

**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 30
de junio de 2021 y al 31 de diciembre de
2020, y por los períodos terminados en esas
fechas e Informe de aseguramiento de los
contadores públicos independientes del 1 de
octubre 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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por el período de seis meses y el año terminados en esas fechas

Tabla de Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en el Folleto Informativo	1
Estado de posición financiera consolidado condensado proforma no auditado al 30 de junio de 2021	5
Estado consolidado de posición financiera condensado proforma no auditado al 31 de diciembre de 2020	6
Estado de resultados consolidado condensado proforma no auditado por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	7
Estado de resultados consolidado condensado proforma no auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2020	8
Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados	9



Informe de aseguramiento de los contadores públicos 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 ("Fibra Plus"). La información financiera consolidada condensada proforma no auditada consiste en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los seis meses terminados el 30 de junio 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria), e identificado como "FIBRA HD" (el "Folleto Informativo"). Los criterios aplicables sobre los que la administración de Fibra Plus 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" (las "Disposiciones") y se describen en la Nota 2 a los estados consolidados condensados proforma no auditados.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada por la administración del Fibra Plus para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las notas adjuntas tendrán en la posición financiera consolidada de Fibra Plus al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y en su desempeño financiero por los seis meses terminados el 30 de junio 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Los estados financieros de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fibra Plus como si la adquisición mencionada en la Nota 1 hubiera tenido lugar en la fecha de dichos estados. Los estados financieros de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los seis meses terminados el 30 de junio 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de Fibra Plus, como si la oferta y la adquisición de Fibra HD hubieran ocurrido el 1 de enero de 2021 y el 1 de enero de 2020, respectivamente. La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 adjunta fue compilada principalmente utilizando los estados financieros consolidados auditados de Fibra Plus y de Fibra HD, los cuales fueron dictaminados por auditores independientes que expresaron una opinión sin salvedades, antes de los ajustes proforma, el 15 de abril de 2021 y el 5 de abril de 2021, respectivamente. Por su parte la información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 30 de junio de 2021 adjunta, fue compilada a partir de los estados financieros intermedios no auditados de Fibra Plus y de Fibra HD, los cuales son consistentes con la información de ambas entidades reportada a la Bolsa Mexicana de Valores. Como parte de este proceso, la información relativa a la posición financiera consolidada y al desempeño financiero consolidado de Fibra Plus 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 de Fibra Plus, sobre la cual se ha preparado y emitido el presente 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 consolidados condensados proforma no auditados, 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 una dilución para los tenedores. (ver Nota 4).

Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, Fibra Plus y Fibra HD contrataron a peritos independientes para asistirlos en la valuación de las propiedades de inversión, utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados. Sin embargo, al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, no se realizó una valuación de las propiedades de inversión. La administración considera que la información intermedia que se produjo al 30 de junio de 2021, es confiable.

Responsabilidad de la Administración de Fibra Plus sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada Condensada Proforma No auditada

La administración de Fibra Plus 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 y 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 de Fibra Plus 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 consolidada condensada proforma no auditada.



El propósito de incluir información financiera consolidada condensada proforma no auditada en un Folleto Informativo es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fibra Plus, 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.

Cumplimos con 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.

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 acuerdo relevantes, y a través de preguntas realizadas a los ejecutivos apropiados de Fibra Plus;
- b. Obtenido el nivel de conocimiento de cada parte de 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 Fibra Plus, 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 proforma son 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.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada.

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. Carlos M. Pantoja Flores
1 de octubre de 2021



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado de posición financiera consolidado condensado proforma no auditado

Al 30 de junio de 2021

(En miles de pesos mexicanos)

Al 30 de junio de 2021

	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus)	Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Sub-total	Ajustes proforma	Notas	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus) proforma
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 33,534	\$ 697,877	\$ 731,411	\$ (26,476)	4 c) y e)	\$ 704,935
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	46,843	151,683	198,526			198,526
Impuestos por recuperar y otras cuentas	<u>34,887</u>	<u>54,302</u>	<u>89,189</u>	<u>-</u>		<u>89,189</u>
Total activo circulante	<u>115,264</u>	<u>903,862</u>	<u>1,019,126</u>	<u>(26,476)</u>		<u>992,650</u>
Activo no circulante:						
Efectivo restringido	5,347	-	5,347	-		5,347
Propiedades de inversión	7,877,931	5,059,599	12,937,530	-		12,937,530
Derechos de uso de y otros activos	<u>33,582</u>	<u>193,001</u>	<u>226,583</u>	<u>-</u>		<u>226,583</u>
Total activo no circulante	<u>7,916,860</u>	<u>5,252,600</u>	<u>13,169,460</u>	<u>-</u>		<u>13,169,460</u>
Total activo	<u>\$ 8,032,124</u>	<u>\$ 6,156,462</u>	<u>\$ 14,188,586</u>	<u>\$ (26,476)</u>		<u>\$ 14,162,110</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes						
Pasivo a corto plazo:						
Deuda financiera	\$ 186,840	\$ 500,000	\$ 686,840	\$ -		\$ 686,840
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	69,832	56,379	126,211	19,530	4 b)	145,741
Impuestos por pagar	2,702	62,716	65,418	-		65,418
Pasivos por arrendamiento	355	-	355	-		355
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	<u>4,178</u>	<u>2,434</u>	<u>6,612</u>	<u>-</u>		<u>6,612</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>263,907</u>	<u>621,529</u>	<u>885,436</u>	<u>19,530</u>		<u>904,966</u>
Pasivo a largo plazo:						
Deuda financiera	768,892	2,119,832	2,888,724	-		2,888,724
Instrumentos financieros derivados y otros pasivos no circulantes	<u>64,873</u>	<u>270,320</u>	<u>335,193</u>	<u>-</u>		<u>335,193</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>833,765</u>	<u>2,390,152</u>	<u>3,223,917</u>	<u>-</u>		<u>3,223,917</u>
Total pasivo	<u>1,097,672</u>	<u>3,011,681</u>	<u>4,109,353</u>	<u>19,530</u>		<u>4,128,883</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>6,934,452</u>	<u>3,144,781</u>	<u>10,079,233</u>	<u>(46,006)</u>	4 b), c) y e)	<u>10,033,227</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 8,032,124</u>	<u>\$ 6,156,462</u>	<u>\$ 14,188,586</u>	<u>\$ (26,476)</u>		<u>\$ 14,162,110</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria****Estado de posición financiera consolidado condensado proforma no auditado**

Al 31 de diciembre de 2020

(En miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2020

	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus)	Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Sub-total	Ajustes proforma	Notas	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus) proforma
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 162,861	\$ 429,397	\$ 592,258	\$ (48,611)	4 c) y e)	\$ 543,647
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	58,380	152,349	210,729	-		210,729
Impuestos por recuperar y otras cuentas	67,654	19,077	86,731	-		86,731
Total activo circulante	<u>288,895</u>	<u>600,823</u>	<u>889,718</u>	<u>(48,611)</u>		<u>841,107</u>
Activo no circulante:						
Efectivo restringido	2,328	-	2,328	-		2,328
Propiedades de inversión	7,718,389	5,030,817	12,749,206	-		12,749,206
Derechos de uso de y otros activos	34,583	117,838	152,421	-		152,421
Total activo no circulante	<u>7,755,300</u>	<u>5,148,655</u>	<u>12,903,955</u>	<u>-</u>		<u>12,903,955</u>
Total activo	<u>\$ 8,044,195</u>	<u>\$ 5,749,478</u>	<u>\$ 13,793,673</u>	<u>\$ (48,611)</u>		<u>\$ 13,745,062</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes						
Pasivo a corto plazo:						
Deuda financiera	\$ 188,513	\$ -	\$ 188,513	\$ -		\$ 188,513
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	82,925	17,104	100,029	19,530	4 b)	119,559
Impuestos por pagar	5,451	27,743	33,194	-		33,194
Pasivos por arrendamiento	355	9,881	10,236	-		10,236
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	4,093	4,058	8,151	-		8,151
Total pasivo a corto plazo	<u>281,337</u>	<u>58,786</u>	<u>340,123</u>	<u>19,530</u>		<u>359,653</u>
Pasivo a largo plazo:						
Deuda financiera	784,949	2,288,635	3,073,584	-		3,073,584
Instrumentos financieros derivados y otros pasivos no circulantes	55,827	229,283	285,110	-		285,110
Total pasivo a largo plazo	<u>840,776</u>	<u>2,517,918</u>	<u>3,358,694</u>	<u>-</u>		<u>3,358,694</u>
Total pasivo	<u>1,122,113</u>	<u>2,576,704</u>	<u>3,698,817</u>	<u>19,530</u>		<u>3,718,347</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>6,922,082</u>	<u>3,172,774</u>	<u>10,094,856</u>	<u>(68,141)</u>	4 b), c) y e)	<u>10,026,715</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 8,044,195</u>	<u>\$ 5,749,478</u>	<u>\$ 13,793,673</u>	<u>\$ (48,611)</u>		<u>\$ 13,745,062</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado de resultados consolidado condensado proforma no auditado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

(En miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2021		
	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus)	Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus) proforma
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 57,364	\$ 262,814	\$ 320,178
Egresos:			
Gastos de administración y operación	28,987	110,906	139,893
Servicios de administración de propiedades	-	7,270	7,270
Utilidad de operación	28,377	144,638	173,015
Intereses a favor	2,504	11,353	13,857
Ganancia cambiaria	7,569	-	7,569
Ingresos financieros	-	33,198	33,198
Gastos financieros	(24,446)	(113,256)	(137,702)
Gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	(28,798)	(28,798)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-	(28,733)	(28,733)
Total resultado integral de financiamiento	(14,373)	(126,236)	(140,609)
Otros ingresos (gastos), neto	57	(5,612)	(5,555)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	14,061	12,790	26,851
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	-	2,469	2,469
Utilidad neta del período consolidada	\$ 14,061	\$ 10,321	\$ 24,382
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	14,061	10,321	24,382
Participación no controladora	-	-	-
	\$ 14,061	\$ 10,321	\$ 24,382



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado de resultados consolidado condensado proforma no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2020		
	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus)	Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Fibra HD)	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Fibra Plus) proforma
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 120,465	\$ 518,131	\$ 638,596
Egresos:			
Gastos de administración y operación	66,000	244,526	310,526
Servicios de administración de propiedades	-	15,213	15,213
Utilidad de operación	54,465	258,392	312,857
Intereses a favor	7,993	55,501	63,494
Pérdida cambiaria	(31,109)	(1,304)	(32,413)
Gastos financieros	(48,726)	(209,298)	(258,024)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	29,980	29,980
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-	(26,997)	(26,997)
Total resultado integral de financiamiento	(71,842)	(152,118)	(223,960)
Otros ingresos	95	-	95
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	182,031	(554,878)	(372,847)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	164,749	(448,604)	(283,855)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	-	5,943	5,943
Utilidad (pérdida) neta del período consolidada	164,749	(454,547)	(289,798)
Utilidad (pérdida) atribuible a:			
Participación controladora	163,449	(454,547)	(291,098)
Participación no controladora	1,300	-	1,300
	\$ 164,749	\$ (454,547)	\$ (289,798)



**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**

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique lo contrario)

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, conocido como Fibra, 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 (“CBFIs”), 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 de 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 financieros consolidados condensados proforma no auditados cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Los estados de posición financiera financieros consolidados condensados proforma no auditados al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 presentan la información financiera como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre 2020, respectivamente; los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 presentan la información como si la operación de adquisición de Fibra HD hubiera tenido lugar al 1 de enero de 2021 y 2020, respectivamente. Dicha operación se encuentra reflejada en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados y en los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados de Fibra Plus aplicando los requerimientos contables de la Norma Internacional de Información Financiera 3 (“NIIF 3” o “IFRS 3”, por sus siglas en inglés) *Combinación de Negocios*.

Los ajustes proforma incluidos en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados y en los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados, 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 períodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión y recálculo cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 31 de diciembre de 2020 adjunta, fue compilada principalmente a través de los estados financieros consolidados auditados de Fibra Plus y de Fibra HD con base en IFRS. Por su parte la información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 30 de junio de 2021 adjunta, fue compilada a partir de los estados financieros intermedios no auditados de Fibra Plus y de Fibra HD, los cuales son consistentes con la información de ambas entidades reportada a la Bolsa Mexicana de Valores, cuya estructura de reporte se basa en la Norma Internacional Contable 34 (“NIC 34” o “IAS 34”, por sus siglas en inglés) *Información financiera intermedia*.

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 30 de junio de 2021 y 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 30 de junio de 2021, de concluirse la Oferta, el portafolio de Fibra Plus, combinado con el de Fibra HD, estaría compuesto de forma agregada por 58 propiedades ubicadas en Aguascalientes, Jalisco, Ciudad de México, 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 de Fibra Plus 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 Informativo constituye una misma operación y únicamente puede ser aceptada en conjunto (la “Oferta”).

A la fecha de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados la Oferta considera un factor de intercambio de 1 (un) Certificado FIBRA PLUS por 2.50 (dos punto cincuenta) 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 por cada 2.50 (dos punto cincuenta) Certificados FIBRA HD de los que sean titulares.

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 tendría la 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 llevaría 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, tendría que llevar a cabo ciertas retenciones para cumplir con las disposiciones fiscales aplicables. Para efectos de llevar a cabo dichas retenciones, Fibra HD consideraría 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 cual, a la fecha, 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 remanentes 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) considerando el Factor de Intercambio. 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 Bolsa Mexicana de Valores e Indeval, únicamente en la medida en que la Oferta sea consumada exitosamente, habiéndose cumplido las condiciones respectivas (entre las cuales se incluye que Fibra Plus adquiera, como parte de la Oferta, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados Fibra HD en circulación). En términos del Contrato de Operación, Fibra Plus tiene la facultad de renunciar o dispensar el cumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta (incluyendo, sin ilimitación, la adquisición del 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados FHD. 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.
- (iv) 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.
- (v) 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 proforma, incluidos en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados se describen a continuación:

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

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada 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 al que efectivamente se liquide la Oferta en los términos descritos en el Folleto Informativo.

La Administración de Fibra Plus considera que los valores razonables de Fibra HD al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se asemejan a los incluidos en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados. 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 consolidada condensada proforma no auditada al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 supone que podría existir una salida de efectivo por un monto estimado de \$19,530 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 que quedarían en tesorería de Fibra Plus, y por consiguiente se presentan 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

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los gastos relacionados con la Oferta y las transacciones asociadas a la misma se estima que asciendan a \$18,447 más el impuesto al valor agregado, 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

Según fue reportado a la Bolsa el 29 de julio de 2021, en sesión del Comité Técnico de Fibra HD celebrada el 26 de julio de 2021 se autorizó una distribución, correspondiente al mes de junio de 2021, por un monto total de \$8,029. En virtud de que dicho pago implicó una salida de recursos relevante, se decidió presentarla disminuyendo el saldo de efectivo al 30 de junio de 2021.

En el mes de mayo de 2021, Fibra HD llevó a cabo la distribución a sus Fideicomitentes de un dividendo por la cantidad de \$39,465, de los cuales \$30,164 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 consolidados condensados proforma no auditados, 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.



f. Utilidad por certificado bursátil fiduciario inmobiliario, CBFI

A continuación, se presenta la utilidad por CBFI proforma calculada considerando el factor de intercambio 2.50, existente a la fecha de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados:

	30 de junio de 2021	Ajustes proforma	30 de junio de 2021 proforma	31 de diciembre de 2020	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2020 proforma
Promedio ponderado de CBFIs en circulación de Fibra Plus	373,526,198	-	560,114,619	373,526,198	-	560,114,619
Oferta de CBFIs con factor de intercambio 2.50	-	174,871,997	-	-	174,871,997	-
Efectos dilutivos del Pago Único entre el factor 2.50 ⁽¹⁾	-	11,716,424	-	-	11,716,424	-
Utilidad/ (pérdida) por CBFI de Fibra Plus	\$ 0.0376		\$ 0.0435	\$ 0.4376		\$ (0.5197)

(1) Para determinar este importe se tomó el factor de intercambio de 2.50, mencionado en las notas de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, e incluye los CBFIs por el concepto de Pago Único, el cual consiste en que Fibra Plus entregué al FIFUN un número de Certificados Fibra Plus equivalente al 6.7% de los Certificados Fibra HD en circulación considerando el Factor de Intercambio, como se menciona en las notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados. El concepto del Pago Único pudiera tener un efecto de dilución adicional estimado en 11,716,424 CBFIs de Fibra Plus, el cual se calculó multiplicando el 6.7% del Pago Único por los CBFIs en circulación de Fibra HD, dando un resultado de 29,291,059 CBFIs de Fibra HD, y dividiendo dicho resultado entre el factor de conversión 2.50 (ver Nota 3). 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.

5. Autorización de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 1 de octubre 2021, por el Ing. Rodrigo González Zerbi, como Director General del Administrador; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *

