

Ciudad de México, a 20 de enero de 2023

## Segunda 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").

Con fecha 4 de enero de 2023, FIBRA PLUS llevó a cabo la publicación de un aviso de derechos en la plataforma de EMISNET y STIV, a efecto de dar inicio a la primera fase del proceso de suscripción preferente. La primera fase concluyó el 18 de enero de 2023 y se suscribieron y pagaron por parte de los Tenedores, con base en su participación *pro rata*, 2,084,423 CBFIs de FIBRA PLUS, por lo que quedan disponibles para suscripción y pago en la Segunda Fase (según dicho término se define más adelante) 23,915,577 CBFIs de FIBRA PLUS (los "CBFIs Remanentes").

De los CBFIs Remanentes, en términos de la Aprobación del CT, cierto tenedor **(i)** suscribirá 8,404,270 (ocho millones cuatrocientos cuatro mil doscientos setenta) CBFIs Fibra Plus (los "CBFIs Tenedor") como parte del Proceso de Suscripción, y pagará la totalidad de los CBFIs Tenedor en especie, mediante la entrega y traspaso a favor de Fibra Plus de la totalidad de los 21,010,675 CBFIs HD de los que dicho tenedor es titular. Dicha suscripción y pago considera un factor de 1 (un) CBFi Fibra Plus por cada 2.5 CBFIs HD, es decir, igual al factor de intercambio utilizado en la oferta de adquisición que Fibra Plus realizó por Fibra HD.

Por lo anterior y considerando la suscripción y pago de los CBFIs Tenedor, los CBFIs disponibles para suscripción y pago en esta Segunda Fase por parte de los Tenedores Elegibles (según dicho término se define más adelante) será de 15,511,307 CBFIs (los "CBFIs Disponibles").

Para efectos de claridad, este aviso corresponde a la Segunda Fase, ya que la Primera Fase ha concluido.

**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**

20 de enero de 2023	Publicación del aviso de ejercicio de derechos a través de <b>EMISNET y STIV-2.</b>
30 de enero de 2023 al 3 de febrero de 2023	Periodo de suscripción y pago de la Segunda Fase del Derecho de Suscripción Preferente.
31 de enero de 2023	Fecha Ex Derecho
3 de febrero de 2023	Fecha Límite de suscripción y pago de los CBFIs de la Segunda Fase del Proceso de Suscripción Preferente. Fecha de Terminación de la Segunda Fase.
7 de febrero de 2023	Acreditación a los Tenedores Elegibles participantes de los CBFIs Fibra Plus suscritos y pagados en esta Segunda Fase.
7 de febrero de 2023	Publicación de resultados definitivos de la Segunda Fase del Proceso de Suscripción Preferente.

### **Información Relevante**

Número total de CBFIs de Fibra Plus (incluyendo tesorería)	658,306,320 CBFIs
Número total de CBFIs en circulación	626,321,948 CBFIs
Número de CBFIs que se ofrecen en suscripción y pago en ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente	26,000,000 CBFIs
CBFIs suscritos y pagados en la Primera Fase	2,084,423 CBFIs
CBFIs Disponibles para la Segunda Fase	8,404,270 CBFIs para el tenedor específico y 15,511,307 CBFIs para los demás Tenedores Elegibles.
Precio de Suscripción por CBFI Segunda Ronda	<ul style="list-style-type: none"><li>• \$8.74 (en efectivo)</li><li>• Factor de intercambio de 2.5 CBFIS de Fibra HD por cada CBFI de Fibra Plus (en especie)</li></ul>

### **Proceso de Suscripción**

La segunda fase del Proceso de Suscripción (la "Segunda Fase") iniciará el 30 de enero de 2023.

Los Tenedores Elegibles podrán suscribir y pagar en esta Segunda Fase, 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 CBFI, o (**z**) en especie, mediante la entrega y traspaso a favor de Fibra Plus de CBFIs HD a un factor de 1 (un) CBFI Fibra Plus por cada

## 2.5 CBFIs HD.

### **Notificación de Ejercicio – Segunda Fase.**

En cualquier momento durante el Periodo de Suscripción de la Segunda Fase, los Tenedores Elegibles que así lo decidan, deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador el número de CBFIs que deseen suscribir y pagar de entre el número de CBFIs Disponibles (la "Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase").

La entrega de la Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase por cualquier Tenedor Elegible, será considerada por el propio Tenedor Elegible y el Fiduciario como una obligación irrevocable a cargo de dicho Tenedor Elegible para **(i)** suscribir el número de CBFIs Disponibles señalados en la Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase, y **(ii)** pagar (en efectivo o en especie mediante la entrega de CBFIs HD), al Fiduciario el Precio de Suscripción por CBFIs suscrito, en o antes de la Fecha de Terminación de la Segunda Fase.

La Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase deberá de ser entregada en cualquier momento durante el Periodo de Suscripción de la Segunda Fase, pero a más tardar en la Fecha de Terminación de la Segunda Fase, mediante correo electrónico a las siguientes direcciones: [alejandro.blasco@fibraplus.mx](mailto:alejandro.blasco@fibraplus.mx); [loramirez@bancoazteca.com.mx](mailto:loramirez@bancoazteca.com.mx) y [armelia.reyes@fibraplus.mx](mailto: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.

Una vez suscritos y pagados los CBFIs Tenedor, los demás 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 de los CBFIs Disponibles. Lo anterior, en el entendido que 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.

Para efectos de lo anterior y con base en el registro que llevará el Administrador respecto de las Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase recibidas de los Tenedores Elegibles conforme a lo señalado en el presente, el Administrador, con copia al Fiduciario, informará por escrito a cada Tenedor Elegible que hubiere entregado las notificaciones a que se refiere este párrafo, el número de CBFIs Disponibles para suscripción y pago, dándole efecto a la suscripción y pago de los CBFIs Tenedor en la que, además, el Administrador solicitará confirmación a dichos Tenedores Elegibles sobre el número de CBFIs Disponibles que pretenden suscribir y pagar y si los pagarán en efectivo o en especie con CBFIs HD.

En caso de que el número de CBFIs Disponibles señalados para suscripción y pago por los Tenedores Elegibles en todas las Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase que reciba el Fiduciario no sea suficiente para satisfacer en su totalidad la demanda contenida en las mismas (respecto de los CBFIs Disponibles), el Administrador instruirá al Fiduciario para que asigne los CBFIs Disponibles remanentes (después de la suscripción y pago de los Tenedor) entre la totalidad de los Tenedores Elegibles que hubieren entregado una Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase conforme al siguiente procedimiento:

Los CBFIs Disponibles se asignarán entre los Tenedores Elegibles que hubieren entregado Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase de tal manera que cada uno de dichos Tenedores Elegibles reciba:

- (1)** El número de CBFIs Disponibles señalado en su Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase, si el número de CBFIs Disponibles fuere suficiente;
- (2)** El número de CBFIs que resulte de dividir el número total de CBFIs Disponibles, entre el número total de Tenedores Elegibles, si el número de CBFIs adicionales señalado en cada Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase recibida, excediera el resultado de la división a que se refiere este numeral (2);
- (3)** En caso de que *(i)* el número de CBFIs adicionales señalado en una o más de las Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase recibidas resulte ser menor que el resultado de la división a que se refiere el numeral (2) inmediato anterior, y *(ii)* el número de CBFIs adicionales señalado en una o más de las Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase recibidas resulte ser mayor que el resultado de la división a que se refiere el numeral (2) inmediato anterior, entonces, el Fiduciario:
  - a.** Asignará el número de CBFIs Disponibles señalado en las Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase a que se refiere el inciso (i) de este numeral (3), al o los Tenedores Elegibles que hubieren entregado dichas notificaciones, y
  - b.** El número de CBFIs Disponibles restantes, una vez entregados los CBFIs en términos del inciso (a) inmediato anterior, se dividirá entre el número total de Tenedores Elegibles que hubieren entregado las Notificaciones de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase a que se refiere el inciso (ii) de este numeral (3) y el resultado será el número de CBFIs Disponibles que se entreguen a los Tenedores Elegibles que hubieren entregado dichas notificaciones.
  - c.** El pago de los CBFIs Disponibles suscritos por cada Tenedor Elegible se realizará *(i)* a la cuenta bancaria mantenida por el Fiduciario y que se le informe por escrito a cada Tenedor Elegible que entregue una Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase, si el pago fuere a realizarse en efectivo, o *(ii)* mediante traspaso a la Cuenta de Intermediación FPLUS, si el pago fuere a realizarse en especie con CBFIs HD.
  - d.** Los CBFIs que se suscriban y paguen como parte del Proceso de Suscripción, tendrán derecho al pago de las Distribuciones que correspondan a partir de la fecha en que los CBFIs de que se trate hubieren sido efectivamente suscritos y pagados en su totalidad.

Todo tenedor de FIBRA PLUS que desee suscribir y pagar CBFIs en la Segunda Fase y que entregue la Notificación de Ejercicio de Suscripción de la Segunda Fase 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 Segunda 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.

**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 policitud 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