea entregado en 2022, en conjunto con los componentes de vivienda y oficinas de Espacio Condesa.

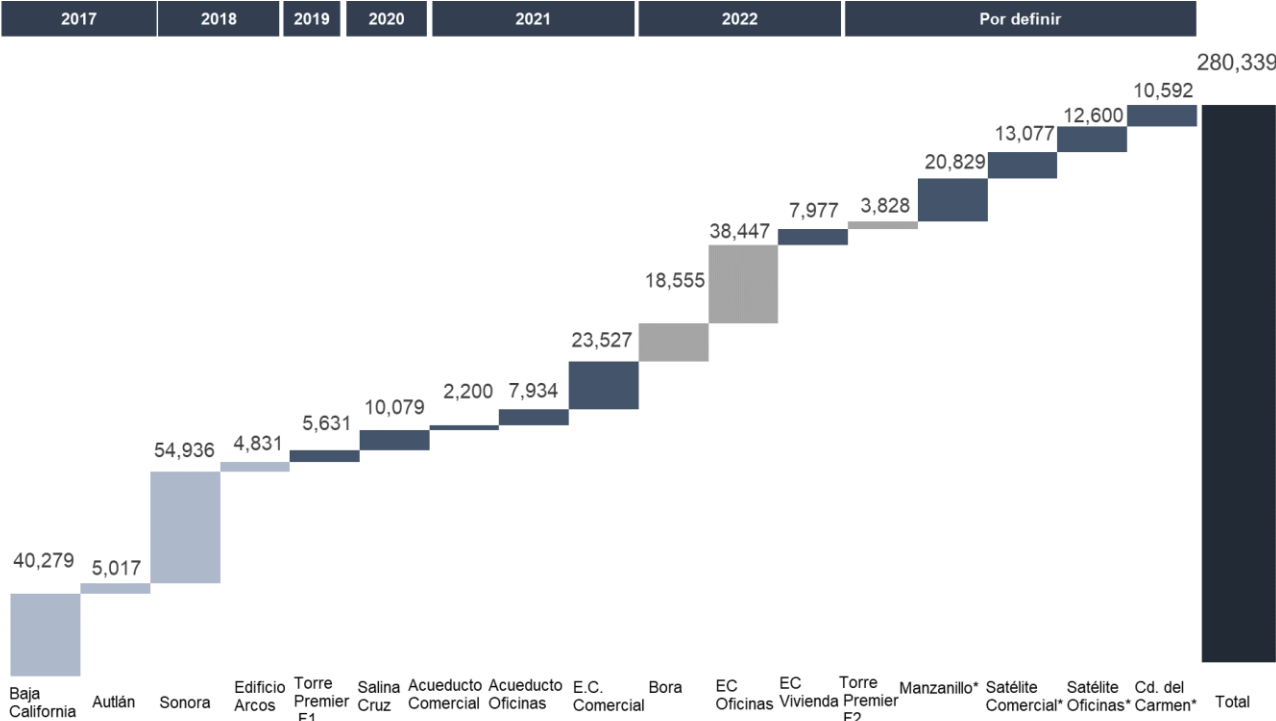
Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ^{1, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S21	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Héredit Acueducto	Oficinas	1S21	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	1S21	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	1.37%
Bora	Vivienda	1S22	Cuajimalpa, CDMX	18,555	6.62%
Espacio Condesa	Vivienda	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	13.71%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ^{2, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	4.49%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	3.78%
Total de portafolio en desarrollo				159,566	56.91%

¹Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

³Podrían registrar variaciones dependiendo de la duración de la contingencia sanitaria originada por el COVID-19.

Incorporación a detalle del ABR, m²



*Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo. Torre Premier (F2) tampoco cuenta con una fecha de entrega establecida.

La gráfica muestra a detalle la perspectiva de incorporación del ABR de los proyectos en desarrollo hasta 2022, ya que los inmuebles Torre Premier (F2), Vidarte Satélite (comercial y oficinas), Manzanillo y Ciudad del Carmen todavía se encuentran en búsqueda de financiamiento. No obstante, se estima que el proyecto en Ciudad del Carmen sea el último en ser finalizado.

Es importante mencionar que la entrega de los próximos desarrollos está sujeta al comportamiento y duración de la contingencia sanitaria; sin embargo, no se esperan retrasos significativos.

Principales clientes

Los principales clientes de los proyectos en operación se componen de la siguiente forma:

1. **Autlán:** (i) En términos de ABR, el inquilino más importante, con el 35.1% del ABR y el 31.3% de los ingresos potenciales, es la cadena de cines más importante de México. Durante el 2020, Fibra Plus llegó a una nueva negociación con esta cadena para elevar el monto de la renta variable y disminuir la renta fija, efecto que traería beneficios en el largo plazo para Fibra Plus. Esta misma cadena solicitó en el pasado una ampliación de espacio que, con motivo de la contingencia, ha sufrido un retraso y que se espera se reactive en cuanto se presente una economía más estable. (ii) El segundo cliente más importante, con el 13.6% del ABR y el 9.8% de los ingresos potenciales, es una tienda de gran formato de venta de autopartes, refacciones, químicos y accesorios automotrices y servicio de revisiones mecánicas, y (iii) el tercer cliente más importante es una empresa que se dedica a la fabricación de alimentos diversos, quien representa el 7.3% del ABR y el 3.6% de los ingresos potenciales totales. En suma, los tres representan una concentración de clientes importante, con el 56.0% del ABR y el 44.7% de los ingresos potenciales. En el año, el centro comercial presentó una reconfiguración de áreas en pro de comercializar las áreas disponibles.

2. **Baja California:** Se tienen principalmente dos inquilinos: (i) una de las empresas fabricantes y distribuidoras de instrumentos musicales más conocida del mundo, con el 45.7% del ABR y el 54.8% de los ingresos potenciales, y (ii) una empresa productora de componentes de seguridad para automóviles - TIER 2, con el 35.7% del ABR y el 30.3% de los ingresos potenciales.

3. **Portafolio Sonora:** El principal cliente de este Portafolio es una empresa internacional maquiladora de maquinaria para jardinería bajo diferentes marcas (podadoras, desbrozadoras, sierras eléctricas, etc.), la cual representa el 60.7% del ABR y el 61.0% de los ingresos potenciales.

4. **Torre Arcos:** Durante el 2T18, Fibra Plus finalizó la remodelación de la Torre Arcos ubicada en Guadalajara, Jalisco. Este es el primer activo perteneciente al segmento de oficinas con el que cuenta Fibra Plus, el cual posee un ABR de 4,831 m². A la fecha de este reporte, Fibra Plus cuenta con una propuesta de compra del edificio, razón por la cual se ha detenido la comercialización del edificio.

5. **Torre Premier:** En noviembre del 2019, Fibra Plus realizó un evento para inaugurar formalmente la operación del edificio, que actualmente cuenta con dos inquilinos en el área comercial ocupando 145 m² de área rentable. La Administración se encuentra explorando alternativas que mejoren el rendimiento del Activo.

Fibra HD

Al 31 de marzo del 2021 la cartera de Fibra HD está integrada por 41 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS de Colliers, la cual no se estima sufra modificaciones por ahora, sino que será revisado una vez concluida la Combinación de Negocios.

- Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.
- Las propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de los inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi- profesional a una Administración profesional.
- El Area Bruta Rentable (ABR) total es de 309 mil m², registrando un 91.34% de ocupación.

- Las propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- El componente comercial de la cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 157 mil m2 de ABR; registrando un 88.6% de ocupación.
- El componente industrial de la cartera se integra por 9 propiedades con un total de 95 mil m2 de ABR, registrando un 95.6% de ocupación.
- El componente de instituciones educativas de la cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 42 mil m2 de ABR; registrando un 100.0% de ocupación.
- El componente de oficinas de la cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15 mil m2 de ABR, registrando un 69.8% de ocupación.

Principales clientes

La siguiente tabla describe el perfil de las propiedades de FIBRA HD, así como la lista de los nombres de los principales inquilinos en cada tipo de propiedad, todo ello, al 31 de diciembre de 2020:

	Número de Propiedades	Número de Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2			309,026	
Rentados			279,533	
Por rentar			29,493	
Comercial				
Propiedades	19	412	156,893	
Superficie Rentada			139,072	
Superficie por Ocupar			17,822	
Anclas				Walmart, Cinemex, Cinemex, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.
Sub Anclas				Toyota, GMC, Carl's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco Intercam, Scotia Bank, Compartamos Banco, Crediclub, Inbursa y BBVA
Restaurantes de Cadena				Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, XB burger Carl's Junior, Italian Coffee y McDonald's
Entretenimiento				Big Bola y Monaco Casino
Telefonía				AT&T, Telcel, Megacable y Iusacell

	Número de Propiedades	Número de Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Industrial				
Propiedades	9	12	94,501	Ensamblés HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Veritiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken y Dormakaba
Superficie Rentada			87,160	
Superficie por Ocupar			7,341	
Escuelas y Universidades				
Propiedades	7	7	42,132	Universidad del Valle de México, Colegio Celtic Internacional, Instituto Piaget, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro
Superficie Rentada			42,132	
Superficie por Ocupar			0	
Oficinas				
Propiedades	6	37	15,501	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur
Superficie Rentada			11,203	
Superficie por Ocupar			4,297	

I. DESEMPEÑO DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN

Fibra PLUS

Dado que la mayor parte de los activos se encuentran en diversas etapas de la fase de desarrollo, no se pueden reportar gran parte de las métricas operativas por su inexistencia. Sin embargo, se muestra a continuación algunas métricas indicativas de los cinco activos que de forma total o parcial tuvieron operaciones en el 2020: el Portafolio Baja California y Galerías Metropolitanas Autlán, ambos adquiridos en el cuarto trimestre del 2017; y el Portafolio Sonora, adquirido en el tercer trimestre del 2018, el activo Torre Arcos, que inició operaciones a principios de año y Torre Premier, cuya inauguración del inmueble se realizó en noviembre del 2019. En tanto, en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, se están haciendo las obras de Soriana, que tiene una Shadow Anchor.

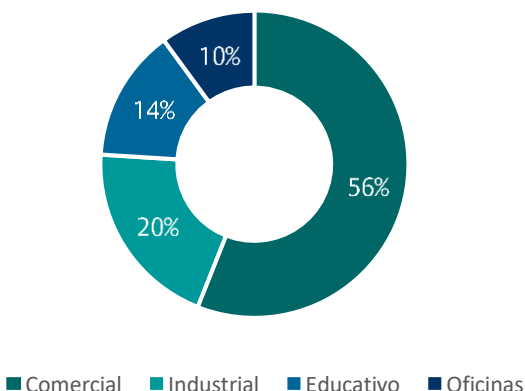
Portafolio	Baja California	Portafolio Sonora	Galerías Metropolitanas Autlán
ABR (m ²)	40,279	54,936	5,017
Ocupación	100	98	72
Eficiencia de la cobranza	100	100	83
Margen NOI (%)	95.0	95.0	82
Vigencia promedio de los contratos (años)	3.82	5.12	11.6

Indicadores financieros	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Ingreso Operativo Neto (ION)	112,009	102,083
Margen ION	93%	96%
<i>Funds from operations</i> (FFO)	15,639	30,673
Margen FFO	13.0%	28.7%
<i>Adjusted funds from operations</i> (AFFO)	19,584	42,844

Margen AFFO	16.3%	40.1%
-------------	-------	-------

Fibra HD

Los ingresos de operación de los inmuebles de Fibra HD al 1T21 se clasifican de la siguiente forma:



La estructura de ingresos en el primer trimestre del año 2021 fue la siguiente: i) 90.4% proveniente de los arrendamientos, ii) 6.6% de ingresos por concepto de mantenimiento, iii) 0.9% por el cobro de estacionamiento y, iv) 2.1% de otros ingresos.

- (i) Por su parte, la estructura de los gastos de operación de los inmuebles se compone de la siguiente manera: 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.88% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso),
- (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial, y
- (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.

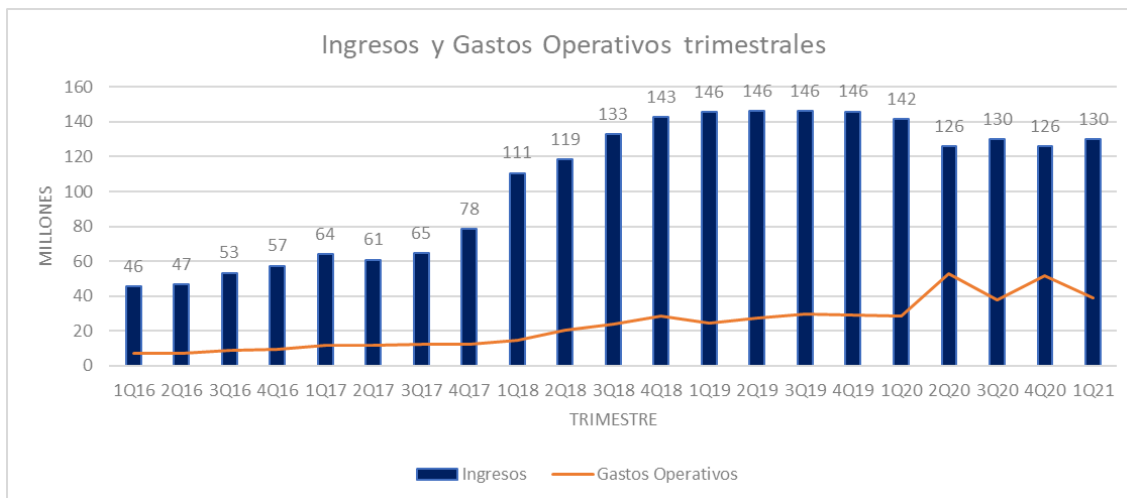
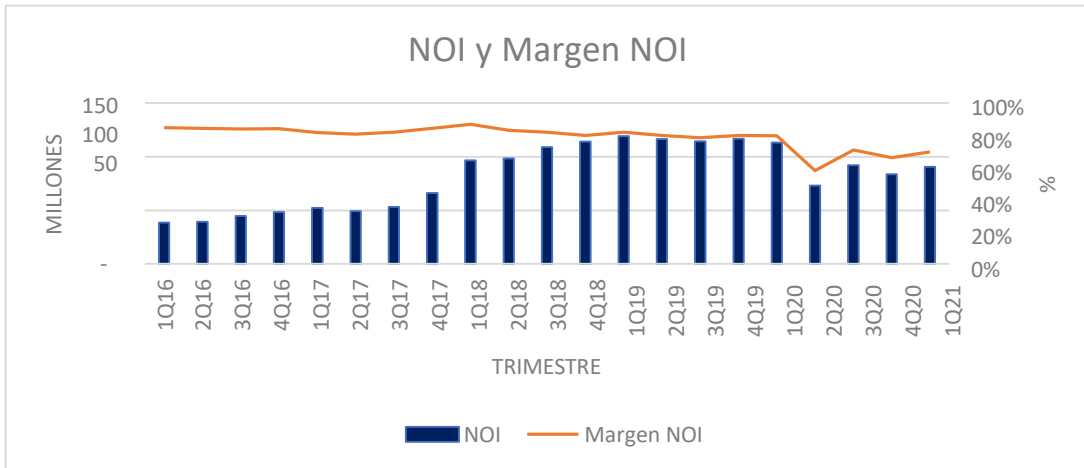
Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares.

El Ingreso Operativo Neto ("NOI") del primer trimestre del año 2021 ascendió a 90 millones de pesos, lo que representó un incremento de 21.3% respecto del 4T2020 y una disminución del 20%, comparado con el primer trimestre de 2020.

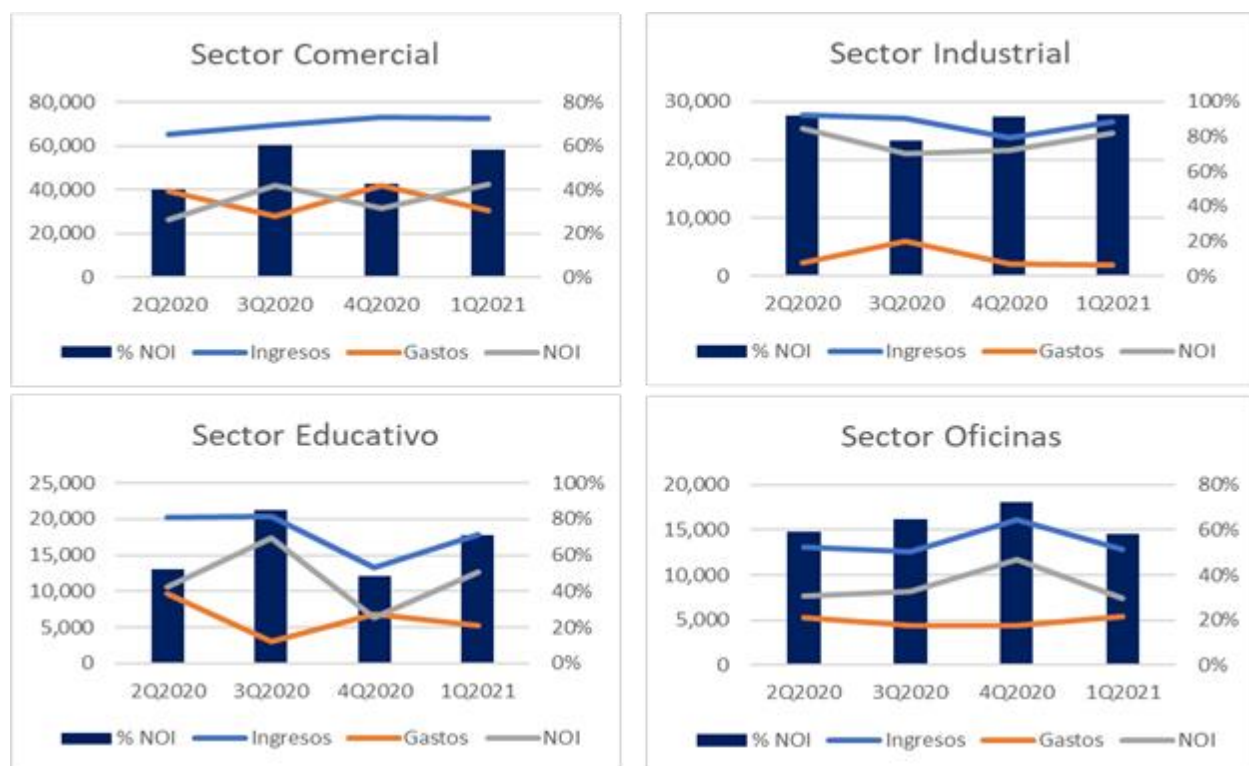
Los márgenes NOI por sector son los siguiente:

Margen NOI	NOI por sector				
	1T20	2T20	3T20	4T20	1Q21
Margen NOI Comercial	71%	43%	63%	46%	61%
Margen NOI Educativo	97%	54%	86%	50%	72%
Margen NOI Industrial	94%	94%	81%	94%	95%
Margen NOI Oficinas	80%	63%	69%	76%	62%
Margen NOI FIBRA HD	80%	58%	71%	59%	70%

La evolución del margen NOI se muestra en la gráfica siguiente:



Los ingresos y gastos, por cada uno de los sectores, se muestran a continuación:



Ingresos Netos (miles)

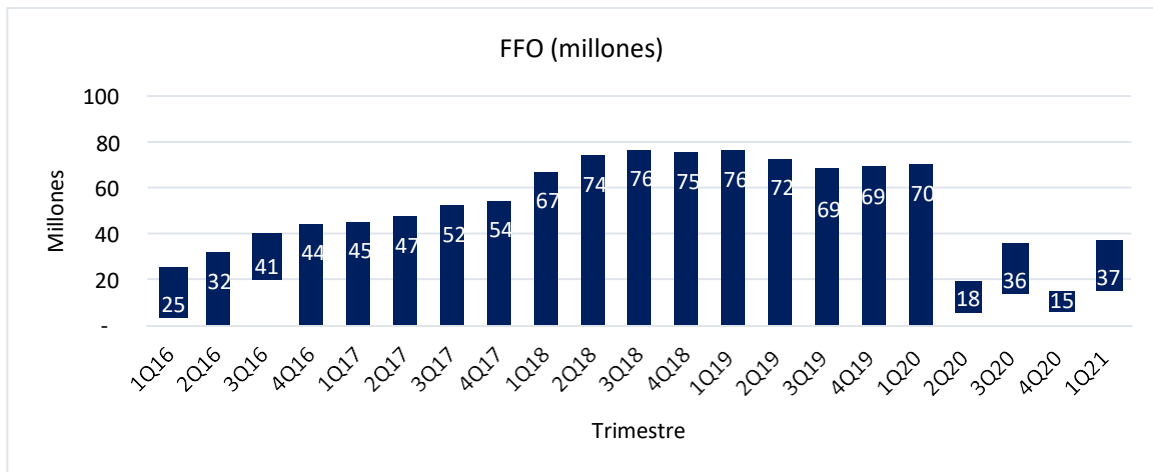
Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	Δ 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	65,471	69,769	73,229	72,769	-0.63%
Sector Educativo	20,235	20,450	13,306	17,904	34.56%
Sector Industrial	27,639	27,073	23,750	26,461	11.41%
Sector Oficinas	13,053	12,615	16,154	12,841	-20.51%
Total	126,398	129,907	126,439	129,976	2.80%

Gastos operativos Ajustado⁴ (miles)

Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	Δ 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	39,262	27,725	41,786	30,400	-27.25%
Sector Educativo	9,665	3,097	6,891	5,216	-24.31%
Sector Industrial	2,285	5,980	2,065	1,950	-5.57%
Sector Oficinas	5,324	4,449	4,444	5,359	20.58%
Total	56,536	41,251	55,186	42,925	-22.22%

La Utilidad Neta del primer trimestre del año 2021 fue de 19 millones de pesos, en comparación con una pérdida de 108.7 millones de pesos del 4Q2020 y una utilidad de 56.8 millones de pesos, comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Al ajustar la utilidad neta por las operaciones virtuales que no representan una entrada o salida de efectivo, el FFO del primer trimestre del año 2021 ascendió a 37.4 millones de pesos, que representa una mejora de 151.6% vs el 4T2020 y una disminución del 46.5% contra el mismo trimestre del año anterior.



J. CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES

FIBRA HD

El portafolio inmobiliario de Fibra HD se compone en su totalidad de inmuebles en operación estabilizados, por lo que las inversiones de capital no son indispensables para el cumplimiento del plan de negocios ni para la generación de ingresos. No obstante, resulta de gran importancia que se asegure el mantenimiento de los inmuebles, con el objeto de asegurar su operatividad y cumplir con los estándares de servicio y seguridad requeridos.

Por otro lado, el cumplimiento del plan de negocios se basa en la generación de ingresos a través del arrendamiento de los inmuebles, a fin de generar valor agregado a los tenedores. De esta manera, las desinversiones no representan un elemento para el cumplimiento de dicho plan de negocios.

Rentas del Portafolio

Respecto a las rentas mensuales por metro cuadrado, al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial es de \$166.41 (ciento sesenta y seis Pesos 41/1 00 M.N.), para el sector industrial el promedio ponderado es de \$4.78 dólares (cuatro dólares 78/1 00 U.S.D), para el sector de educación el promedio ponderado es de \$172.41 (ciento setenta y dos Pesos 41/100 M.N.) y para el sector de oficinas el promedio ponderado es de \$297.43 (doscientos noventa y siete Pesos 43/100 M.N.)

SECTOR	1T2021	4T2020	Δ
COMERCIAL	\$166.41 / m2 MXN	5165.19 / m2 MXN	+74%

INDUSTRIAL	\$4.78 / m2 USD	\$4.87 / m2 USD	-3 .95%
EDUCATIVO*	\$ 172.41 / m2 MXN	\$172.41 / m2 MXN	-
OFICINAS	\$297.43/ m2 MXN	5310.35 / m2 MXN	4.16%

*Sin considerar Colegio México Nuevo Campus Querétaro ya que se considera como land lease

En general, las tasas de ocupación y rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los contratos de arrendamiento prevén contractualmente aumentos en las rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.

Ocupación de las propiedades

PROPIEDAD	1T2021	4T2020	Δ%
Plaza Punto Chapultepec	59.22%	57.12%	3.55%
Plaza Lomas Verdes	93.74%	93.74%	0.00%
Plaza Carmen Center	72.28%	72.28%	0.00%
Plaza Cataviña	99.51%	82.82%	16.77%
Plaza Casa Grande	64.06%	73.55%	-14.81%
Plaza La Roca	92.38%	95.30%	-3.16%
Plaza Punto Los Mochis	94.29%	94.63%	-0.37%
Plaza Los Corales	97.97%	98.44%	-0.49%
Portafolio Burger King	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza San Antonio	76.12%	78.32%	-2.90%
Plaza La Cantera	79.01%	79.01%	0.00%
Barrio Reforma	82.98%	92.42%	-11.38%
Centro Comercial Chimalhuacán	93.64%	94.58%	-1.00%
Plaza Península	74.82%	77.61%	-3.72%
Plaza Vía San Juan	98.95%	99.15%	-0.20%
Suzuki	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza La Pilita	82.63%	83.17%	-0.66%
Portafolio BAE	100.00%	100.00%	0.00%
Portafolio Olab	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 1 (DAHER)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 2 (HYSON)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	75.00%	50.00%	33.33%
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Colima 1 (SQM)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	100.00%	100.00%	0.00%
Heineken	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Ternium	87.18%	87.18%	0.00%
UVM	100.00%	100.00%	0.00%
Instituto Piaget	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio Celta Internacional	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: La Calma	100.00%	100.00%	0.00%
IPETH	100.00%	100.00%	0.00%
Campus Técnico Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Torre Garza Sada	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza Sky Cumbres	66.10%	66.87%	-1.16%
Bosque Real	100.00%	100.00%	0.00%
Corporativo Bosques de Las Lomas	44.15%	58.09%	-31.59%
Corporativo Periférico Sur	75.16%	71.26%	5.19%
Corporativo Periférico Norte	65.77%	65.77%	0.00%
% de Ocupación sobre lo adquirido	91.34%	90.46%	0.97%

Vencimiento de Arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles que forman parte de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.47 años.

Vencimiento de los contratos de arrendamiento

	Vencimiento con base en Rentas Anualizadas (miles de pesos)	% del Total	Vencimiento con base en Metros cuadrados de ABR	% del Total
2021	\$ 73,343	15%	32,296	11%
2022	\$ 107,901	21%	69,352	25%
2023	\$ 54,608	11%	32,067	11%
2024	\$ 23,127	5%	12,729	5%
Posteriores	\$ 237,732	47%	133,335	47%

Es importante señalar que el 0.86% con base en metros cuadrados vencieron a finales del 2020 y a la fecha, se encuentran en negociación y/o proceso de renovación.

FIBRA PLUS

Actualmente, la cartera de Fibra Plus se compone en gran parte de activos en desarrollo y estabilización, por lo que, a la fecha, se encuentra en una etapa de inversión importante de capital y el cumplimiento del plan de negocios y la generación futura de los ingresos dependen de la obtención óptima de financiamiento y el adecuado uso de los recursos para el desarrollo y comercialización.

Adicionalmente, el plan de negocios de Fibra Plus consiste en identificar y consolidar nuevas oportunidades de negocios, a través del uso adecuado del apalancamiento y suscripciones de efectivo subsecuentes, así como establecer una red de relaciones de negocios en las etapas de origen, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento.

De no contar con los recursos o hacer un mal manejo de estos, las consecuencias en el plan de negocios de la Fibra podrían ser: i) retrasos de obra; ii) menor generación de ingresos y menor utilidad y dividendos para los tenedores; iii) incapacidad parcial o total para desarrollar nuevos proyectos y aprovechar oportunidades de negocio atractivas.

Calendario de inversiones

Dada la naturaleza de los procesos de desarrollo inmobiliario, los desembolsos se van haciendo a medida que la construcción y operación del Inmueble respectivo vayan avanzando. El remanente queda invertido en valores e instrumentos gubernamentales de renta fija.

Al 31 de diciembre de 2020, se han iniciado obras en los siguientes proyectos:

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ^{1, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S21	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Héredit Acueducto	Oficinas	1S21	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	1S21	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	1.37%
Bora	Vivienda	1S22	Cuajimalpa, CDMX	18,555	6.62%
Espacio Condesa	Vivienda	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	13.71%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ^{2, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	4.49%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	3.78%
Total de portafolio en desarrollo				159,566	56.91%

¹Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

³Podrían registrar variaciones dependiendo de la duración de la contingencia sanitaria originada por el COVID-19.

Calendario de desinversiones

En lo concerniente a las desinversiones, una vez desarrollados y estabilizados los activos, Fibra Plus determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de las inversiones de Fibra Plus.

Conviene apuntar que, si bien el plazo para la realización y captura de la plusvalía de un activo será determinado por el Comité Técnico y, en su caso, cuando dicha desinversión represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, por la Asamblea de Tenedores; es la intención respetar en todo momento las restricciones que apliquen en cuanto a plazos aplicables para Fibra Plus, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes.

A la fecha, no se han realizado desinversiones de activos, aunque existe una propuesta vigente para la compra total del Activo Torre Arcos, cuyo proceso de desinversión continúa. La Administración también se

encuentra explorando alternativas de desinversión de otros activos, en pro de mejorar el rendimiento de los tenedores.

K. DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN

El tratamiento contable de la Combinación de Negocios se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en la NIIF 3 "Combinación de Negocios", la cual requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de Combinación de Negocios, mismo que, en términos generales, incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones: (i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; (ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); (iii) determinar la fecha de Combinación de Negocios; (iv) medir y reconocer al valor razonable en la fecha de Combinación de Negocios, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida; (v) medir la contraprestación a su valor razonable, y (vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como crédito mercantil adquirido o plusvalía (activo), o ganancia en compra (resultados).

La NIIF 3 define un período de 12 (doce) meses a partir de la fecha de Combinación de Negocios para completar la determinación y distribución del método de compra.

L. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN

Salvo por aquellos impuestos que resulten aplicables en términos de la legislación aplicable, FIBRA PLUS considera que no tendrá consecuencias fiscales exclusivamente como resultado de la Combinación de Negocios.

M. DIFERENCIAS RELEVANTES ENTRE LOS DERECHOS DE LOS TÍTULOS ANTES Y DESPUÉS DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

No existirán diferencias relevantes entre los derechos de los tenedores actuales de FIBRA PLUS, antes de la Combinación de Negocios, y aquellos que tendrán con posterioridad a la misma, incluyendo los Certificados FIBRA PLUS que se entreguen a los Tenedores de FIBRA HD como resultado de la Oferta.

En caso de ser aprobada y consumar la Combinación de Negocios, todos los tenedores de FIBRA PLUS tendrán los mismos derechos.

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

A. FIBRA PLUS

La denominación social de FIBRA PLUS es Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/1110 y denominado "FIBRA PLUS", en el que participa NFD, S.A. de C.V. como fideicomitente, Fibra Plus Management como administrador y asesor del Fideicomiso y el Fideicomiso de Control F+, como fideicomitente adherente.

Los Certificados FIBRA PLUS se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2813-1.81-2016-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra "FPLUS".

FIBRA PLUS tiene su domicilio en Av. Santa Fe No. 498 Tercer Piso, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, 05348, Ciudad de México.

FIBRA PLUS es una fibra mexicana enfocada en el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento bajo un esquema de administración interna. FIBRA PLUS es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Para mayor información sobre FIBRA PLUS, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA PLUS, así como toda la información divulgada por FIBRA PLUS en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes en las siguientes ligas <https://www.bmv.com.mx>; www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibraplus.mx/>.

Activos de FIBRA PLUS

Al 31 de marzo de 2021, FIBRA PLUS contaba con una cartera de 16 proyectos con un área bruta rentable (ABR) de 280,339 m², de los cuales, 6 proyectos se encuentran en desarrollo, 4 en planeación y búsqueda de financiamiento, 4 en operación, y 2 en estabilización. Todos los proyectos, una vez finalizado su desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios, tales como comercial, oficinas, industrial y vivienda. El portafolio de FIBRA PLUS se compone por 6 activos comerciales, 6 proyectos de oficinas, 2 activos industriales y 2 inmuebles de vivienda en arrendamiento.

Los activos se encuentran localizados en los siguientes estados:



Las principales características de cada uno de las propiedades señaladas anteriormente, son las siguientes:

Activos en Operación

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
1	Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017
2	Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279
3	Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936
4	Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831
5	Torre Premier Fase 1	Oficinas	2019	Villahermosa, Tabasco	5,631
6	Salina Cruz	Comercial	2020	Salina Cruz, Oaxaca	10,079

Activos en Desarrollo

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
1	Espacio Condesa	Comercial	2021	Cuauhtemoc, CDMX	23,527
2	Héredit Acueducto	Oficinas	2020	Guadalajara, Jalisco	7,934
3	Héredit Acueducto	Comercial	2020	Guadalajara, Jalisco	2,200
4	Torre Premier Fase 2	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828
5	Bora	Vivienda en renta	2022	Cuajimalpa, CDMX	18,555
6	Espacio Condesa	Vivienda en renta	2022	Cuauhtémoc, CDMX	7,977
7	Espacio Condesa	Oficinas	2022	Cuauhtémoc, CDMX	38,447
8	Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829
9	Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077
10	Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
11	Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592

Evolución que ha tenido Fibra PLUS

El 2020 puso a prueba la capacidad de respuesta y resiliencia de FIBRA PLUS, ante un entorno de incertidumbre y desaceleración económica, con resultados que fueron positivos y mejores que los del año anterior:

- Como parte de las medidas emprendidas para hacer frente a la contingencia, se efectuaron diferimientos y descuentos de renta a los inquilinos emproblemados. El monto de condonación, que fue compensado por un aumento en la vigencia de los contratos, tuvo un impacto del 0.13% del presupuesto anual. El monto diferido representó el 7.6% del presupuesto anual, del cual se ha recuperado más del 71%.
- La cobranza se colocó por encima del 98% y el impacto por COVID sólo fue del 1.8% de los ingresos.
- A pesar de la pandemia y los diferimientos, FIBRA PLUS reportó NOI, utilidad e ingresos por encima de los datos del 2019.
- Se tomaron medidas para reducir los gastos de FIBRA PLUS cuyo efecto fue un ahorro de alrededor de \$25 millones de Pesos con respecto al presupuesto anual.
- Se firmó un crédito por \$300 millones de Pesos con Bancrea, del cual se dispusieron \$162 millones de Pesos.
- El nivel de endeudamiento de FIBRA PLUS se ubicó en niveles inferiores al 14% (catorce por ciento), uno de los más bajos de la industria.
- A pesar de que la construcción no se consideró como una actividad esencial por algunos meses, FIBRA PLUS mantuvo, con un menor ritmo, el desarrollo de las obras de Espacio Condesa Comercial y Acueducto, logrando avances del 75% (setenta y cinco por ciento) en el primero y más del 90% (noventa por ciento) en el segundo.
- En Espacio Condesa se firmó una de las anclas más importantes y la ocupación de apertura ya se encuentra cercana al 80% (ochenta por ciento).
- Se inició la transición hacia una empresa sustentable y se emitió el primer reporte de sostenibilidad.
- Se concursó el proyecto ejecutivo para Bora, resultando como ganador Sordo Madaleno, con quien ya se inició la reconfiguración de la torre de usos mixtos.
- Los ingresos anuales presentaron un crecimiento del 12.8% (doce punto ocho por ciento), ubicándose en \$120.4 millones de Pesos, mientras que la utilidad neta consolidada presentó un incremento superior al 100% (cien por ciento).

Para mayor información sobre FIBRA PLUS, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA PLUS, así como toda la información divulgada por FIBRA PLUS en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes en las siguientes ligas <https://www.bmv.com.mx>; www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibraplus.mx/>.

Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

A la fecha del Folleto Informativo, el número total de Certificados FIBRA PLUS es de 659,158,652 (seiscientos cincuenta y nueve millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos cincuenta y dos), de los cuales: **(i)** 373,526,198 (trescientos setenta y tres millones quinientos veintiséis mil ciento noventa y ocho) están en circulación, y **(ii)** 285,632,454 (doscientos ochenta y cinco millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro) se encuentran en la tesorería de FIBRA PLUS.

De los 285,632,454 (doscientos ochenta y cinco millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro) Certificados FIBRA PLUS que se encuentran en la tesorería de FIBRA PLUS, hasta 178,363,793 (ciento setenta y ocho millones trescientos sesenta y tres mil setecientos noventa y tres) Certificados FIBRA PLUS podrán ser utilizados para la Oferta, considerando la base promedio del Rango del Factor de Intercambio.

Cambios Significativos en los Estados Financieros

Salvo por la Combinación de Negocios, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último Reporte Anual de FIBRA PLUS.

B. FIBRA HD

La denominación social de FIBRA HD es Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/1523 y denominado "FIBRA HD", en el que participa el Fideicomiso de Fundadores como fideicomitente y Fibra HD Servicios como administrador y asesor de FIBRA HD.

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA HD se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-4.15-2017-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra "FIBRAHD".

FIBRA HD tiene su domicilio en Guillermo González Camarena número 1200, Pisos 9 y 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, C.P. 01210.

FIBRA HD, como emisora de valores mantiene información pública disponible en su página de internet <https://www.fibrahd.com.mx/>, en la página de la CNBV www.gob.mx/cnbv y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx. Para mayor información sobre FIBRA HD, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA HD, así como toda la información divulgada por FIBRA HD en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet señaladas anteriormente, en el entendido que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

Activos de FIBRA HD

Los activos se encuentran localizados en los siguientes estados:



Fuente: Reporte Trimestral Fibra HD

Las principales características de cada uno de las propiedades señaladas anteriormente, todas las cuales ya se encuentran en operación, son las siguientes:

#	Activo inmobiliario	Segmento	Año	Ubicación	ABR
1	Punto Chapultepec	Comercial	2012	Guadalajara, Jalisco	5,380
2	Carmen Center	Comercial	2006	Cd. Del Carmen , Campeche	15,026
3	Lomas Verdes	Comercial	2013	Naucalpan, Edo Mex	8,863
4	La Pilita	Comercial	2010	Meteppec, Estado de México	6,450
5	Chimalhuacán	Comercial	2011	Chimalhuacan, Estado de México	31,204
6	Portafolio Bodega Aurrera	Comercial	N/D	Estado de México y CDMX	4,250
7	Portafolio Olab	Comercial	N/D	Estado de México y CDMX	3,519
8	Plaza San Antonio	Comercial	2013	CDMX, Alvaro Obregón	1,902
9	Barrio Reforma	Comercial	2000	CDMX, Juarez	2,130
10	Vía San Juan	Comercial	2015	CDMX	14,363
11	Cataviña	Comercial	2012	Mexicali, Baja California	8,100
12	Casa Grande	Comercial	2004	Saltillo, Coahuila	4,435
13	La Roca	Comercial	2015	Cancún, Quintana Roo	7,011
14	Sky Cumbres	Oficinas	2015	Cancún, Quintana Roo	1,786
15	Mochis	Comercial	2009	Los Mochis, Sinaloa	22,753
16	Los Corales	Comercial	2010	Veracruz, Veracruz	6,028
17	Burger King	Comercial	N/D	Sonora, Sinaloa y Baja California	2,055

18	Cantera Tepic	Comercial	2014	Nayarit, Tepic	6,963
19	Península	Comercial	2007	Cabo San Lucas, Baja California Sur	7,183
20	Suzuki	Comercial	2006	La Paz, Baja California Sur	1,248
21	UVM	Educativo	2006	Nogales, Sonora	3,995
22	Piaget	Educativo	2010	Los Mochis, Sinaloa	3,016
23	La Calma	Educativo	2003	Zapopan, Jalisco	10,280
24	IPETH	Educativo	2012	Puebla, Puebla	3,890
25	Colegio Técnico Queretaro	Educativo	2005	Corregidora, Queretaro	4,076
26	Colegio México Nuevo Queretaro	Educativo	N/D	Querétaro, Querétaro	3,706
27	Celtic	Educativo	2004	Corregidora, Queretaro	13,168
28	Daher	Industrial	2007	Nogales, Sonora	6,141
29	Hyson	Industrial	2003	Nogales, Sonora	6,733
30	Veritiv	Industrial	2007	Nogales, Sonora	4,645
31	Esquimal	Industrial	2007	Aguascalientes, Aguascalientes	12,786
32	SQM	Industrial	2007	Manzanillo, Colima	11,255
33	Yazaki	Industrial	2007	Durango, Durango	21,709
34	Elektra	Industrial	2003	Villahermosa, Tabasco	17,895
35	Heineken	Industrial	N/D	Chimalhuacan, Estado de México	5,942
36	Ternium	Industrial	2019	Naucalpan, Estado de México	7,395
37	Bosque Real	Oficinas	2017	Huixquilucan, Estado de México	1,530
38	Corporativo Arboledas	Oficinas	N/D	Periférico Norte, Estado de México	3,151
39	Torre Garza Sada	Oficinas	2014	Aguascalientes, Aguascalientes	1,812
40	Duraznos	Oficinas	N/D	Bosques de las Lomas, CDMX	3,954
41	Periférico Sur	Oficinas	2016	CDMX	4,230

Evolución que ha tenido Fibra HD

Durante el inicio de la fase 3 de la contingencia sanitaria, el sector comercial fue el sector que presenta mayor afectación directa en el portafolio de Fibra HD, con efectos de menor escala en el resto de los sectores. En la mayoría de los estados se sufrieron cierres de plazas comerciales, ordenados por las autoridades.

Durante el inicio de la pandemia el objetivo principal fue mantener y apoyar los arrendatarios, trabajando en conjunto con ellos para mitigar, de la mejor forma posible, los efectos adversos para ambos. La estrategia puesta en marcha se basó en mecanismos transitorios de ajuste con el objetivo de que, si bien se afectó el flujo de caja en los meses de contingencia, dicha afectación no fuera permanente.

Ente las medidas de emergencia tomadas para mitigar los impactos en Fibra HD se encontraron:

- Disponer de líneas de crédito por \$500 millones de pesos.
- Cambio temporal en la determinación de las distribuciones.
- Revisión del presupuesto para posponer o restringir ciertos gastos o inversiones no esenciales, sin comprometer la operación y el buen funcionamiento de las propiedades

Para el segundo trimestre del 2020, la rápida implementación de dichos mecanismos, sumado al apoyo de los inquilinos y colaboradores, dieron resultados por encima de lo esperado

- Se transitó la crisis sin utilizar recursos de caja.

- El flujo generado por la operación ha sido suficiente para continuar operando;
- Se realizó la amortización anticipada de deuda
- Se realizaron negociaciones con la mayor parte de los inquilinos de manera independiente para atender sus inquietudes, negociar concesiones y manejar de la mejor manera los efectos adversos para ambos;
- Se adaptaron las propiedades a los nuevos estándares de seguridad y salubridad establecidos;
- Se conservó la liquidez necesaria para garantizar la operación en el corto y mediano plazo.

Para el cierre de junio, el 73% de los inquilinos tuvo algún tipo de acercamiento para negociar la situación de su contrato de arrendamiento, con lo siguientes resultados:

- Diferimientos por un 25%. Con un diferimiento promedio ponderado de 2.9 meses sobre un 60% de la renta,
- Descuentos por un 23%. Con un descuento promedio ponderado de 2.3 meses sobre un 58% de la renta,
- Diferimiento más descuento por un 1%,
- Renovaciones anticipadas de su contrato de arrendamiento por un 6%,
- Dejar el local o no renovar por un 3%, y
- En proceso de negociación por un 15%,
- El 27% restante de los contratos permanece sin cambio (contempla los inquilinos que no han tenido acercamiento alguno o no han buscado apoyo alguno).

Al cierre del diciembre de 2020, el 18% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, estaban denominados en dólares. Por otra parte, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera era de 3.81 años.

Al cierre de diciembre, el 74% de los inquilinos, con base en facturación mensual, tuvo algún tipo de acercamiento para negociar la situación de su contrato de arrendamiento por la emergencia sanitaria:

- Diferimientos por un 17%. Con un diferimiento promedio ponderado de 3.3 meses sobre un 59% de la renta.
- Descuentos por un 30%. Con un descuento promedio ponderado de 4.7 meses sobre un 59% de la renta,
- Diferimiento más descuento por un 9%,
- Renovaciones anticipadas de su contrato de arrendamiento y/o en proceso de renovación por un 7%,
- Dejar el local o no renovar por un 5%, y
- En proceso de negociación por un 5%.
- El 26% restante de los contratos permanece sin cambio (contempla los inquilinos que no han tenido acercamiento alguno o no han buscado apoyo alguno).

El LTV de FIBRA HD se ubicó en 39.9% al cierre del 2020. Es importante señalar que dado que los recursos restantes de la línea de crédito dispuesta durante el primer trimestre de 2020 se encuentran en caja, el endeudamiento neto al cierre del tercer trimestre es de 37.0%.

FIBRA HD, como emisora de valores mantiene información pública disponible en su página de internet <https://www.fibrahd.com.mx/>, en la página de la CNBV www.gob.mx/cnbv y en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx.

Para mayor información sobre FIBRA HD, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA HD, así como toda la información divulgada por FIBRA HD en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet señaladas anteriormente, en el entendido que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

De conformidad con la última información públicamente disponible, Fibra HD cuenta con 2,090,893,251 (dos mil noventa millones ochocientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y uno) Certificados FIBRA HD, de los cuales **(i)** 437,179,992 (cuatrocientos treinta y siete millones ciento setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) se encuentran en circulación, y **(ii)** 1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

Cambios Significativos en los Estados Financieros

Hasta donde es del conocimiento de FIBRA PLUS y de conformidad con la información públicamente disponible, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último Reporte Anual de FIBRA HD.

5. FACTORES DE RIESGO

La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los Certificados FIBRA PLUS. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de FIBRA PLUS y la industria reflejados en el Reporte Anual de FIBRA PLUS que se encuentra a disposición en las siguientes páginas de internet www.bmv.com.mx, <http://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.fibraplus.mx/>. Finalmente, cabe la posibilidad de que las operaciones de FIBRA PLUS se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los Certificados de FIBRA PLUS.

Como consecuencia de la realización de la Combinación de Negocios que se describe en el presente Folleto Informativo, FIBRA PLUS adquirirá, sujeto a la consumación de la Oferta, hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados FIBRA HD y llevará a cabo la combinación de negocios de FIBRA PLUS con los de FIBRA HD, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los Certificados de FIBRA PLUS.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la reestructuración societaria.

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso FIBRA PLUS, la Combinación de Negocios requiere ser aprobada en asamblea general de tenedores de FIBRA PLUS, por la mayoría de los tenedores de Certificados FIBRA PLUS con derecho a voto. Si los tenedores no aprueban la Combinación de Negocios o lo hicieren con posterioridad a la fecha de la Asamblea de Tenedores, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de los Certificados de FIBRA PLUS.

La Combinación de Negocios está sujeta a que se concluya con la Oferta, la cual, está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.

La Combinación de Negocios está sujeta a que se concluya con la Oferta, la cual, está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones, por lo que la Combinación de Negocios dependerá de la consumación de la Oferta. La consumación de la Oferta y las obligaciones asociadas a dicha consumación por parte de FIBRA PLUS, se encuentran sujetas al cumplimiento (o dispensa, en su caso), de las siguientes condiciones, en o antes de la Fecha de Vencimiento:

- A.** Que ninguna Entidad Gubernamental haya decretado, emitido o promulgado alguna ley, decreto, reglamento, regla, circular, requerimiento, orden, resolución, comunicación o instrucción que prohíba, limite o restrinja la realización de la Oferta (incluyendo su inicio o consumación) o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta;
- B.** Que hayan aceptado la Oferta tenedores titulares de Certificados FIBRA HD que representen, por lo menos, el Porcentaje Mínimo;
- C.** Que todas las autorizaciones requeridas necesarias para iniciar o completar la Oferta hayan sido obtenidas o permanezcan vigentes, incluyendo la autorización de la CNBV para la difusión del aviso de oferta pública y el folleto informativo de la Oferta, así como la autorización de la COFECE;
- D.** Que no haya ocurrido algún hecho, circunstancia, acontecimiento o cambio, en general, que individualmente o en su conjunto, haya tenido o razonablemente pueda esperarse que tenga un Efecto Adverso y Significativo en FIBRA HD;

- E.** Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa;
- F.** Que no ocurra cualquier cambio significativo en el tipo de cambio del Peso o del dólar o cualquier suspensión de, limitación a, los mercados cambiarios, y/o
- G.** Que no tenga lugar cualquier cambio adverso y significativo en las condiciones políticas, de mercado, económico, fiscales, regulatorias o financieras de México.

El cumplimiento o realización de cualquiera de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por FIBRA PLUS y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por FIBRA PLUS, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por FIBRA PLUS (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción.

El Factor de Intercambio es fijo y no podrá variar durante el Período de la Oferta

El Oferente está ofreciendo adquirir los Certificados FIBRA HD y entregar a cambio Certificados FIBRA PLUS conforme al Factor de Intercambio, lo que significa que los tenedores de FIBRA HD recibirán cierto número de Certificados FIBRA PLUS por sus Certificados FIBRA HD. El Factor de Intercambio se mantendrá fijo durante el Período de la Oferta y no podrá variar. En virtud de lo anterior, el valor de Certificados FIBRA PLUS que cada tenedor de FIBRA HD reciba podría llegar a ser inferior al valor de los activos una vez concluida la Combinación de Negocios y, por lo tanto, en caso de que algún tenedor acepte la Oferta, podría recibir por cada uno de sus Certificados FIBRA HD un monto inferior al valor de los activos.

Cancelación de la inscripción y listado de los Certificados FIBRA HD

Con posterioridad al Período de la Oferta y como acto independiente a la Combinación de Negocios que se describe en este Folleto, una vez consumada, si se obtuviere la aprobación de tenedores que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados FIBRA HD, se realizarán los actos jurídicos y de otra naturaleza necesarios a efecto de que FIBRA HD, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y por la Circular Única, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los Certificados FIBRA HD en el RNV y en el listado de cotización de la BMV, incluyendo, sin limitación, la constitución de un fideicomiso de pago.

Información de FIBRA HD

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de FIBRA HD contenida en este Folleto Informativo fue extraída del Reporte Anual de FIBRA HD, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de FIBRA HD. FIBRA PLUS tomó la decisión de poner a consideración de la Asamblea de Tenedores la Combinación de Negocios única y exclusivamente con base en la información pública que FIBRA HD ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista a esta fecha.

En consecuencia, ni FIBRA PLUS ni Fibra Plus Management tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en que FIBRA HD pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

Mapa de riesgos de FIBRA PLUS

El Asesor y Administrador de la FIBRA, en conjunto con el Comité Técnico y el Comité de Auditoría, de manera recurrente llevan a cabo la identificación y la administración de riesgos relacionados con la operación. A continuación, se muestra un mapeo de los riesgos identificados:

- I. Fibra Plus puede ser incapaz de completar los desarrollos y/o las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se concluye el desarrollo y/o se celebran las adquisiciones, según corresponda, Fibra Plus podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.
- II. El retorno de la inversión de los Inmuebles en desarrollo y de los inmuebles que se pueden desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado por Fibra Plus.
- III. El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos.
- IV. La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Plus.
- V. El crecimiento de Fibra Plus depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables. Fibra Plus pretende crecer a través de la adquisición de activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Fibra Plus podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.
- VI. La capacidad de Fibra Plus para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.
- VII. Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Fibra Plus, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.
- VIII. Se está sujeto a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar la capacidad para obtener financiamientos.
- IX. Se podría exigir a Fibra Plus la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con los Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.
- X. Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo.
- XI. Los Inmuebles relacionados con los Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de operación de Fibra Plus.
- XII. Las industrias de centros comerciales y de oficinas se encuentran altamente fragmentadas y orientadas a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con los Activos que pertenezcan a estos sectores, pueden afectar adversamente a Fibra Plus. Adicionalmente, Fibra Plus podría ser incapaz de adaptarse a las nuevas tendencias de mercado, o nuevas preferencias del consumidor, disminuyendo el atractivo de sus centros comerciales y oficinas y, por lo tanto, de los ingresos y utilidades.

- XIII. La fluctuación en el valor del Peso frente al Dólar de los Estados Unidos podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Plus y el Patrimonio del Fideicomiso.
- XIV. Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Fibra Plus.

Mapa de riesgos de FIBRA HD

A continuación, se muestra un mapeo de los riesgos de FIBRA HD:

MAPA DE RIESGOS		
RIESGOS OPERATIVOS	RIESGOS FINANCIEROS	RIESGOS LEGALES
CONCENTRACIÓN DEL PORTAFOLIO	RIESGO CONTRAPARTE	LITIGIOS
VENCIMIENTO DE CONTRATOS	RIESGO DE CRÉDITO	RIESGOS SISTÉMICOS RELACIONADOS
CARTERA VENCIDA	RIESGO DE TASA DE INTERÉS	CON NUEVAS
RIESGO SISTÉMICO OPERATIVO	RIESGO CAMBIARIO	REGULACIONES
	RIESGO DE LIQUIDEZ	
	RIESGO DE MERCADO	
	RIESGO SISTÉMICO FINANCIERO	

- I. Concentración del Portafolio: al cierre del trimestre, los 10 principales inquilinos del portafolio representan 34.84% del total de los ingresos del primer trimestre del año 2021, en línea con lo reportado el trimestre anterior. Actualmente, ningún inquilino representa más del 7% del total de los ingresos.
- II. Vencimiento de los Contratos: el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera al cierre del trimestre reportado es de 3.47 años.
- III. Cartera Vencida: Por los diferimientos otorgados a los inquilinos durante la contingencia sanitaria, las cuentas por cobrar del trimestre reportado representan \$120.6 millones de pesos vs \$106.0 millones de pesos del trimestre anterior y representan 71.41 días clientes vs 66.55 días clientes del trimestre anterior.
- IV. Riesgo Sistémico: continuar atendiendo las inquietudes de nuestros inquilinos y negociar concesiones para mitigar de la mejor forma posible, los efectos adversos para ambos.
- V. Riesgo Contraparte: según el modelo de reconocimiento de cuentas incobrables implementado de acuerdo con la NIIF 15, nuestra pérdida esperada es de 1.74% de los ingresos totales. Para disminuir este riesgo, cada vez sumamos más inquilinos institucionales a nuestro portafolio.
- VI. Riesgo de Crédito: Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el primer trimestre del año 2021 FIBRA HD dispuso \$300 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del primer trimestre del año 2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que este monto se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.
- VII. Riesgo de Tasa de Interés: Como parte de la política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés, el Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de las coberturas necesarias para mitigar el riesgo de tasa de interés de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios FIBBA HD 19U. De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de notional acordado (Ver sección correspondiente).
- VIII. Riesgo Cambiario: Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo la contratación de PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas

en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación (Ver sección correspondiente).

- IX. Riesgo de Liquidez: Con respecto a la posición de liquidez de la FIBRA, el 12 de marzo llevamos a cabo una disposición adicional por un monto de \$300 millones de pesos del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con BBVA. El monto total dispuesto en dicho contrato representa \$500 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre contamos con \$733 millones de pesos en caja. Asimismo, al cierre del trimestre, se cuenta adicionalmente con \$400 millones de pesos en líneas de crédito no dispuestas.
- X. Riesgo de Mercado: Las tasas de ocupación y rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los contratos de arrendamiento prevén contractualmente aumentos en las rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.
- XI. Riesgo Sistémico: procurar y mantener una situación de solvencia y de liquidez adecuada en nuestro balance. Cambio temporal en la mecánica de las distribuciones, disposición de línea de y revisión continua del presupuesto para posponer o restringir ciertos gastos o inversiones no esenciales.
- XII. Litigios: sin perjuicio de la protección que las disposiciones legales pueden darnos como arrendador por el incumplimiento de compromisos o contratos por parte del arrendatario, debe contemplarse la eventualidad de que alguna acción legal pueda traducirse en litigios para exigir el cumplimiento de estos.

El pasado 23 de octubre de 2020, fuimos emplazados de una demanda promovida por nuestro arrendatario Celtic International School de México, S.C., en la cual señalan que por causas de fuerza mayor se encuentra impedido para usar (i) el inmueble que ocupa el plantel de Celtic International School en el Municipio de Corregidora, Querétaro, y (ii) el inmueble que ocupa el Campus Técnico Querétaro en el Municipio de Querétaro, Querétaro por lo que no debía causarse la renta de dichos inmuebles durante el tiempo en que dure el impedimento para su uso, solicitando al efecto una serie de medidas cautelares que el Asesor y Administrador considera no son procedentes. La Emisora ha presentado oportunamente el escrito de contestación a la demanda antes referida, el cual, entendemos no ha sido notificado a la parte actora a causa de la contingencia sanitaria; por su parte el Asesor y Administrador ha realizado las gestiones necesarias para trazar una adecuada estrategia legal, sin embargo con base en la opinión de nuestro asesor legal independiente, consideramos que al momento no se cuentan con los elementos suficientes de juicio, dada la etapa procesal, para evaluar si la demanda puede llegar a tener un efecto material adverso en nuestro negocio. Asimismo, el Asesor y Administrador ha buscado resolver esta controversia a través de medios alternativos, como lo es la mediación, sin embargo, no ha obtenido una respuesta positiva de la parte actora en el juicio.

Cuando el Asesor y Administrador tenga conocimiento de nuevos elementos en el proceso instaurado en contra de la Emisora, serán evaluados a efectos de determinar el impacto esperado en nuestro negocio que pudiera ser información relevante.

- XIII. Riesgo Sistémico: acatar con prontitud las disposiciones de las autoridades en materia de sanidad y salubridad.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de FIBRA PLUS en términos de los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 (conjuntamente, la "Información Financiera Proforma").

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, en su carácter de auditores externos de FIBRA PLUS, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los Estados Financieros Proforma de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – "*Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y como la Combinación de Negocios es reflejada en la misma, favor de leer las notas 2,3 y 4 de los Estados Financieros Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo periodo del 2020:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Posición Financiera al 31 de marzo de 2021 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Marzo 31 2021 Proforma	Marzo 31 2020 Proforma	Variación	Variación (%)
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 800,392	\$ 1,650,628	\$ (850,236)	(51.5%)
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	154,765	64,866	89,899	138.6%
Impuestos por recuperar y otras	85,631	146,854	(61,223)	(41.7%)
Otras cuentas por cobrar circulantes	25,761	14,203	11,558	81.4%
Total activo circulante	1,066,549	1,876,551	(810,002)	(43.2%)
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	6,037	9,948	(3,911)	(39.3%)
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	12,828,993	12,825,856	3,137	0.0%
Activos por derechos de uso	90,392	93,182	(2,790)	(3.0%)
Otras cuentas por cobrar no circulantes	149,718	139,543	10,175	7.3%
Total activo no circulante	13,075,140	13,068,529	6,611	0.1%
Total activo	\$ 14,141,689	\$ 14,945,080	\$ (803,391)	(5.4%)
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Créditos bancarios	\$ 688,156	\$ 1,283,290	\$ (595,134)	(46.4%)
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	170,855	182,270	(11,415)	(6.3%)
Impuestos por pagar	45,044	33,582	11,462	34.1%
Anticipos de clientes	1,934	3,324	(1,390)	(41.8%)
Total pasivo a corto plazo	905,989	1,502,466	(596,477)	(39.7%)
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos de los arrendatarios	95,943	68,803	27,140	39.4%
Préstamos de largo plazo	2,943,763	3,042,346	(98,583)	(3.2%)
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	62,416	97,940	(35,524)	(36.3%)
Otros pasivos	142,934	4,400	138,534	3148.5%
Total pasivo a largo plazo	3,245,056	3,213,489	31,567	1.0%
Total pasivo	4,151,045	4,715,955	(564,910)	(12.0%)
Patrimonio				
Aportaciones de fideicomitentes	9,457,301	9,458,284	(983)	(0.0%)
Fondo de recompra de acciones	(88,864)	(89,347)	483	(0.5%)
Interés minoritario	52,562	51,262	1,300	2.5%
Resultado de ejercicios anteriores	570,160	891,514	(321,354)	(36.0%)
Resultado del ejercicio	(515)	(82,588)	82,073	(99.4%)
Total patrimonio de los fideicomitentes	9,990,644	10,229,125	(238,481)	(2.3%)
Total pasivo y patrimonio	\$ 14,141,689	\$ 14,945,080	\$ (803,391)	(5.4%)

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

**Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2020**
(En pesos mexicanos)

Activo	Diciembre 31, 2020 proforma
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 544,232,011
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	167,468,954
Impuestos por recuperar y otras	86,730,655
Pagos anticipados	<u>43,258,949</u>
Total activo circulante	<u>841,690,569</u>
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	2,327,601
Activos por derecho de uso	92,514,968
Propiedades de inversión	12,749,206,025
Mobiliario y equipo	28,909,568
Depósitos en garantía	<u>30,994,781</u>
Total activo no circulante	<u>12,903,952,943</u>
Total activo	<u>\$ 13,745,643,512</u>
Pasivo y patrimonio	
Pasivo a corto plazo:	
Deuda financiera	\$ 188,512,917
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	140,029,063
Impuestos por pagar	33,192,712
Pasivos por arrendamiento	10,236,214
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	<u>8,150,829</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>380,121,735</u>
Pasivo a largo plazo:	
Depósitos de los arrendatarios	33,819,008
Deuda financiera	3,073,584,078
Instrumentos financieros derivados	109,528,216
Rentas cobradas por anticipado	55,206,621
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	<u>86,556,062</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>3,358,693,985</u>
Total pasivo	3,738,815,720
Total patrimonio de los fideicomitentes	<u>10,006,827,792</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 13,745,643,512</u>

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el período de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado de Resultados por el primer trimestre de los años 2021 y 2020

(En miles de pesos mexicanos)

	Marzo 31 2021 Proforma	Marzo 31 2020 Proforma	Variación	Variación (%)
Ingresos				
Rentas	\$ 146,566	\$ 156,277	-\$ 9,711	(6.2%)
Mantenimiento	8,523	8,414	109	1.3%
Estacionamientos y otros	3,925	4,418	(493)	(11.2%)
Total ingresos	159,014	169,109	(10,095)	(6.0%)
Egresos				
Gastos de operación	42,584	29,980	12,604	42.0%
Gastos del asesor y administrador	20,718	20,086	632	3.1%
Servicios de administración de propiedades	7,806	11,017	(3,211)	(29.1%)
Compensaciones a empleados con CBFT's	3,724	0	3,724	100.0%
Total egresos	74,832	61,083	13,749	22.5%
Utilidad de operación	84,182	108,026	(23,844)	(22.1%)
Intereses pagados	49,711	65,639	(15,928)	(24.3%)
Otros gastos financieros	35,762	164,572	(128,810)	(78.3%)
Intereses ganados	(5,779)	(21,473)	15,694	(73.1%)
Otros productos financieros	(17,121)	(25,565)	8,444	(33.0%)
Actualización de deuda en UDI's	18,300	5,526	12,774	231.2%
Valor razonable de swap THIE UDI	(4,121)	6,405	(10,526)	(164.3%)
Resultado integral de financiamiento	76,752	195,104	(118,352)	(60.7%)
Otros gastos	3,171	3,480	(309)	(8.9%)
Otros productos	(702)	(2,159)	1,457	(67.5%)
Total otros	2,469	1,321	1,148	86.9%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	4,961	(88,399)	93,360	(105.6%)
Impuestos y PTU	1,355	594	761	128.1%
Utilidad neta	3,606	(88,993)	92,599	(104.1%)
Valuación de instrumentos financieros y derivados	4,121	(6,405)	10,526	(164.3%)
Utilidad integral	\$ (515)	\$ (82,588)	\$ 82,073	(99.4%)

**Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En pesos mexicanos)**

	Fibra Plus	Fideicomiso irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Diciembre 31, 2020 proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 120,465,798	\$ 464,793,683	\$ 585,259,481
Mantenimiento	-	34,171,969	34,171,969
Estacionamientos y otros	-	19,165,480	19,165,480
Total ingresos	<u>120,465,798</u>	<u>518,131,132</u>	<u>638,596,930</u>
Egresos:			
Gastos de administración y operación	65,999,873	190,265,737	256,265,610
Mantenimiento	-	54,260,369	54,260,369
Servicios de administración de propiedades	-	15,213,390	15,213,390
Utilidad de operación	<u>54,465,925</u>	<u>258,391,636</u>	<u>312,857,561</u>
Intereses a favor	7,992,898	55,501,274	63,494,172
Pérdida cambiaria	(31,109,673)	(1,303,682)	(32,413,355)
Gastos financieros	(48,726,099)	(209,298,382)	(258,024,481)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	29,979,644	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-	(26,996,503)	(26,996,503)
Total resultado integral de financiamiento	<u>(71,842,874)</u>	<u>(152,117,649)</u>	<u>(223,960,523)</u>
Otros ingresos	94,713	-	94,713
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	<u>182,031,000</u>	<u>(554,877,592)</u>	<u>(372,846,592)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	164,748,764	(448,603,605)	(283,854,841)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	-	5,943,025	5,943,025
Utilidad neta del período consolidada	<u>\$ 164,748,764</u>	<u>\$ (454,546,630)</u>	<u>\$ (289,797,866)</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora:	163,448,764	(454,546,630)	(291,097,866)
Participación no controladora	<u>1,300,000</u>	<u>-</u>	<u>1,300,000</u>
	<u>\$ 164,748,764</u>	<u>\$ (454,546,630)</u>	<u>\$ (289,797,866)</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	<u>373,526,198</u>	<u>432,354,688</u>	
Utilidad (pérdida) por CBFi básica	<u>\$ 0.4411</u>	<u>\$ (1.0391)</u>	
CBFIs con efectos dilutivos utilizando los promedios ponderados al 31 de diciembre de 2020*			<u>547,601,587</u>
Pérdida por CBFi diluida			<u>\$ 0.5292</u>

*Para determinar este importe se tomó en cuenta el punto medio del rango del factor de intercambio mencionado en las notas a los estados financieros, e incluye los CBFIs por pagos al Fideicomiso de Fundadores por el Bono FIFUN y el concepto de Pago Único mencionado igualmente en las notas a los estados financieros, y que pudieran tener un efecto de dilución adicional estimado en 12,144,795 CBFIs de Fibra Plus. Asimismo, estos efectos deberán calcularse considerando los CBFIs en circulación y resultados a la fecha de consumación de la Oferta, en vez de los datos aquí mostrados, por lo que los mismos pudieran ser no representativos de los CBFIs definitivos.

7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PLUS

La información y comentarios vertidos en esta sección, debe leerse en conjunto con el Reporte Anual de FIBRA PLUS y tiene como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020.

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados de resultados pro forma consolidados condensados no auditados, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS, por sus siglas en ingles").

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera presenta la información financiera como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar el 31 de diciembre 2020; los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados presentan la información como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar el 1 de enero del 2020. Dicha operación se encuentra reflejada en los estados consolidados, condensado, proforma, no auditado de posición financiera y de resultados de Fibra Plus aplicando los requerimientos contables de Norma Internacional de Información Financiera 3 (NIIF 3) "Combinación de Negocios".

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera y de resultados, representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Plus. La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de Fibra Plus como si los eventos asociados a los ajustes propuestos, se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera consolidada ni resultados consolidados de Fibra Plus para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada adjunta fue compilada principalmente a través de los Estados financieros consolidados auditados de Fibra Plus y de Fibra HD por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 con base en IFRS.

A. RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los resultados de las operaciones descritos a continuación se refieren a los resultados históricos de los activos que conformarían parte del portafolio de FIBRA PLUS dando efectos a la Combinación de Negocios y que se obtienen de la Información Financiera Proforma.

Análisis de los resultados por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2021, comparado con el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2020.

- (a) *Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos combinados disminuyó en 6%, al pasar de \$169.1 millones el 31 de marzo de 2020 a \$159.0 millones el 31 de marzo de 2021. Los costos y gastos combinados totales por el periodo intermedio que terminó el 31 de marzo de 2021, ascendieron a \$74.8 millones, lo que representó un incremento del 22.5% con respecto a los \$61.0 millones reportados por el año que terminó el 31 de marzo de 2020.

- (b) *Ingresos Totales.* El total de ingresos combinados disminuyó en 6%, al pasar de \$169.1 millones el 31 de marzo de 2020 a \$159 millones el 31 de marzo de 2021. Esta disminución se debió principalmente al impacto que la revaluación del peso tuvo en los ingresos dolarizados y a una ligera contracción de la ocupación, producto de la pandemia del Covid-19.
- (c) *Gastos de Operación Totales.* Los costos y gastos operativos incrementaron en 22.5%, al pasar de \$61.0 millones el 31 de marzo de 2020 a \$74.8 millones el 31 de marzo de 2021. Este incremento se debió principalmente a la creación de estimaciones para cuentas incobrables, la incorporación de proyectos en desarrollo al portafolio de operación y al incremento inflacionario en gastos.
- (d) *Utilidad de operación.* La utilidad combinada de operación disminuyó en 22.1%, al pasar de \$108.0 millones el 31 de marzo de 2020 a \$84.2 millones el 31 de marzo de 2021.
- (e) *Resultado integral de financiamiento.* El resultado integral de financiamiento disminuyó en 60.7%, al pasar de \$195.1 millones el 31 de marzo de 2020 a \$76.8 millones el 31 de marzo de 2021. Dichos movimientos se debieron principalmente a la disminución de la pérdida cambiaria, derivada de la revaluación del peso frente al dólar, que afectó la valuación de los pasivos denominados en moneda extranjera, la disminución de los intereses pagados, derivados de la reducción de la deuda con costo y la disminución de intereses ganados, producto de la reducción de inversiones temporales.
- (f) *Utilidad neta del periodo combinada.* Como resultado de los factores antes descritos, la utilidad combinada del periodo incrementó en 99.4%, al pasar de \$-82.6 millones el 31 de marzo de 2020 a \$-0.5 millones el 31 de marzo de 2021.

Análisis de los resultados del año que terminó el 31 de diciembre de 2020

- (a) *Ingresos, costos y gastos.* El total de ingresos combinados fue de \$638.6 millones. Los costos y gastos combinados totales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, ascendieron a \$325.7 millones.
- (b) *Ingresos Totales.* El total de ingresos combinados fue de \$638.6 millones, los cuales se integran principalmente por ingresos por rentas.
- (c) *Costos y Gastos de Operación.* Los costos y gastos operativos y de administración fueron de \$325.7 millones, lo cual se compone primordialmente del gasto de operación y mantenimiento de las propiedades de inversión.
- (d) *Utilidad de operación.* La utilidad combinada de operación fue de \$312.9 millones
- (e) *Resultado integral de financiamiento.* El resultado integral de financiamiento ascendió a \$224 millones, lo cual se debe primordialmente a los intereses pagados sobre la deuda, pérdida cambiaria derivada de obligaciones en moneda extranjera y a la valuación de la deuda denominada en Unidades de Inversión.
- (f) *Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.* La disminución al valor razonable asciende a \$372.8 millones derivado del reconocimiento del impacto que la pandemia del Covid-19 tuvo en la capacidad de generación de flujo de las propiedades de inversión.
- (g) *Utilidad o pérdida neta combinada.* Como resultado de los factores antes descritos, la pérdida combinada del año fue de \$289.8 millones.

Dando efectos a la Combinación de Negocios, el índice de endeudamiento y el índice de cobertura de Servicio de la Deuda de FIBRA PLUS al 31 de diciembre de 2020 era de 23.7%, calculado como deuda entre activos totales y 1.21x, calculado como utilidad operativa sobre intereses, respectivamente.

B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Análisis del Balance del año que terminó el 31 de marzo de 2021

- a) *Activos totales.* El total de Activos combinados finalizó en \$14,141.7 millones, con un crecimiento del 2.9% comparado contra el cierre del 2020, mientras que las Propiedades de Inversión en \$12,829.0 millones, con una variación del 0.6% respecto al cierre del trimestre anterior. Las propiedades de inversión representaron el 90.7% de los activos totales. En tanto, el Efectivo y equivalentes de efectivo se ubicó en \$800.4 millones, con un incremento del 47.0% con respecto al cierre del 2020, explicado en grande parte por la disposición de deuda realizada en el 1T21.
- b) *Pasivos totales.* Los Pasivos combinados totalizaron \$4,151.0 millones, +11.0% con respecto al cierre del trimestre previo, explicado principalmente por la disposición de deuda realizada por Fibra HD de su línea de crédito con BBVA. Los pasivos de largo plazo representaron el 78.2% de los pasivos totales, que se compara contra el 90.0% del trimestre anterior. La Deuda con costo concluyó en \$3,631.9 millones (+11.3% vs el 4T20), representando el 25.7% de los activos totales
- c) *Capital Contable.* El Capital Contable cerró en \$9,990.6 millones (-0.16% vs el 4T20), representando el 70.6% de los activos totales.

Análisis del Balance del año que terminó el 31 de diciembre de 2020

- d) *Activos totales.* El total de Activos combinados finalizó en \$13,745.6 millones, mientras que las Propiedades de Inversión en \$12,749.2 millones, esto es, el 92.7% de los activos totales. En tanto, el Efectivo y equivalentes de efectivo se ubicó en \$544.2 millones.
- e) *Pasivos totales.* Los Pasivos combinados totalizaron \$3,738.8 millones, compuesto en un 90.0% por pasivos de largo plazo. La Deuda con costo concluyó en \$3,262.0 millones, representando el 23.7% de los activos totales
- f) *Capital Contable.* El Capital Contable cerró en \$10,006.8 millones, representando el 72.8% de los activos totales.

8. CONTRATOS RELEVANTES

En el contexto de la Combinación de Negocios, **(i)** el 12 de marzo de 2021, FIBRA PLUS y el Fideicomiso de Fundadores, con la participación de Fibra Plus Management celebraron el Contrato FIFUN, por virtud del cual se llegaron a ciertos acuerdos en relación con las contraprestaciones a las que el Fideicomiso de Fundadores tiene derecho al amparo del Contrato de Fideicomiso FIBRA HD, y **(ii)** se espera que el 11 de junio de 2021, el Fiso F/1868, el Fiso F/2055, FIBRA PLUS y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, celebren el Convenio Modificadorio y de Reexpresión del FIFUN, conforme al cual FIBRA PLUS se adherirá como fideicomitente y fideicomisario del FIFUN, y las partes del FIFUN (incluyendo a FIBRA PLUS) modificarán y re-expresarán el clausulado de dicho fideicomiso con el propósito de que FIBRA PLUS asuma la totalidad de los derechos de los que actualmente son titulares los Fideicomitentes FIFUN en el FIFUN.

Para mayor información sobre los términos y condiciones del Contrato FIFUN y el Convenio Modificadorio y de Reexpresión del FIFUN, véase la Sección "*Información Detallada sobre la Transacción- Descripción Detallada de la Transacción*" de este Folleto.

9. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número F/1110 identificado como "FIBRA PLUS" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,



Nombre: Rodrigo González Zerbi
Cargo: Director General



Nombre: Alejandro Raúl Blasco Ruíz
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Nombre: José Benoit González Brown
Cargo: Director Jurídico

REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número F/1110 identificado como "FIBRA PLUS" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE



Nombre: Patricia Flores Milchorena
Cargo: Apoderado



Nombre: Alma América Martínez Dávila
Cargo: Apoderado

FIDUCIARIO

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número F/1110 identificado como "FIBRA PLUS" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA,
EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/1110 IDENTIFICADO
COMO "FIBRA PLUS"**



Nombre: Luis Octavio Ramírez Cortés
Cargo: Delegado Fiduciario

10. ANEXOS

- A. Estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020.**

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de
Banca Múltiple, Dirección
Fiduciaria) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados,
condensados, proforma no auditados al
31 de diciembre de 2020, y por el año
terminado en esa fecha, e Informe de
aseguramiento de los contadores
independiente del 9 de junio de 2021



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección
Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados financieros consolidados,
condensados, proforma, no auditados al
31 de diciembre de 2020 y por el año
terminado en esa fecha

Tabla de Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores independientes sobre la Compilación de Información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en un Folleto Informativo	1
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2020	5
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma No Auditados	7



Informe de aseguramiento de los contadores independientes sobre la compilación de información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada que preparó la administración del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria (El "Fideicomiso" o "Fibra Plus"). La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada consiste en el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado en esa fecha, así como las notas relativas descritas en el Folleto Informativo para la Oferta Pública de Adquisición Forzosa para adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por el fideicomiso número F/1523 constituido en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, e identificado como "FIBRA HD" (el "Folleto"). Los criterios aplicables sobre los que la administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados (las "Disposiciones").

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las notas adjuntas tendrán en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y en su desempeño financiero por el año terminado el 31 de diciembre de 2020. El estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera presenta la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso como si la adquisición mencionada en la Nota 1 hubiera tenido lugar en la fecha de dichos estados. El estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, presenta la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso, como si la Oferta y la adquisición de Fibra HD hubieran ocurrido el 1 de enero de 2020. La información para elaborar el estado financiero condensado consolidado proforma fue extraída de los estados financieros al 31 de diciembre 2020 los cuales fueron dictaminados por auditores independientes y expresaron una opinión no calificada antes de los ajustes proforma el 15 de abril de 2021. Como parte de este proceso, la información relativa a la posición financiera consolidada y desempeño financiero consolidado del Fideicomiso y de los activos inmobiliarios señalados en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, ha sido extraída por la administración del Fideicomiso, sobre la cual se ha preparado y emitido el informe de aseguramiento.



Otros asuntos

Algunos efectos relacionados con la emisión y entrega de CBFIs que forman parte de los acuerdos relacionados con la Oferta, no se incluyen como ajustes en los estados financieros proforma, debido a que corresponden a efectos de patrimonio y resultados que no son recurrentes, y deberán tomarse en cuenta al momento de evaluar la información pues generarán dilución para los tenedores, ver Nota 4.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la Compilación de Información financiera consolidada condensada proforma no auditada

La administración del Fideicomiso es responsable de compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, sobre las bases de los criterios descritos en las notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada libre de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público Independiente en relación con el Aseguramiento de la Compilación de Información financiera consolidada condensada proforma no auditada

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto a cualquier asunto que llamara nuestra atención como resultado de nuestros procedimientos, que nos hiciera pensar que los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados incluidos en el Folleto Informativo, no cumplen en todos los aspectos importantes con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, y que los ajustes proforma no hubieran sido aplicados de manera apropiada a las cifras históricas en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada que se acompaña.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Compromisos de Aseguramiento 3420 "Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador público cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos relevantes, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados que se describen en los párrafos anteriores, de conformidad con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión en cualquier información financiera utilizada en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, desarrollado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de incluir información financiera consolidada condensada proforma no auditada en un Folleto es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fideicomiso, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados de operación consolidados o de los efectos relativos en la posición financiera consolidada, que hubieran sido generados si las operaciones hubieran ocurrido anteriormente. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado de la transacción a la fecha especificada hubiera sido como se presenta.



Una declaración de que el profesional ejerciente cumple los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética del IESBA o los requerimientos de disposiciones legales o reglamentarias que son al menos igual de exigentes que las Partes A y B del Código de Ética del IESBA relativos a los encargos de aseguramiento. Si el profesional ejerciente no es un profesional de la contabilidad, la declaración identificará los requerimientos profesionales o los requerimientos de disposiciones legales o reglamentarias aplicados, que son al menos igual de exigentes que las Partes A y B del Código de Ética del IESBA relativos a los encargos de aseguramiento;

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada proporcionen bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si (ii) los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y si (iii) la columna proforma no refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.

Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del contador público e incluyen el cuestionamiento, la observación de procesos, inspección de documentación, procedimientos analíticos, la evaluación de la conveniencia de los métodos de cuantificación y políticas de reporte, y acordar y reconciliar con la información soporte.

De acuerdo con las circunstancias del trabajo, en el desarrollo de los procedimientos, hemos:

- a. Obtenido un entendimiento de la transacción principal mediante la lectura de los contratos y acuerdos relevantes, y a través de preguntas realizadas a los ejecutivos apropiados de cada una de las partes que conforman el Fideicomiso;
- b. Obtenido el nivel de conocimiento de cada parte que constituye el Fideicomiso en la transacción, lo cual nos permite desarrollar los procedimientos requeridos. Esto incluyó considerar los principios contables y las prácticas seguidas para reportar información financiera, y contingencias materiales;
- c. Discutido con la administración del Fideicomiso los supuestos en relación con los efectos de la transacción;
- d. Evaluado si fueron incluidos ajustes proforma por todos los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción;
- e. Obtenido suficiente evidencia para soportar dichos ajustes, incluidos acuerdos de adquisición e intercambios, reportes de valuación, contratos de prestación de servicios, y acciones regulatorias o legislación existente o propuesta;
- f. Evaluado si los supuestos de la administración que soportan los ajustes proforma han sido presentados de manera suficiente y clara. Adicionalmente, hemos evaluado si los ajustes proformason consistentes entre sí y con los datos utilizados para su determinación;
- g. Determinado que los cálculos de los ajustes proforma son matemáticamente correctos y que la columna proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica;
- h. Leído la información financiera consolidada condensada proforma no auditada y evaluado si:
 - i. La transacción principal, los ajustes proforma, los supuestos significativos y las incertidumbres significativas acerca de dichos supuestos, si las hubiera, han sido apropiadamente descritas;
 - ii. La fuente de la información histórica sobre la cual la información financiera consolidada condensada proforma no auditada está basada ha sido apropiadamente identificada.



El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada en su conjunto.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión de aseguramiento

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
9 de junio de 2021



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

**Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2020**

(En pesos mexicanos)

Activo	Fibra Plus	Fideicomiso irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Sub-total	Ajustes proforma	Notas	Diciembre 31, 2020 proforma
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 162,860,508	\$ 429,397,968	\$ 592,258,476	\$ (48,026,465)	4 c) y e)	\$ 544,232,011
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	58,379,062	109,089,892	167,468,954	-		167,468,954
Impuestos por recuperar y otras	67,654,303	19,076,352	86,730,655	-		86,730,655
Pagos anticipados	-	43,258,949	43,258,949	-		43,258,949
Total activo circulante	<u>288,893,873</u>	<u>600,823,161</u>	<u>889,717,034</u>	<u>(48,026,465)</u>		<u>841,690,569</u>
Activo no circulante:						
Efectivo restringido	2,327,601	-	2,327,601	-		2,327,601
Activos por derecho de uso	971,797	91,543,171	92,514,968	-		92,514,968
Propiedades de inversión	7,718,389,135	5,030,816,890	12,749,206,025	-		12,749,206,025
Mobiliario y equipo	5,032,721	23,876,847	28,909,568	-		28,909,568
Depósitos en garantía	28,576,501	2,418,280	30,994,781	-		30,994,781
Total activo no circulante	<u>7,755,297,755</u>	<u>5,148,655,188</u>	<u>12,903,952,943</u>	<u>-</u>		<u>12,903,952,943</u>
Total activo	<u>\$ 8,044,191,628</u>	<u>\$ 5,749,478,349</u>	<u>\$ 13,793,669,977</u>	<u>\$ (48,026,465)</u>		<u>\$ 13,745,643,512</u>
Pasivo y patrimonio						
Pasivo a corto plazo:						
Deuda financiera	\$ 188,512,917	\$ -	\$ 188,512,917	\$ -		\$ 188,512,917
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	82,924,715	17,104,348	100,029,063	40,000,000	4 b)	140,029,063
Impuestos por pagar	5,450,322	27,742,390	33,192,712	-		33,192,712
Pasivos por arrendamiento	354,865	9,881,349	10,236,214	-		10,236,214
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	4,092,784	4,058,045	8,150,829	-		8,150,829
Total pasivo a corto plazo	<u>281,335,603</u>	<u>58,786,132</u>	<u>340,121,735</u>	<u>40,000,000</u>		<u>380,121,735</u>
Pasivo a largo plazo:						
Depósitos de los arrendatarios	-	33,819,008	33,819,008	-		33,819,008
Deuda financiera	784,949,214	2,288,634,864	3,073,584,078	-		3,073,584,078
Instrumentos financieros derivados	-	109,528,216	109,528,216	-		109,528,216
Rentas cobradas por anticipado	55,206,621	-	55,206,621	-		55,206,621
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	619,905	85,936,157	86,556,062	-		86,556,062
Total pasivo a largo plazo	<u>840,775,740</u>	<u>2,517,918,245</u>	<u>3,358,693,985</u>	<u>-</u>		<u>3,358,693,985</u>
Total pasivo	1,122,111,343	2,576,704,377	3,698,815,720	40,000,000		3,738,815,720
Total patrimonio de los fideicomitentes	<u>6,922,080,285</u>	<u>3,172,773,972</u>	<u>10,094,854,257</u>	<u>(88,026,465)</u>	4 b), c) y e)	<u>10,006,827,792</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 8,044,191,628</u>	<u>\$ 5,749,478,349</u>	<u>\$ 13,793,669,977</u>	<u>\$ (48,026,465)</u>		<u>\$ 13,745,643,512</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No
Auditado de Resultados por el año terminado el 31 de
diciembre de 2020

(En pesos mexicanos)

	Fibra Plus	Fideicomiso irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Diciembre 31, 2020 proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 120,465,798	\$ 464,793,683	\$ 585,259,481
Mantenimiento	-	34,171,969	34,171,969
Estacionamientos y otros	-	19,165,480	19,165,480
Total ingresos	<u>120,465,798</u>	<u>518,131,132</u>	<u>638,596,930</u>
Egresos:			
Gastos de administración y operación	65,999,873	190,265,737	256,265,610
Mantenimiento	-	54,260,369	54,260,369
Servicios de administración de propiedades	-	15,213,390	15,213,390
Utilidad de operación	<u>54,465,925</u>	<u>258,391,636</u>	<u>312,857,561</u>
Intereses a favor	7,992,898	55,501,274	63,494,172
Pérdida cambiaria	(31,109,673)	(1,303,682)	(32,413,355)
Gastos financieros	(48,726,099)	(209,298,382)	(258,024,481)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	29,979,644	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-	(26,996,503)	(26,996,503)
Total resultado integral de financiamiento	<u>(71,842,874)</u>	<u>(152,117,649)</u>	<u>(223,960,523)</u>
Otros ingresos	94,713	-	94,713
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	<u>182,031,000</u>	<u>(554,877,592)</u>	<u>(372,846,592)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	164,748,764	(448,603,605)	(283,854,841)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	<u>-</u>	<u>5,943,025</u>	<u>5,943,025</u>
Utilidad neta del período consolidada	<u>\$ 164,748,764</u>	<u>\$ (454,546,630)</u>	<u>\$ (289,797,866)</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora:	163,448,764	(454,546,630)	(291,097,866)
Participación no controladora	<u>1,300,000</u>	<u>-</u>	<u>1,300,000</u>
	<u>\$ 164,748,764</u>	<u>\$ (454,546,630)</u>	<u>\$ (289,797,866)</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	<u>373,526,198</u>	<u>432,354,688</u>	
Utilidad (pérdida) por CBFi básica	<u>\$ 0.4411</u>	<u>\$ (1.0391)</u>	
CBFIs con efectos dilutivos utilizando los promedios ponderados al 31 de diciembre de 2020*			<u>547,601,587</u>
Pérdida por CBFi diluida			<u>\$ 0.5292</u>

*Para determinar este importe se tomó en cuenta el punto medio del rango del factor de intercambio mencionado en las notas a los estados financieros, e incluye los CBFIs por pagos al Fideicomiso de Fundadores por el Bono FIFUN y el concepto de Pago Único mencionado igualmente en las notas a los estados financieros, y que pudieran tener un efecto de dilución adicional estimado en 12,144,795 CBFIs de Fibra Plus. Asimismo, estos efectos deberán calcularse considerando los CBFIs en circulación y resultados a la fecha de consumación de la Oferta, en vez de los datos aquí mostrados, por lo que los mismos pudieran ser no representativos de los CBFIs definitivos.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(En pesos mexicanos)

1. Actividad y evento significativo

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (el “Fideicomiso” o “Fibra Plus”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 13 de julio de 2016, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
- c. Fiduciario: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs); (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. Representante Común: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple

Fibra Plus es una Fibra Mexicana enfocada en el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento bajo un esquema de administración interna. Fibra Plus es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Evento significativo

Con fecha 19 de marzo del 2021, Fibra Plus anunció la intención de adquirir hasta el 100% de los CBFIs en circulación del Fideicomiso irrevocable No. F/1523 (Fibra HD), cuya contraprestación sería liquidada con certificados de Fibra Plus.

2. Bases de presentación de los estados de resultados proforma

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados de resultados pro forma consolidados condensados no auditados, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS, por sus siglas en inglés”).

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera presenta la información financiera como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar el 31 de diciembre 2020; los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados presentan la información como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar el 1 de enero del 2020. Dicha operación se encuentra reflejada en los estados consolidados, condensado, proforma, no auditado de posición financiera y de resultados de Fibra Plus aplicando los requerimientos contables de Norma Internacional de Información Financiera 3 (NIIF 3) “Combinación de Negocios”.



Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera y de resultados, representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Plus. La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de Fibra Plus como si los eventos asociados a los ajustes propuestos, se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera consolidada ni resultados consolidados de Fibra Plus para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada adjunta fue compilada principalmente a través de los Estados financieros consolidados auditados de Fibra Plus y de Fibra HD por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 con base en IFRS.

3. Descripción de la adquisición y acuerdos previos a la Oferta

Con base en lo descrito en la nota 1 “Evento significativo”, la administración de Fibra Plus realizó un análisis de la posible adquisición de los certificados de Fibra HD con base en la IFRS 3 “Combinación de Negocios”, concluyendo que la misma califica como adquisición de negocios. Por lo anterior, Fibra Plus requiere considerar la combinación de negocios a través de la suma de los valores razonables, en la fecha de intercambio, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad adquirente.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Plus contaba con una cartera de 16 proyectos con un área bruta rentable (ABR) de 280,339 m², de los cuales, 6 proyectos se encuentran en desarrollo, 4 en planeación y búsqueda de financiamiento, 4 en operación, y 2 en estabilización. Todos los proyectos, una vez finalizado su desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios, tales como comercial, oficinas, industrial y vivienda. El portafolio de Fibra Plus se compone por 6 activos comerciales, 6 proyectos de oficinas, 2 activos industriales y 2 inmuebles de vivienda en arrendamiento.

Al momento de concluir la Oferta, el portafolio de Fibra Plus, combinado con el de Fibra HD, estará compuesto de forma agregada por 58 propiedades ubicadas en Aguascalientes, Jalisco, CDMX, Baja California, Quintana Roo, Campeche, Querétaro, Estado de México, Sinaloa, Tepic, Sonora, Colima, Puebla, Oaxaca, Coahuila, Durango Veracruz y Tabasco.

Como contraprestación por la venta de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra HD (los “Certificados Fibra HD” o los “CBFIs HD”), los tenedores de los Certificados Fibra HD (los “Tenedores FIBRA HD”) recibirán de Fibra Plus, mediante entrega simultánea y recíproca, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Plus (indistintamente, los “Certificados de Intercambio” o los “Certificados FIBRA PLUS” o los “CBFIs Fibra Plus”) con base en el Factor de Intercambio.

La oferta pública de adquisición de los Certificados Fibra HD por parte del Fideicomiso y la entrega y adquisición simultánea y recíproca de los Certificados Fibra Plus por parte de los Tenedores Fibra HD a que se refiere el Folleto constituye una misma operación y únicamente puede ser aceptada en conjunto (la “Oferta”).

La Oferta considera un factor de intercambio de 1 (un) Certificado FIBRA PLUS por un rango de entre 2.63 a 2.71 Certificados Fibra HD (el “Factor de Intercambio”), lo que resulta en que los Tenedores Fibra HD que decidan participar en la Oferta recibirán a cambio y adquirirán 1 (un) Certificado Fibra Plus mediante la entrega de Certificados de Fibra HD del que sean titulares dentro de un rango de 2.63 a 2.71.

Acuerdos previos a la oferta.

Salvo por lo que se establece a continuación, no se tiene conocimiento de que existan contratos, actos o acuerdos previos en relación con la Oferta, verbales o escritos:



a) Contrato FIFUN

El 12 de marzo de 2021, Fibra Plus y el Fideicomiso de Fundadores de Fibra HD (el “Fideicomiso de Fundadores” o el “FIFUN”), con la participación de Fibra Plus Management, S.C. (“Fibra Plus Management”) celebraron cierto contrato (el “Contrato FIFUN” o el “Contrato de Operación”), por virtud del cual se llegaron a ciertos acuerdos en relación con las contraprestaciones a las que el Fideicomiso de Fundadores de Fibra HD (FIFUN) tiene derecho al amparo del Contrato de Fideicomiso de Fibra HD.

Conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los Certificados Fibra HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir, y FIBRA HD tiene obligación de entregar al FIFUN, un número de Certificados Fibra HD equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Certificados Fibra HD en circulación en la fecha de la oferta (el “Poison Pill”). El Poison Pill se acordó y estableció en el Fideicomiso HD desde que se llevó a cabo la oferta pública inicial de Certificados Fibra HD. De cumplirse con estas disposiciones, el pago del Poison Pill al FIFUN resultaría en un costo significativo para FIBRA HD, con un efecto dilutivo para los Tenedores FIBRA HD en esa misma medida. Estas disposiciones de protección contenidas en el Contrato de Fideicomiso HD encarecen y hacen más complicado que se pueda llevar a cabo una operación como la combinación de los negocios de Fibra Plus y FIBRA HD que resultaría de la consumación de la Oferta.

En consideración de lo anterior, Fibra Plus y el FIFUN celebraron el Contrato de Operación con el propósito de habilitar la posibilidad de que se lleve a cabo la Operación, reduciendo de manera importante el costo adicional para FIBRA HD y la dilución de los Tenedores FIBRA HD que conllevaría la aplicación y pago del Poison Pill en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD. Entre otros conceptos, el Contrato de Operación prevé la renuncia por parte del FIFUN a su derecho a recibir el pago de los Certificados Fibra HD correspondientes al Poison Pill a cambio de recibir de Fibra Plus el Pago Único (según dicho término se define más adelante) a que se refiere el inciso (b) de esta Nota 3.

El Pago Único lo realizará Fibra Plus (y no Fibra HD) al FIFUN con Certificados Fibra Plus al mismo Factor de Intercambio al que se llevará a cabo la Oferta. Es decir, en igualdad de circunstancias que todos los Tenedores Fibra HD. No obstante Fibra Plus es quien llevará a cabo el Pago Único (por concepto del Poison Pill y del Bono FIFUN), es posible que Fibra HD, como obligado original para realizar el pago de dichas contraprestaciones en términos del Contrato de Fideicomiso HD, tendrá que llevar a cabo ciertas retenciones para cumplir con las disposiciones fiscales aplicables. Para efectos de llevar a cabo dichas retenciones, Fibra HD considerará en circulación CBFIs HD adicionales.

b) Pago Único.

Conforme a lo establecido en (i) la Cláusula Séptima, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso de Fibra HD, a partir del 5° (quinto) aniversario de la fecha de la oferta pública inicial de los Certificados Fibra HD y durante los siguientes cuatro años a dicha fecha (es decir, un total de cinco entregas), el FIFUN tiene derecho a recibir de Fibra HD, de manera anual, un número de CBFIs equivalente al 0.8% (cero punto ocho por ciento) de los CBFIs de Fibra HD en circulación en la fecha en que se realice cada una de dichas entregas (el “Bono FIFUN” y, conjuntamente con el Poison Pill, los “Derechos FIFUN”), por lo que el FIFUN tendría derecho a recibir un número total de CBFIs equivalente al 2.4% (dos punto cuatro por ciento) de los CBFIs de Fibra HD en circulación (es decir, 0.8% de los CBFIs en circulación, por cada uno de los pagos del Bono FIFUN que Fibra HD tiene obligación de realizar en 2022, 2023 y 2024, en concepto del tercer, cuarto y quinto pago del Bono FIFUN) , y (ii) la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso de Fibra HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir de Fibra HD, con costo al patrimonio de Fibra HD, el Poison Pill.



Por (i) el otorgamiento de la liberación, renuncia y finiquito, por una única ocasión y en el contexto de la Oferta a que hace referencia el Folleto Informativo, por parte del FIFUN de los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, y (ii) la recepción del pago anticipado del Bono FIFUN que aún no se ha devengado, el FIFUN (o quien éste designe por escrito) recibirá de Fibra Plus un número de Certificados FIBRA PLUS equivalente al 6.7% (seis punto siete por ciento) de los Certificados FIBRA HD en circulación en la fecha de firma del Contrato FIFUN (el Pago Único). El número de Certificados FIBRA PLUS que FIBRA PLUS entregará al FIFUN en concepto de Pago Único es neto de retenciones.

FIBRA PLUS realizará el Pago Único en la Fecha de Liquidación, a través del o los custodios del FIFUN y mediante operaciones en los sistemas de la BMV e Indeval, únicamente en la medida en que la Oferta sea consumada exitosamente, habiéndose cumplido las condiciones respectivas (entre las cuales se incluye que el Fideicomiso adquiera, como parte de la Oferta, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Fibra HD en circulación). A este respecto, en términos del Contrato FIFUN:

- (i) La obligación a cargo de FIBRA PLUS para realizar el Pago Único se encuentra sujeta a la condición consistente en que el FIFUN (y) renuncie a los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en el contexto de la realización y consumación de la Oferta, y (z) libere a Fibra HD de las obligaciones a su cargo en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en el contexto de la realización y consumación de la Oferta;
- (ii) Sujeto a la recepción del Pago Único, el FIFUN renunciara, y de manera irrevocable, al derecho de ejercer, exigir y/o requerir el pago del Poison Pill que podría derivarse de la consumación de la Oferta en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD mediante cualquier medio o forma ante cualquier Persona, en el entendido de que (x) a efectos de permitir el inicio de la Oferta, dicha renuncia surtirá efectos de manera simultánea a que, en su caso, se obtenga la Opinión Favorable del Comité Técnico HD (según dicho término se define en el Contrato FIFUN); (y) los efectos de la renuncia por parte del FIFUN cesarán en caso de que FIBRA PLUS no realice el Pago Único, y (z) la renuncia por parte del FIFUN no será aplicable a la realización de cualquier otra oferta, y
- (iii) el FIFUN acordó que (1) la renuncia y liberación de los derechos que le confiere al FIFUN la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD se otorga única y exclusivamente en el contexto de la Oferta; (2) la realización del Pago Único se llevará a cabo única y exclusivamente con motivo y como resultado de la consumación de la Oferta; (3) los derechos del FIFUN en términos del Contrato de Fideicomiso HD se mantendrán vigentes, incluso con posterioridad a la consumación de la OPA, y (4) las liberaciones y renunciaciones se realizan única y exclusivamente para el beneficio de FIBRA PLUS en el contexto de, y con motivo de, la consumación de la Oferta.

En la medida en que el FIFUN sea tenedor y propietario de CBFIs HD, el FIFUN se obligó a aceptar los términos de, y participar en, la Oferta y a vender a FIBRA PLUS, el 100% (cien por ciento) de los CBFIs HD de los que sea propietario en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Durante el período comprendido entre la fecha de firma del Contrato FIFUN y la fecha en que ocurra primero entre (i) la Fecha de Liquidación, y (ii) la Fecha de Terminación; el FIFUN se obligó a (1) no negociar o aceptar oferta de Combinación de Negocios alguna; (2) en términos de lo establecido en el artículo 101 de la LMV, no realizar actos u operaciones que tengan por objeto retrasar u obstaculizar el inicio, desarrollo o consumación de la Oferta, la obtención de la Aprobación de la OPA o la obtención de la Aprobación de la COFECE; (3) no acordar, comprometer o celebrar cualquier operación, acuerdo o convenio que tenga o pudiera tener el efecto de ceder, enajenar, modificar o constituir cualquier Gravamen sobre, o respecto de, los derechos (contractuales, económicos y corporativos) de los que es titular el FIFUN en FIBRA HD conforme al Contrato de Fideicomiso HD y el Contrato de Fideicomiso FIFUN, y (4) no acordar, comprometer o celebrar cualquier acuerdo o convenio que tenga o pudiera tener el efecto de modificar el Contrato de Fideicomiso HD o el Contrato de Fideicomiso FIFUN.



4. Ajustes a los estados financieros consolidados condensados, proforma, no auditados

Los ajustes pro forma, incluidos en los estados consolidados, condensados, proforma no auditados de posición financiera se describen a continuación:

a. *Entrega de CBFIs de Fibra Plus a dueños de Fibra HD*

La información financiera proforma asume que el 100% de los CBFIs de Fibra HD serán intercambiados por CBFIs de Fibra Plus como parte de la adquisición; con base en el Factor de Intercambio mencionado anteriormente

La Administración de Fibra Plus considera que los valores razonables de Fibra HD al 31 de diciembre de 2020, se asemejan a los incluidos en los estados financieros proforma, por consiguiente, no se incluyen ajustes a los mismos por este concepto. Es probable que, con posterioridad a la consumación de la Oferta, pudieran requerirse ajustes tomando en cuenta los valores razonables finales de los activos y pasivos adquiridos, y el monto de la contraprestación entregada a cambio de los mismos.

b. *Pagos en efectivo al FIFUN*

La información financiera proforma supone que podría existir una salida de efectivo por un monto estimado de \$40,000,000 a favor de los integrantes del FIFUN y que equivale al importe necesario para cubrir el impuesto sobre la renta causado en relación con los CBFIS que recibirán como contraprestación por el PAGO ÚNICO. En caso de entregarse esta cantidad en efectivo, se retendría un número de CBFIS equivalente al mismo monto que quedarían en tesorería de Fibra Plus, y por consiguiente se presentarían disminuyendo el patrimonio. La contraprestación por el PAGO ÚNICO no se presenta formando parte de los gastos proforma, en virtud de que es un concepto no recurrente. El tratamiento contable que se aplique para la preparación de la información financiera futura de Fibra Plus podría ser distinto.

c. *Gastos relacionados con la Oferta*

Los gastos relacionados con la Oferta y las transacciones asociadas a la misma se estima que asciendan a \$17,861,878 los cuales serán cubiertos con recursos propios de Fibra Plus y se presentan disminuyendo directamente el patrimonio proforma debido a que corresponden a un concepto no recurrente. El tratamiento contable que se aplique posteriormente para la información financiera futura de Fibra Plus podría ser distinto.

d. *Revelaciones adicionales en materia fiscal*

Con el propósito de calificar en el esquema de tributación de las Fibras que se contempla en las leyes fiscales mexicanas, Fibra Plus está obligada a distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs sobre bases anuales. Por lo tanto, no se han incluido efectos relativos a impuesto sobre las utilidades que se generen por la operación de la Oferta.

e. *Otros ajustes y revelaciones*

En el mes de mayo de 2021, Fibra HD llevó a cabo la distribución a sus Fideicomitentes de un dividendo por la cantidad de \$39,464, 663, de los cuales \$30,164,587 son atribuibles a un monto extraordinario que según comentarios de la Administración corresponden al ejercicio 2020. En virtud de que dicho pago implicó una salida de recursos relevante, se decidió presentarla disminuyendo el saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, algunos efectos relacionados con la emisión y entrega de CBFIs que formarán parte de la Oferta, que no se incluyen en los estados financieros proforma, debido a que corresponden a efectos de patrimonio y resultados que no son recurrentes, deberán tomarse en cuenta al momento de evaluar la información, tal como la entrega de CBFIs como parte del Pago Único. De igual forma, es importante mencionar que habrá diversos efectos dilutivos para los tenedores de Fibra Plus y Fibra HD, en adición al que podrían tener aquellos tenedores que no participen en la Oferta.

* * * * *



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

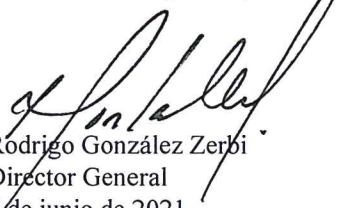
**Estados financieros consolidados, condensados,
proforma, no auditados al 31 de marzo de 2021,
elaborados por la Administración**

Informe de la Administración sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

El presente informe busca dar a conocer la de información financiera consolidada condensada proforma no auditada que preparó la administración del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria (El “Fideicomiso” o “Fibra Plus”). La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada consiste en el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de marzo de 2021, y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el trimestre terminado en esa fecha, así como las notas relativas. Los criterios aplicables sobre los que la administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, se especifican en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados (las “Disposiciones”).

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las notas adjuntas tendrán en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de marzo de 2021 y en su desempeño financiero por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020. El estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera presenta la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso como si la adquisición mencionada en la Nota 1 hubiera tenido lugar en la fecha de dichos estados. El estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado el 31 de marzo de 2021, presenta la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso, como si la Oferta y las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2021. Como parte de este proceso, la información relativa a la posición financiera consolidada y desempeño financiero consolidado del Fideicomiso y de los activos inmobiliarios señalados en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, ha sido extraída por la administración del Fideicomiso, sobre la cual se ha publicado el presente informe.

Fibra Plus Management, S.C.



Rodrigo González Zerbi
Director General
7 de junio de 2021

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado de Posición Financiera al 31 de marzo de 2021

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	F-1110 cifras consolidadas base (no auditadas)	F-1523 cifras consolidadas base (no auditadas)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Marzo 31 2021 Proforma
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 115,626	\$ 732,792	\$ 848,418	\$ (48,026)	4 c) y e)	\$ 800,392
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	34,101	120,664	154,765			154,765
Impuestos por recuperar y otras	42,515	43,116	85,631			85,631
Otras cuentas por cobrar circulantes	16,762	8,999	25,761			25,761
Total activo circulante	209,004	905,571	1,114,575	(48,026)		1,066,549
Activo no circulante:						
Efectivo restringido	2,328	3,709	6,037			6,037
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	7,786,125	5,042,868	12,828,993			12,828,993
Activos por derechos de uso	-	90,392	90,392			90,392
Otras cuentas por cobrar no circulantes	32,815	116,903	149,718			149,718
Total activo no circulante	7,821,268	5,253,872	13,075,140	-		13,075,140
Total activo	\$ 8,030,272	\$ 6,159,443	\$ 14,189,715	\$ (48,026)		\$ 14,141,689
Pasivo y patrimonio						
Pasivo a corto plazo:						
Créditos bancarios	\$ 188,156	\$ 500,000	\$ 688,156			\$ 688,156
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	65,185	65,670	130,855	40,000	4 b)	170,855
Impuestos por pagar	5,875	39,169	45,044			45,044
Anticipos de clientes	-	1,934	1,934			1,934
Total pasivo a corto plazo	259,216	606,773	865,989	40,000		905,989
Pasivo a largo plazo:						
Depósitos de los arrendatarios	62,212	33,731	95,943			95,943
Préstamos de largo plazo	801,445	2,142,318	2,943,763			2,943,763
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	889	61,527	62,416			62,416
Otros pasivos	-	142,934	142,934			142,934
Total pasivo a largo plazo	864,546	2,380,510	3,245,056	-		3,245,056
Total pasivo	1,123,762	2,987,283	4,111,045	40,000		4,151,045
Patrimonio						
Aportaciones de fideicomitentes	6,104,051	3,441,276	9,545,327	(88,026)	4 b), c) y e)	9,457,301
Fondo de recompra de acciones	(1,397)	(87,467)	(88,864)			(88,864)
Interés minoritario	52,562	-	52,562			52,562
Resultado de ejercicios anteriores	766,681	(196,521)	570,160			570,160
Resultado del ejercicio	(15,387)	14,872	(515)			(515)
Total patrimonio de los fideicomitentes	6,906,510	3,172,160	10,078,670	(88,026)		9,990,644
Total pasivo y patrimonio	\$ 8,030,272	\$ 6,159,443	\$ 14,189,715	\$ (48,026)		\$ 14,141,689

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el primer trimestre del año 2021

(En miles de pesos mexicanos)

	F-1110 cifras consolidadas base (no auditadas)	F-1523 cifras consolidadas base (no auditadas)	Marzo 31 2021 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 29,039	\$ 117,527	\$ 146,566
Mantenimiento		8,523	8,523
Estacionamientos y otros		3,925	3,925
Total ingresos	29,039	129,975	159,014
Egresos			
Gastos de operación	3,074	39,510	42,584
Gastos del asesor y administrador	7,429	13,289	20,718
Servicios de administración de propiedades	4,171	3,635	7,806
Compensaciones a empleados con CBFT's	0	3,724	3,724
Total egresos	14,674	60,158	74,832
Utilidad de operación	14,365	69,817	84,182
Intereses pagados	12,289	37,422	49,711
Otros gastos financieros	18,782	16,980	35,762
Intereses ganados	(1,319)	(4,460)	(5,779)
Otros productos financieros		(17,121)	(17,121)
Actualización de deuda en UDI's		18,300	18,300
Valor razonable de swap THIE UDI		(4,121)	(4,121)
Resultado integral de financiamiento	29,752	47,000	76,752
Otros gastos		3,171	3,171
Otros productos	0	(702)	(702)
Total otros	0	2,469	2,469
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(15,387)	20,348	4,961
Impuestos y PTU		1,355	1,355
Utilidad neta	(15,387)	18,993	3,606
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	4,121	4,121
Utilidad integral	\$ (15,387)	\$ 14,872	\$ (515)

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Posición Financiera al 31 de marzo de 2021 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Marzo 31 2021 Proforma	Marzo 31 2020 Proforma	Variación	Variación (%)
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 800,392	\$ 1,650,628	\$ (850,236)	(51.5%)
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	154,765	64,866	89,899	138.6%
Impuestos por recuperar y otras	85,631	146,854	(61,223)	(41.7%)
Otras cuentas por cobrar circulantes	25,761	14,203	11,558	81.4%
Total activo circulante	1,066,549	1,876,551	(810,002)	(43.2%)
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	6,037	9,948	(3,911)	(39.3%)
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	12,828,993	12,825,856	3,137	0.0%
Activos por derechos de uso	90,392	93,182	(2,790)	(3.0%)
Otras cuentas por cobrar no circulantes	149,718	139,543	10,175	7.3%
Total activo no circulante	13,075,140	13,068,529	6,611	0.1%
Total activo	\$ 14,141,689	\$ 14,945,080	\$ (803,391)	(5.4%)
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Créditos bancarios	\$ 688,156	\$ 1,283,290	\$ (595,134)	(46.4%)
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	170,855	182,270	(11,415)	(6.3%)
Impuestos por pagar	45,044	33,582	11,462	34.1%
Anticipos de clientes	1,934	3,324	(1,390)	(41.8%)
Total pasivo a corto plazo	905,989	1,502,466	(596,477)	(39.7%)
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos de los arrendatarios	95,943	68,803	27,140	39.4%
Préstamos de largo plazo	2,943,763	3,042,346	(98,583)	(3.2%)
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	62,416	97,940	(35,524)	(36.3%)
Otros pasivos	142,934	4,400	138,534	3148.5%
Total pasivo a largo plazo	3,245,056	3,213,489	31,567	1.0%
Total pasivo	4,151,045	4,715,955	(564,910)	(12.0%)
Patrimonio				
Aportaciones de fideicomitentes	9,457,301	9,458,284	(983)	(0.0%)
Fondo de recompra de acciones	(88,864)	(89,347)	483	(0.5%)
Interés minoritario	52,562	51,262	1,300	2.5%
Resultado de ejercicios anteriores	570,160	891,514	(321,354)	(36.0%)
Resultado del ejercicio	(515)	(82,588)	82,073	(99.4%)
Total patrimonio de los fideicomitentes	9,990,644	10,229,125	(238,481)	(2.3%)
Total pasivo y patrimonio	\$ 14,141,689	\$ 14,945,080	\$ (803,391)	(5.4%)

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el primer trimestre de los años 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	Marzo 31 2021 Proforma	Marzo 31 2020 Proforma	Variación	Variación (%)
Ingresos				
Rentas	\$ 146,566	\$ 156,277	-\$ 9,711	(6.2%)
Mantenimiento	8,523	8,414	109	1.3%
Estacionamientos y otros	3,925	4,418	(493)	(11.2%)
Total ingresos	159,014	169,109	(10,095)	(6.0%)
Egresos				
Gastos de operación	42,584	29,980	12,604	42.0%
Gastos del asesor y administrador	20,718	20,086	632	3.1%
Servicios de administración de propiedades	7,806	11,017	(3,211)	(29.1%)
Compensaciones a empleados con CBFIs	3,724	0	3,724	100.0%
Total egresos	74,832	61,083	13,749	22.5%
Utilidad de operación	84,182	108,026	(23,844)	
Intereses pagados	49,711	65,639	(15,928)	(24.3%)
Otros gastos financieros	35,762	164,572	(128,810)	(78.3%)
Intereses ganados	(5,779)	(21,473)	15,694	(73.1%)
Otros productos financieros	(17,121)	(25,565)	8,444	(33.0%)
Actualización de deuda en UDIs	18,300	5,526	12,774	231.2%
Valor razonable de swap THIE UDI	(4,121)	6,405	(10,526)	(164.3%)
Resultado integral de financiamiento	76,752	195,104	(118,352)	(60.7%)
Otros gastos	3,171	3,480	(309)	(8.9%)
Otros productos	(702)	(2,159)	1,457	(67.5%)
Total otros	2,469	1,321	1,148	86.9%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	4,961	(88,399)	93,360	(105.6%)
Impuestos y PTU	1,355	594	761	128.1%
Utilidad neta	3,606	(88,993)	92,599	(104.1%)
Valuación de instrumentos financieros y derivados	4,121	(6,405)	10,526	(164.3%)
Utilidad integral	\$ (515)	-\$ 82,588	\$ 82,073	(99.4%)

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**

**Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados elaborados por la administración
Por el trimestre el 31 de marzo de 2021**

1. Actividad y evento significativo

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (el “Fideicomiso” o “Fibra Plus”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 13 de julio de 2016, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- a. Fideicomitente: NFD, S. A. de C. V.
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
- c. Fiduciario: Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs); (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- e. Representante Común: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple

Fibra Plus es una Fibra Mexicana enfocada en el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento bajo un esquema de administración interna. Fibra Plus es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Evento significativo

Fibra Plus anunció la intención de adquirir hasta el 100% de los CBFIs en circulación del Fideicomiso irrevocable No. F/1523 (Fibra HD), los cuales, a la Fecha de Inicio de la Oferta, ascienden a 436,692,561 (cuatrocientos treinta y seis millones seiscientos noventa y dos mil quinientos sesenta y uno) cuya contraprestación sería liquidada con certificados de Fibra Plus.

2. Bases de presentación de los estados de resultados proforma

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados de resultados pro forma consolidados condensados no auditados, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera presenta la información financiera como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar el 31 de marzo 2021; los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados presentan la información como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar el 1 de enero del 2021. Dicha operación se encuentra reflejada en los estados consolidados, condensado, proforma, no auditado de posición financiera y de resultados de Fibra Plus aplicando los requerimientos contables de Norma Internacional de Información Financiera 3 (NIIF 3) “Combinación de Negocios”.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera y de resultados, representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Plus. La información financiera

no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de Fibra Plus como si los eventos asociados a los ajustes propuestos, se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera combinada ni resultados consolidados de Fibra Plus para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

La información financiera combinada, condensada, proforma, no auditada adjunta fue compilada a través de los Estados financieros consolidados no auditados de Fibra Plus y de Fibra HD por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2021 con base en IFRS.

3. Descripción de la adquisición y acuerdos previos a la Oferta

Con base en lo descrito en la nota 1 “Evento significativo”, la administración de Fibra Plus realizó un análisis de la posible adquisición de los certificados de Fibra HD con base en la IFRS 3 “Combinación de Negocios”, concluyendo que la misma califica como adquisición de negocios. Por lo anterior, Fibra Plus requiere considerar la combinación de negocios a través de la suma de los valores razonables, en la fecha de intercambio, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad adquirente.

Al 31 de marzo de 2021, Fibra Plus contaba con una cartera de 16 proyectos con un área bruta rentable (ABR) de 280,339 m², de los cuales, 6 proyectos se encuentran en desarrollo, 4 en planeación y búsqueda de financiamiento, 4 en operación, y 2 en estabilización. Todos los proyectos, una vez finalizado su desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios, tales como comercial, oficinas, industrial y vivienda. El portafolio de Fibra Plus se compone por 6 activos comerciales, 6 proyectos de oficinas, 2 activos industriales y 2 inmuebles de vivienda en arrendamiento.

Al momento de concluir la Oferta, el portafolio de Fibra Plus, combinado con el de Fibra HD, estará compuesto de forma agregada por 58 propiedades ubicadas en Aguascalientes, Jalisco, CDMX, Baja California, Quintana Roo, Campeche, Querétaro, Estado de México, Sinaloa, Tepic, Sonora, Colima, Puebla, Oaxaca, Coahuila, Durango Veracruz y Tabasco.

Como contraprestación por la venta de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra HD (los “Certificados Fibra HD” o los “CBFIs HD”), los tenedores de los Certificados Fibra HD (los “Tenedores FIBRA HD”) recibirán de Fibra Plus, mediante entrega simultánea y recíproca, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Plus (indistintamente, los “Certificados de Intercambio” o los “Certificados FIBRA PLUS” o los “CBFIs Fibra Plus”) con base en el Factor de Intercambio.

La oferta pública de adquisición de los Certificados Fibra HD por parte del Fideicomiso y la entrega y adquisición simultánea y recíproca de los Certificados Fibra Plus por parte de los Tenedores Fibra HD a que se refiere el Folleto constituye una misma operación y únicamente puede ser aceptada en conjunto (la “Oferta”).

La Oferta considera un factor de intercambio de 1 (un) Certificado FIBRA PLUS por un rango de entre 2.63 a 2.71 Certificados Fibra HD (el “Factor de Intercambio”), lo que resulta en que los Tenedores Fibra HD que decidan participar en la Oferta recibirán a cambio y adquirirán 1 (un) Certificado Fibra Plus mediante la entrega de Certificados de Fibra HD del que sean titulares dentro de un rango de 2.63 a 2.71.

Acuerdos previos a la oferta.

a) Contrato FIFUN

El 12 de marzo de 2021, Fibra Plus y el Fideicomiso de Fundadores de Fibra HD (el “Fideicomiso de Fundadores” o el “FIFUN”), con la participación de Fibra Plus Management, S.C. (“Fibra Plus Management”) celebraron cierto contrato (el “Contrato FIFUN” o el “Contrato de Operación”), por

virtud del cual se llegaron a ciertos acuerdos en relación con las contraprestaciones a las que el Fideicomiso de Fundadores de Fibra HD (FIFUN) tiene derecho al amparo del Contrato de Fideicomiso de Fibra HD.

Conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los Certificados Fibra HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir, y FIBRA HD tiene obligación de entregar al FIFUN, un número de Certificados Fibra HD equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Certificados Fibra HD en circulación en la fecha de la oferta (el “Poison Pill”). El Poison Pill se acordó y estableció en el Fideicomiso HD desde que se llevó a cabo la oferta pública inicial de Certificados Fibra HD. De cumplirse con estas disposiciones, el pago del Poison Pill al FIFUN resultaría en un costo significativo para FIBRA HD, con un efecto dilutivo para los Tenedores FIBRA HD en esa misma medida. Estas disposiciones de protección contenidas en el Contrato de Fideicomiso HD encarecen y hacen más complicado que se pueda llevar a cabo una operación como la combinación de los negocios de Fibra Plus y FIBRA HD que resultaría de la consumación de la Oferta.

En consideración de lo anterior, Fibra Plus y el FIFUN celebraron el Contrato de Operación con el propósito de habilitar la posibilidad de que se lleve a cabo la Operación, reduciendo de manera importante el costo adicional para FIBRA HD y la dilución de los Tenedores FIBRA HD que conllevaría la aplicación y pago del Poison Pill en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD. Entre otros conceptos, el Contrato de Operación prevé la renuncia por parte del FIFUN a su derecho a recibir el pago de los Certificados Fibra HD correspondientes al Poison Pill a cambio de recibir de Fibra Plus el Pago Único (según dicho término se define más adelante) a que se refiere el inciso (b) de esta Nota 3.

El Pago Único lo realizará Fibra Plus (y no Fibra HD) al FIFUN con Certificados Fibra Plus al mismo Factor de Intercambio al que se llevará a cabo la Oferta. Es decir, en igualdad de circunstancias que todos los Tenedores de Fibra HD. No obstante Fibra Plus es quien llevará a cabo el Pago Único (por concepto del Poison Pill y del Bono FIFUN), es posible que Fibra HD, como obligado original para realizar el pago de dichas contraprestaciones en términos del Contrato de Fideicomiso HD, tendrá que llevar a cabo ciertas retenciones para cumplir con las disposiciones fiscales aplicables. Para efectos de llevar a cabo dichas retenciones, Fibra HD considerará en circulación CBFIs HD adicionales.

b) Pago Único.

Conforme a lo establecido en (i) la Cláusula Séptima, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso de Fibra HD, a partir del 5° (quinto) aniversario de la fecha de la oferta pública inicial de los Certificados Fibra HD y durante los siguientes cuatro años a dicha fecha (es decir, un total de cinco entregas), el FIFUN tiene derecho a recibir de Fibra HD, de manera anual, un número de CBFIs equivalente al 0.8% (cero punto ocho por ciento) de los CBFIs de Fibra HD en circulación en la fecha en que se realice cada una de dichas entregas (el “Bono FIFUN” y, conjuntamente con el Poison Pill, los “Derechos FIFUN”), por lo que el FIFUN tendría derecho a recibir un número total de CBFIs equivalente al 2.4% (dos punto cuatro por ciento) de los CBFIs de Fibra HD en circulación (es decir, 0.8% de los CBFIs en circulación, por cada uno de los pagos del Bono FIFUN que Fibra HD tiene obligación de realizar en 2022, 2023 y 2024, en concepto del tercer, cuarto y quinto pago del Bono FIFUN) , y (ii) la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso de Fibra HD, en caso de ocurrir una oferta pública de adquisición forzosa cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs HD, el FIFUN tiene el derecho a recibir de Fibra HD, con costo al patrimonio de Fibra HD, el Poison Pill.

Por (i) el otorgamiento de la liberación, renuncia y finiquito, por una única ocasión y en el contexto de la Oferta a que hace referencia el Folleto Informativo, por parte del FIFUN de los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, y (ii) la recepción del pago anticipado del Bono FIFUN que aún no se ha devengado, el FIFUN (o quien éste designe por escrito) recibirá de Fibra Plus un número de Certificados FIBRA PLUS equivalente al 6.7% (seis punto siete por ciento) de los Certificados FIBRA HD en circulación en la fecha de firma del Contrato FIFUN (el “Pago Único”). El número de Certificados FIBRA PLUS que FIBRA PLUS entregará al FIFUN en concepto de Pago Único es neto de retenciones.

FIBRA PLUS realizará el Pago Único en la Fecha de Liquidación, a través del o los custodios del FIFUN y mediante operaciones en los sistemas de la BMV e Indeval, únicamente en la medida en que la Oferta sea consumada exitosamente, habiéndose cumplido las condiciones respectivas (entre las cuales se incluye que el Fideicomiso adquiera, como parte de la Oferta, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Fibra HD en circulación). A este respecto, en términos del Contrato FIFUN:

- (i) La obligación a cargo de FIBRA PLUS para realizar el Pago Único se encuentra sujeta a la condición consistente en que el FIFUN (y) renuncie a los derechos que le confiere la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en el contexto de la realización y consumación de la Oferta, y (z) libere a Fibra HD de las obligaciones a su cargo en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD, en el contexto de la realización y consumación de la Oferta;
- (ii) Sujeto a la recepción del Pago Único, el FIFUN renunciará al derecho de ejercer, exigir y/o requerir el pago del Poison Pill que podría derivarse de la consumación de la Oferta en términos de la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD mediante cualquier medio o forma ante cualquier Persona, en el entendido de que (x) a efectos de permitir el inicio de la Oferta, dicha renuncia surtirá efectos de manera simultánea a que, en su caso, se obtenga la Opinión Favorable del Comité Técnico HD (según dicho término se define en el Contrato FIFUN); (y) los efectos de la renuncia por parte del FIFUN cesarán en caso de que FIBRA PLUS no realice el Pago Único, y (z) la renuncia por parte del FIFUN no será aplicable a la realización de cualquier otra oferta, y
- (iii) el FIFUN acordó que (1) la renuncia y liberación de los derechos que le confiere al FIFUN la Cláusula Trigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso HD se otorga única y exclusivamente en el contexto de la Oferta; (2) la realización del Pago Único se llevará a cabo única y exclusivamente con motivo y como resultado de la consumación de la Oferta; (3) los derechos del FIFUN en términos del Contrato de Fideicomiso HD se mantendrán vigentes, incluso con posterioridad a la consumación de la OPA, y (4) las liberaciones y renunciaciones se realizan única y exclusivamente para el beneficio de FIBRA PLUS en el contexto de, y con motivo de, la consumación de la Oferta.

En la medida en que el FIFUN sea tenedor y propietario de CBFIs HD, el FIFUN se obligó a aceptar los términos de, y participar en, la Oferta y a vender a FIBRA PLUS, el 100% (cien por ciento) de los CBFIs HD de los que sea propietario en la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Durante el período comprendido entre la fecha de firma del Contrato FIFUN y la fecha en que ocurra primero entre (i) la Fecha de Liquidación, y (ii) la Fecha de Terminación; el FIFUN se obligó a (1) no negociar o aceptar oferta de Combinación de Negocios alguna; (2) en términos de lo establecido en el artículo 101 de la LMV, no realizar actos u operaciones que tengan por objeto retrasar u obstaculizar el inicio, desarrollo o consumación de la Oferta, la obtención de la Aprobación de la OPA o la obtención de la Aprobación de la COFECE; (3) no acordar, comprometer o celebrar cualquier operación, acuerdo o convenio que tenga o pudiera tener el efecto de ceder, enajenar, modificar o constituir cualquier Gravamen sobre, o respecto de, los derechos (contractuales, económicos y corporativos) de los que es titular el FIFUN en FIBRA HD conforme al Contrato de Fideicomiso HD y el Contrato de Fideicomiso FIFUN, y (4) no acordar, comprometer o celebrar cualquier acuerdo o convenio que tenga o pudiera tener el

efecto de modificar el Contrato de Fideicomiso HD o el Contrato de Fideicomiso FIFUN.

4. Ajustes a los estados financieros consolidados condensados, proforma, no auditados

Los ajustes pro forma, incluidos en los estados consolidados, condensados, proforma no auditados de posición financiera se describen a continuación:

a. Entrega de CBFIs de Fibra Plus a dueños de Fibra HD

La información financiera proforma asume que el 100% de los CBFIs de Fibra HD serán intercambiados por CBFIs de Fibra Plus como parte de la adquisición; con base en el Factor de Intercambio mencionado anteriormente

La Administración de Fibra Plus considera que los valores razonables de Fibra HD al 31 de marzo de 2021, se asemejan a los incluidos en los estados financieros proforma, por consiguiente, no se incluyen ajustes a los mismos por este concepto. Es probable que, con posterioridad a la consumación de la Oferta, pudieran requerirse ajustes tomando en cuenta los valores razonables finales de los activos y pasivos adquiridos, y el monto de la contraprestación entregada a cambio de los mismos.

b. Pagos en efectivo al FIFUN

La información financiera proforma supone que podría existir una salida de efectivo por un monto estimado de \$40,000,000 a favor de los integrantes del FIFUN, que equivale al importe necesario para cubrir el impuesto sobre la renta causado en relación con los CBFIs que recibirán como contraprestación por el PAGO ÚNICO, la cual, en caso de entregarse en efectivo, originaría que se retuviera un número de CBFI's equivalente. La cantidad de dicha salida se presenta como cuenta por pagar, y se presenta disminuyendo el patrimonio proforma en virtud de que es un concepto no recurrente. El tratamiento contable que se aplique posteriormente para la información financiera futura de Fibra Plus podría ser distinto.

c. Gastos relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Oferta y las transacciones asociadas a la misma se estima que asciendan a \$17,861,878 los cuales serán cubiertos con recursos propios de Fibra Plus y se presentan disminuyendo directamente el patrimonio proforma debido a que corresponden a un concepto no recurrente. El tratamiento contable que se aplique posteriormente para la información financiera futura de Fibra Plus podría ser distinto.

d. Revelaciones adicionales en materia fiscal

Con el propósito de calificar en el esquema de tributación de las Fibras que se contempla en las leyes fiscales mexicanas, Fibra Plus está obligada a distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs sobre bases anuales. Por lo tanto, no se han incluido efectos relativos a impuesto sobre las utilidades que se generen por la operación de la Oferta.

e. Otros ajustes y revelaciones

En el mes de mayo de 2021, Fibra HD llevó a cabo la distribución a sus Fideicomitentes de un dividendo por la cantidad de \$39,464,663 de los cuales \$30,164,587 son atribuibles a un monto extraordinario que corresponde al ejercicio 2020. En virtud de que dicho pago implicó una salida de recursos relevante, se decidió presentarla disminuyendo el saldo de efectivo al 31 de marzo de 2021.

Asimismo, algunos efectos relacionados con la emisión y entrega de CBFIs que formarán parte de la Oferta, que no se incluyen en los estados financieros proforma, debido a que corresponden a efectos de patrimonio y resultados que no son recurrentes, deberán tomarse en cuenta al momento de evaluar la información, tal como la entrega de CBFIs como parte del Pago Único. De igual forma, es importante mencionar que habrá diversos efectos dilutivos para los tenedores de Fibra Plus y Fibra HD, en adición

al que podrían tener aquellos tenedores que no participen en la Oferta.

* * * * *

B. Opinión del Experto Independiente- 414 Capital

Opinión de Razonabilidad de Valor

4 de junio de 2021

Fideicomiso F/1110 ("Fibra Plus")
Rodrigo Gonzalez Zerbi
Director General

Estimado,

- Entendemos que Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (la "Compañía" o "Fibra Plus"), ha presentado una propuesta para fusionarse (la "Potencial Transacción") con el negocio del Fideicomiso identificado con el número F/1523, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Fibra HD").
- La posible fusión de los negocios será implementada mediante una oferta pública de adquisición forzosa por cambio de control, por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra HD y cuya contraprestación será totalmente liquidada con certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra Plus (la "Oferta"). El intercambio de certificados bursátiles se dará a una razón de entre 2.60 y 2.75 certificados bursátiles de Fibra HD por cada uno de Fibra Plus (el "Precio de la Oferta"). Para calcular el valor de ambas Fibras se utilizó como base el valor en libras de cada una de ellas al 31 de marzo de 2021, ajustado por distribuciones realizadas posterior a ese periodo.
- Fibra Plus ha solicitado a Consultora 414, S.A. de C.V. una opinión de razonabilidad de valor, en conexión con la Potencial Transacción, para evaluar el Precio de la Oferta desde el punto de vista financiero. Nuestra opinión no trata ningún otro aspecto de la Potencial Transacción.
- Para nuestro ejercicio de análisis hemos revisado y analizado, entre otras cosas, lo siguiente:
 - La información financiera histórica reciente de Fibra Plus y Fibra HD, incluyendo los estados financieros internos hasta el 31 de marzo de 2021;
 - Análisis, pronósticos y supuestos financieros internos para Fibra Plus y Fibra HD preparados por la gerencia de la Compañía y autorizados para su uso;
 - Comparación de los resultados financieros históricos y condición financiera presente de la Fibra Plus y Fibra HD con las de otras compañías y activos que consideramos relevantes;
 - Evaluación comparativa de la actividad de compraventa de activos de bienes raíces entre compañías que se consideran comparables con ambas Fibras
 - Investigación referente a la industria y contexto macroeconómico sobre el potencial panorama operativo de la Fibra Plus y Fibra HD

Adicionalmente, 414 Capital ha estado en constante comunicación con la gerencia de la Compañía con referencia al negocio, operaciones, activos, pasivos, condición financiera y prospectos. Se realizaron otros estudios y análisis financieros e investigaciones considerados apropiados para el ejercicio de valuación.

Para determinar nuestra opinión de valor hemos dependido y asumido, sin verificación independiente, de la exactitud e integridad de la información financiera, y otra, así como datos provistos a nosotros, o expuestos por la Compañía, o que nosotros evaluamos, y no hemos asumido y no asumimos, ninguna responsabilidad ni obligación por verificar de manera independiente dicha información. También dependemos de las garantías de la gerencia de la Compañía en cuanto a que ellos desconocen de información o circunstancias que harían que dicha información fuera incorrecta o falsa. Hemos asumido, con su consentimiento, que los supuestos utilizados para las proyecciones financieras del negocio han sido preparados de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales de la gerencia de la Compañía. No nos hacemos responsables, ni daremos nuestra opinión en cuanto las proyecciones financieras del negocio, estimados, ni estimaciones de los activos o pasivos de la Compañía ni de sus subsidiarias, y no hemos realizado ni obtenido valoraciones ni estimaciones de los activos o pasivos de la Compañía ni de sus subsidiarias. Nuestra opinión de valor esencialmente está basada en condiciones financieras, del mercado, económicas y otras, en su forma existente, y podrán evaluarse a partir de la fecha de la presente carta. No nos hacemos responsables de actualizar ni reconsiderar nuestra opinión. Además, no hemos evaluado y no opinaremos sobre la solvencia de la Compañía y sus subsidiarias bajo ninguna ley con referencia a bancarrota, insolvencia o asuntos similares.

No presentamos ninguna opinión en cuanto a, y nuestra opinión no trata, los términos ni otros aspectos o repercusiones de la Potencial Transacción (aparte de la equidad del Precio de la Oferta desde el punto de vista financiero), ni ningún otro aspecto o consecuencia de otro contrato, acuerdo o entendimiento celebrado, o por celebrarse, en relación con la Potencial Transacción, incluyendo sin limitación, la imparcialidad de la cantidad o naturaleza de la compensación que sea el resultado de la Potencial Transacción a ejecutivos, directores o empleados de la Compañía, o personas relacionadas. Además, no expresamos ninguna opinión, y nuestra opinión no aborda, el precio futuro o rango bursátil de los certificados de la Compañía, la decisión comercial subyacente de la Compañía para llevar a cabo o efectuar la Potencial Transacción, y nuestra opinión no trata los méritos relativos de la Potencial Transacción comparados con otras estrategias comerciales alternativas que pudieran existir para la Compañía o el efecto de cualquier otra transacción en la cual podría participar la Compañía.

Basado en lo anterior, es nuestra opinión que el Precio de la Oferta establecido, es justo, desde un punto de vista financiero, para los titulares de los certificados de ambas Fibras. Nuestra opinión está basada en los términos que la Compañía nos ha proporcionado. No se nos ha proporcionado, y no hemos evaluado, los acuerdos finales ni otros documentos definitivos transaccionales que se celebrarán en relación con la transacción propuesta y no expresamos nuestra opinión con respecto a dichos documentos.

Esta opinión de valor es para el uso y beneficio de Fibra Plus, y se emite en relación con la presente consideración de la Potencial Transacción. Reconocemos y aprobamos que la Compañía podría presentar esta opinión a la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). El objetivo de esta opinión no es, y no constituye, una recomendación a ningún accionista de la Compañía en cuanto a cómo deben proceder los accionistas con respecto a la Potencial Transacción.

Atentamente,



Ariel Fischman
Consultora 414, S.A. de C.V.

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- La información contenida en este documento es proporcionada por Consultora 414, S.A. de C.V. ("414 Capital") de buena fe. Se considera que la información es precisa y actualizada, cuando aplica.
- 414 Capital no es responsable por errores u omisiones, o por los resultados obtenidos al utilizar esta información. Toda la información de este documento es ofrecida sin garantía de ningún tipo, expresa o tácita, de precisión, completitud, precisión, oportunidad, o de los resultados obtenidos por el uso de esta información, incluyendo casos de negligencia. En ningún evento serán 414 Capital, sus partes relacionadas, directores o empleados responsables hacia el lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada basada en la información contenida en este documento, o por cualquier daño consecuente.
- Las valuaciones proporcionadas pueden basarse en una serie de factores incluyendo, pero no limitadas a, precios actuales, valuaciones estimadas de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propios y supuestos (sujetos a cambio sin aviso previo), e información públicamente disponible. Todos los supuestos, opiniones y estimados constituyen el juicio de 414 Capital a la fecha y también son sujetos a cambio sin aviso previo.
- No se realizan representaciones con respecto a la razonabilidad de los supuestos o la precisión o completitud de los modelos o la información utilizada. No se realizan representaciones sobre los valores presentados o que dichos valores sean en ninguna forma indicativos de desempeño futuro. Las valuaciones son indicativas y no son una oferta de compra o venta de cualquier instrumento, o de cualquier otra transacción. Estas valuaciones pueden variar significativamente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.
- El hecho de que 414 Capital le presente este documento no constituye una recomendación de participar en una transacción o mantener una posición, ni una representación en que una transacción pueda serle adecuada al lector. Las transacciones pueden implicar riesgo considerable y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado de manera independiente que la transacción es apropiada en su caso particular. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes.
- Esta presentación no representa un compromiso de adquirir, colocar o suscribir ningún instrumento, o una oferta de cualquier otro servicio.
- Estos materiales no pueden ser reproducidos o distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento previo de 414 Capital.

Nota Sobre Esta Opinión de Razonabilidad

- Esta opinión ha sido preparada exclusivamente para el uso interno de Fibra Plus (la “Compañía” o la “Entidad Contratante”), y nadie más que ésta tiene el derecho a utilizarla o basarse en la opinión. Reconocemos que la Entidad Contratante puede requerir presentar esta opinión a su auditor contable y/o a las autoridades financieras. Nadie, incluyendo tenedores de instrumentos de la empresa, debe basarse en esta opinión sin el previo consentimiento de 414 Capital, o interpretar esta opinión como una recomendación sobre cómo proceder con respecto a cualquier transacción.
- Esta opinión fue preparada a la fecha en que fue publicada indicada en la portada, y 414 Capital no asume la obligación de actualizar esta información.
- 414 Capital no ha actuado como asesor financiero de ninguna parte de cualquier transacción que pueda ser sujeto de esta opinión de razonabilidad. Como emisor de esta opinión, 414 Capital recibirá un honorario por sus servicios, una parte de los cuales es pagadera a la entrega de esta opinión. 414 Capital no recibirá compensación que sea contingente en la realización exitosa de ninguna transacción.
- 414 Capital, u otras entidades de control común, o sus ejecutivos pueden haber tenido una relación de negocio con Fibra Plus y/o Fibra HD en los últimos 5 años, incluyendo pero no limitado a consultoría, asesoría, representación en el Comité Técnico y sus comités, y/o servicios de valuación independiente, y dicha relación de negocio puede continuar en el futuro. Al mejor conocimiento de 414 Capital, la contratación para proveer esta opinión no es el resultado de una relación de negocio existente, y no hay una relación de negocio futura que dependa de la contratación.
- Esta opinión ha sido aprobada por nuestro Comité de Razonabilidad, de acuerdo con sus procedimientos establecidos.