

Ciudad de México, a 9 de enero de 2023

Primera Fase – Derecho de Suscripción Preferente

Aviso de Ejercicio

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1110 denominado "FIBRA PLUS" ("FIBRA PLUS") de fecha 13 de julio de 2016 (el "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso") publica este aviso en términos y para todos los efectos del inciso (a), de la fracción (IV) del artículo 34 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas (la "Circular Única de Emisoras").

Todos los términos con mayúscula inicial que no estén expresamente definidos en la presente, tendrán el significado que a los mismos se les otorga en el Contrato de Fideicomiso.

FIBRA PLUS informa que, con fecha 18 de octubre de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó llevar a cabo un proceso de derechos de suscripción preferente de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") de FIBRA PLUS (la "Aprobación del CT"). Dicho proceso comprende dos fases, en el entendido que el presente aviso únicamente corresponde a la Primera Fase (según dicho término se define más adelante).

Los CBFIs ofrecidos para suscripción durante la Primera Fase deberán ser pagados en efectivo a un valor de \$8.74 pesos por cada CBFi suscrito (el "Precio de Suscripción por CBFi")

Una vez concluido el periodo de la Primera Fase y **únicamente** en la medida en que durante la Primera Fase **no** hubiese sido suscrita y pagada la totalidad de los CBFIs Fibra Plus objeto del Proceso de Suscripción (según dicho término se define más adelante), los CBFIs que queden pendientes podrán ser suscritos y pagados (los "CBFIs Disponibles") durante una segunda fase (la "Segunda Fase") única y exclusivamente por Tenedores Elegibles (según dicho término se define a continuación).

En caso de que, una vez concluida la Primera Fase del Proceso de Suscripción, existan CBFIs Disponibles, se dará inicio a la Segunda Fase, para lo cual, el Fiduciario llevará a cabo la publicación de un nuevo aviso en términos y para todos los efectos del inciso (a), de la fracción (IV) del artículo 34 de la Circular Única de Emisoras, en el que se describirán los términos y condiciones aplicables, y a los cuales estará sujeta, la Segunda Fase.

Única y exclusivamente los Tenedores de CBFIs Fibra Plus que hayan ejercido su Derecho de Suscripción Preferente por el 100% (cien por ciento) de su participación *pro rata* durante la Primera Fase (los "Tenedores Elegibles") podrán suscribir y pagar los CBFIs Disponibles durante la Segunda Fase.

Fechas clave

4 de enero de 2023	Publicación del aviso de ejercicio de derechos a través de EMISNET y STIV-2.
12 de enero de 2023 al 18 de enero de 2023	Periodo de suscripción y pago de la Primera Fase del Derecho de Suscripción Preferente.

13 de enero de 2023	Fecha Ex Derecho
18 de enero de 2023	Fecha Límite de suscripción y pago de los CBFIs de la Primera Fase del Proceso de Suscripción Preferente. Fecha de Terminación de la Primera Fase.
18 de enero de 2023	Acreditación a los Tenedores participantes de los CBFIs Fibra Plus suscritos y pagados en esta Primera Fase.
19 de enero de 2023	Publicación de resultados definitivos de la Primera Fase del Proceso de Suscripción Preferente.

Información Relevante

Número total de CBFIs en circulación	626,321,948 CBFIs
Proporción	0.041512196855027
Número de CBFIs que se ofrecen en suscripción y pago en ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente	26,000,000 CBFIs
Precio de Suscripción por CBFi Primera Ronda	\$8.74 (en efectivo)

Proceso de Suscripción

La primera fase del Proceso de Suscripción (la "Primera Fase") iniciará el 12 de enero de 2023.

La totalidad de los CBFIs Fibra Plus que se ofrezcan para suscripción y pago durante la Primera Fase podrán ser suscritos y pagados de manera preferente por sus Tenedores, **(i)** en ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, **(ii)** con base en su participación *pro rata* en el Fideicomiso, y **(iii)** al Precio de Suscripción por CBFi.

La totalidad de los CBFIs Fibra Plus que sean suscritos por los Tenedores durante la Primera Fase deberán pagarse en efectivo a más tardar en la Fecha de Terminación de la Primera Fase.

PARA EFECTOS DE CLARIDAD, EN CASO DE QUE, DURANTE LA PRIMERA FASE, UN TENEDOR NO EJERZA SU DERECHO PARA SUSCRIBIR Y PAGAR EN EFECTIVO LA TOTALIDAD DE LOS CBFIS QUE LE CORRESPONDAN CON BASE EN SU PARTICIPACIÓN PRO RATA, DICHO TENEDOR NO TENDRÁ DERECHO A PARTICIPAR EN LA SEGUNDA FASE Y, POR LO TANTO, A SUSCRIBIR Y PAGAR CBFIS DISPONIBLES.

Notificación de Ejercicio – Primera Fase.

En cualquier momento durante el Periodo de Suscripción de la Primera Fase, los Tenedores que así lo decidan, deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre el número de CBFIs que deseen suscribir y pagar durante dicho periodo (la "Notificación de Ejercicio de Suscripción"), en el entendido que, **(1)** durante el Periodo de Suscripción de la Primera Fase, ningún Tenedor podrá suscribir y pagar un número mayor de CBFIs al que le corresponda a dicho Tenedor con base en su participación *pro rata*, y **(2)** únicamente podrán suscribir y pagar CBFIs Disponibles durante la Segunda Fase, los Tenedores Elegibles que hubieren suscrito y pagado la totalidad de los CBFIs que les corresponda con base en su Participación *Pro Rata* durante la Primera

Fase.

La Notificación de Ejercicio de Suscripción deberá de ser entregada en cualquier momento durante el Periodo de Suscripción de la Primera Fase, pero a más tardar en la Fecha de Terminación de la Primera Fase, mediante correo electrónico a las siguientes direcciones: alejandro.blasco@fibraplus.mx; loramirez@bancoazteca.com.mx y armelia.reyes@fibraplus.mx, seguido de su original a la siguiente dirección: Avenida Santa Fe 498 Oficina I, Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348, a la atención de Alejandro Blasco Ruíz y Armelia Reyes Morelos, con los teléfonos 55 7588 0250.

A la Notificación de Ejercicio de Suscripción, cada Tenedor deberá adjuntar copia de el o los estados de cuenta emitidos por el o los custodios a través de los cuales dicho Tenedor mantenga los CBFIs de los que sea propietario, a efectos de (i) evidenciar el número de CBFIs de los que dicho Tenedor era titular en la Fecha Ex-Derecho, y (ii) de dejar en posibilidad al Fiduciario de acreditar (o causar se acredite) a la o las cuentas de los custodios correspondientes, el número de CBFIs que dicho Tenedor suscriba y pague durante la Primera Fase.

La entrega de la Notificación de Ejercicio de Suscripción por cualquier Tenedor, será considerada por el propio Tenedor y el Fiduciario como una obligación irrevocable a cargo de dicho Tenedor para (1) suscribir el número de CBFIs señalados en la Notificación de Ejercicio de Suscripción, y (2) pagar al Fiduciario en efectivo el Precio de Suscripción por CBFi suscrito, en o antes de la Fecha de Terminación de la Primera Fase.

El pago de los CBFIs suscritos por cada Tenedor se realizará a la cuenta bancaria del Fideicomiso que el Fiduciario le informe por escrito a cada Tenedor que entregue una Notificación de Ejercicio de Suscripción. Una vez llevado a cabo el pago de los CBFIs, FIBRA PLUS informará al Indeval sobre el monto suscrito y a efecto de que el Indeval realice los asientos y asignaciones correspondientes.

Todo tenedor de FIBRA PLUS que desee suscribir y pagar CBFIs en la Primera Fase y que entregue la Notificación de Ejercicio de Suscripción en los términos de este aviso, deberá de informar al intermediario financiero que actúe como su custodio el monto de CBFIs que suscribirá y pagará, así como llevar a cabo todos los actos y entregar todas las notificaciones o instrucciones que sean necesarias para efectos de que dicho custodio o intermediario se encuentre en posibilidades de recibir los CBFIs FIBRA PLUS suscritos y pagados, precisamente en la Fecha de Terminación de la Primera Fase. Cada tenedor entiende y acuerda que dichas gestiones serán responsabilidad exclusiva de cada tenedor, por lo que ni FIBRA PLUS, ni el Fiduciario o el Administrador se harán responsables de cualquier retraso o imposibilidad en la entrega de los CBFIs por la falta de aviso o instrucciones de los tenedores en los términos de cada uno de los contratos de custodia o intermediación correspondientes.

Inicio de Segunda Fase – Características Generales

En caso de que, una vez concluido el Periodo de Suscripción de la Primera Fase, quedaren CBFIs Disponibles (es decir, que, por no haberse ejercido el Derecho de Suscripción Preferente respecto de la totalidad de los CBFIs ofrecidos en la Primera Fase por la totalidad de los Tenedores, quedaren CBFIs Fibra Plus pendientes de suscripción y pago), entonces, a más tardar dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la Fecha de Terminación de la Primera Fase, conforme a las instrucciones que al efecto le entregue por escrito el Administrador, el Fiduciario publicará un aviso relacionado con los CBFIs Disponibles para que los Tenedores Elegibles estén en posibilidad de suscribir y pagar los CBFIs Disponibles por encima de su participación *pro rata*, en ejercicio de su Derecho de Suscripción Preferente.

Con base en la Aprobación del CT, en caso de que, una vez concluido el Periodo de la Primera Fase efectivamente existan CBFIs Disponibles, durante el Periodo de la Segunda Fase, cierto Tenedor de CBFIs suscribirá 8,404,270 CBFIs Fibra Plus y los CBFIs Disponibles restantes podrán ser suscritos y pagados por los demás Tenedores Elegibles.

Los Tenedores Elegibles que hubieren entregado una Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase podrán suscribir y pagar, por encima de su *pro rata*, hasta la totalidad del resto de los CBFIs Disponibles. Conforme a la Aprobación del CT, los Tenedores Elegibles que decidan suscribir CBFIs Disponibles durante la Segunda Fase podrán pagar dichos CBFIs Disponibles (*y*) en efectivo al Precio de Suscripción por CBFIs, o (*z*) en especie, mediante la entrega y traspaso a favor de Fibra Plus de CBFIs HD a un factor de 1 (un) CBFIs Fibra Plus por cada 2.5 CBFIs HD.

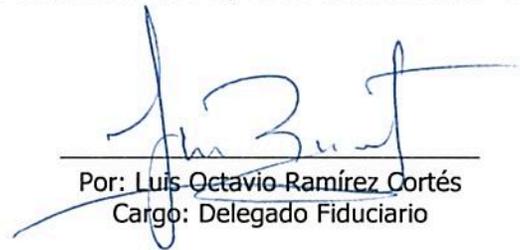
CBFIs y Registro

Los CBFIs que se ofrecen en suscripción y pago en ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente ya se encontraban en la tesorería de FIBRA PLUS, por lo que no fue necesario la emisión de CBFIs adicionales ni la actualización de la inscripción de FIBRA PLUS en el Registro Nacional de Valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica ni podrá ser considerada como una certificación sobre la bondad de los valores o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de FIBRA PLUS.

El presente aviso no constituye una oferta de venta o policitación para adquirir los valores descritos y se publica en cumplimiento del Artículo 34, fracción IV, inciso a), de la Circular Única de Emisoras.

**Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable
identificado con el número F/1110 denominado "FIBRA PLUS"**



Por: Luis Octavio Ramírez Cortés
Cargo: Delegado Fiduciario