

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No cuenta con aval u otra garantía.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Montes Urales 620, Piso 01, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, con el carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/1523

Montes Urales 620, Piso 01, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México

Clave de cotización:

FIBRAHD

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	432,155,640
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,653,713,259

Número de fideicomiso:

1523

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1523, celebrado el 17 de diciembre de 2014 con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y modificado mediante el convenio modificatorio y de reexpresión, de fecha 18 de mayo de 2015 (el “Fideicomiso”).

Fideicomisarios en primer lugar:

los Tenedores y el Fideicomiso de Fundadores, este último, en su carácter de Fideicomitente, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso (e), de la Cláusula Séptima del Fideicomiso

Fideicomisarios en segundo lugar:

Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo.

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Fibra HD Servicios, S.C.

Asesor del fideicomiso:

Fibra HD Servicios, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No aplica

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025 nuestra cartera se integró por 36 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 291 mil m2 e incluyó 16 proyectos comerciales con un total de 144 mil m2, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m2, 5 propiedades del sector educativo con un total de 35 mil m2 y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 17 mil m2.

Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 32% del ABR.

El componente comercial se conforma por 16 proyectos, con un 49% del ABR total y 94.4% de ocupación.

El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 32% del ABR total y 100% de ocupación.

El sector educativo se integra por 5 propiedades, 12% del ABR y con un 100% de ocupación.

El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 6% del ABR con un 60.3% de ocupación.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR,

previa opinión del Comité de Auditoría; y (iii) Que el Asesor y Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se modificó la política de distribuciones, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS, ya que la política de dividendos previa establecía que, sin perjuicio de lo que establecen las disposiciones en materia de Fibras en cuanto al monto mínimo que debe distribuirse, Fibra HD tenía como propósito maximizar el flujo que recibirían los inversionistas, por lo que en el supuesto de que existieran circunstancias en donde se tuviera que pagar Distribuciones de Efectivo pero no existiera el efectivo suficiente para llevar a cabo dichas Distribuciones de Efectivo y a efecto de poder cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable, podría existir la posibilidad de tener que utilizar los recursos que se obtuvieran en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, actualmente nuestro Comité Técnico ha adoptado la política de no decretar Distribuciones de Efectivo en tanto no se genere utilidad fiscal. Una vez que la utilidad fiscal sea positiva, las distribuciones de efectivo se harían de forma anual. El Comité Técnico tiene la facultad de modificar dicha política. Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes: • Resultados reales de operación; • Nivel de flujos de efectivo retenidos; • Términos y condiciones de cualquier financiamiento; • Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda; • Requerimientos de CAPEX; • Ingreso gravable; • Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; • Gastos de operación; y • Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Fuente de las distribuciones:

Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los Bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones a cargo del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFIs son No Amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Banco Multiva S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

El régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones de Efectivo o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

En su caso, dictamen valuatorio:

Los CBFIs, por su naturaleza y con base a la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

Sin embargo, las propiedades de inversión si cuentan con un avalúo anual realizado por Caldwell Banker Commercial.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Circulación: 432,155,640

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería: 1,653,713,259

Número de Fideicomiso: F/1523

Fideicomisario en primer lugar: los Tenedores y el Fideicomiso de Fundadores, este último, en su carácter de Fideicomitente, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso (e), de la Cláusula Séptima del Fideicomiso

Fideicomisario en segundo lugar: Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo

Fideicomisario en tercer lugar: N/A

Otros Fideicomisarios: N/A

Asesor del Fideicomiso: Fibra HD Servicios, S.C

Nivel de endeudamiento: 36.76%

Índice de cobertura de servicio de la deuda: 2.75x

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal: Régimen Fiscal relativo al gravamen o exención a los ingresos derivados a las Distribuciones de Efectivo o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

Periodo que se presenta: 2025

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	39
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	67
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	70
Destino de los fondos, en su caso:	70
Documentos de carácter público:.....	70
[421000-NBIS3] El fideicomiso	72
Historia y desarrollo del fideicomiso:	72
Descripción del negocio:	73
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	73
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	74
Principales clientes:.....	74
Legislación aplicable y régimen fiscal:	74
Recursos humanos:	77
Desempeño ambiental:.....	77
Información de mercado:.....	77
Estructura de administración:	79
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	80
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	81
Distribuciones:.....	81
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	95
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	97

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	100
Contratos y acuerdos relevantes:	101
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	112
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	112
Audidores externos del fideicomiso:	114
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	114
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	114
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	119
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	119
Actividad Principal:	121
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	125
Estructura corporativa:.....	127
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	128
Administradores y tenedores de los certificados:	128
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	137
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	137
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	141
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	142
Resultados de la operación del fideicomiso:	144
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	145
Control Interno del fideicomiso:	150
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	150
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	152
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	152
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	152

Resultados de la operación de la administración interna:154

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:154

[432000-NBIS3] Anexos195

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
ABR	Significa área bruta rentable.
Actinver Casa de Bolsa	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor y Administrador	Significa Fibra HD Servicios, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.
Asesor Fiscal	Significa, SKATT Asesores fiscales, S.C. o cualquier otro despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Asesor y Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o el Banco de México.
Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento y cuya

propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario o se aporten al Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.

BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa los 36 Activos que han sido adquiridos al 31 de diciembre de 2025, consistente en 16 centros comerciales, 5 planteles educativos, 9 plantas industriales y 7 edificios de oficinas.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, de conformidad con la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, en el entendido de que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.04 del Fideicomiso.
Comité de Compensaciones	Tiene el significado que le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.07 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.06 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.05 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.01 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su

negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha Persona.

Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Activos, así como los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Activos.
Contrato de Asesoría y Administración	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado entre el Asesor y Administrador y el Fiduciario, a través del cual se establecerán los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación.
Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado entre el Asesor y Administrador y el Fiduciario, a través del cual se prestan los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
Convenio de Aportación y Adhesión	Significa cada uno de los convenios a través de cuya celebración los Fideicomitentes Adherentes podrían aportar al Patrimonio del Fideicomiso, Activos y, por tanto, se adherirían al presente Fideicomiso. Los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos se celebrarán en términos sustancialmente iguales a los del documento que, en su caso, apruebe el Comité Técnico.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décimo Tercera del presente Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por las Emisiones que realice el Fiduciario y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
Cuentas	Significa conjuntamente la Cuenta de Colocación, la Cuenta Receptora, la Cuenta Concentradora, la Cuenta de Distribuciones y las Cuentas Adicionales.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho bien Inmueble.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, los avisos de oferta y/o colocación y demás documentación

accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.

Distribución

Significa los recursos derivados de las inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) cuando al menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Distribución de Efectivo

Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de los CBFIs) en términos del Fideicomiso.

Dólares

Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.

Ejecutivos

Significa las personas físicas y empleados que ocupen los primeros dos niveles del Asesor y Administrador (director general y directores).

Emisión

Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

EMISNET

Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Estados Unidos

Significa los Estados Unidos de América.

Eventos Relevantes

Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.

Fecha de Distribución de Efectivo

Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.

Fibras

Significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Fideicomisario en Primer Lugar

Significa los Tenedores de los CBFIs y el Fideicomiso de Fundadores, este último en su carácter de Fideicomitente, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso (e), de la Cláusula Séptima del Fideicomiso representados por el Representante Común.

Fideicomisario en Segundo Lugar	Significa los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso, Emisor, o Fibra HD	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomiso de Fundadores, como fideicomitente, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1523, de fecha 17 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso de Fundadores	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.
Fideicomitente	Significa el Fideicomiso de Fundadores.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Reporte Anual	Significa el reporte anual que elabora y publica la Emisora en términos de la Circular Única de Emisoras y la LMV.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.

Inversiones en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigente en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 (veintiséis) de la LMV.
NOI	Significa <i>Net Operating Income</i> (NOI) o Ingreso Operativo Neto y se determina de restar a los ingresos netos, los gastos operativos de los inmuebles, incluyendo gastos de mantenimiento, seguros e impuesto predial, entre otros.
Oferta Pública Inicial	Se refiere a la oferta pública inicial de CBFIs de Fibra HD.
Oferta Pública de Adquisición	(OPA) se refiere a la oferta pública de adquisición lanzada por Fibra Plus para adquirir en forma de intercambio de CBFIs, el control y la tenencia de los CBFIs en circulación de Fibra HD
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-03-03-2015-26928, de fecha 7 de mayo de 2015, emitido por el Servicio de Administración Tributaria, a través de la Administración de Normatividad Internacional “3”, mediante el

cual se confirma, entre otros, que (i) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 187 de la LISR y demás disposiciones aplicables; (ii) y el Fiduciario no pagará el IVA por la enajenación de CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el término de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación preparado para la Oferta Pública Inicial, conjuntamente con todos sus anexos.
Reembolso de Capital	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento, así como derivados de los Derechos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en los artículos 9 (nueve) y 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Servicios de Asesoría y Administración, Representación y Planeación	Significa los servicios de Asesoría, Administración, representación y planeación que prestará el Asesor y Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Asesoría y Administración.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el título que documenta los CBFIs emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado ante Indeval.
Transacciones de Formación	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolidó la adquisición de los 6 primeros Activos que integraron la Cartera Inicial.

Resumen ejecutivo:

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de este Reporte Anual. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Reporte Anual debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver “*Información General –Factores de Riesgo*”) de este Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual a “Fideicomiso”, “Fibra HD” y “Emisor” se refieren al Fideicomiso, junto con su subsidiaria Fibra HD Servicios, S.C. a la que se refiere como el “Asesor y Administrador”. Las referencias en el presente Reporte Anual al “Fiduciario” son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Reporte Anual, ver la sección “*Información General –Glosario de Términos y Definiciones*” de este Reporte Anual.

Las principales características de Fibra HD son:

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se tiene la intención de que siga aplicándose a Fibra HD el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Así mismo, los Contratos de Arrendamiento preferentemente serán celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso

de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Las siguientes son las principales características de Fibra HD:

- a. Enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que, a juicio de nuestro Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan tasas de capitalización mayores a las que se observan en las propiedades que forman parte preponderante de los portafolios de las Fibras que actualmente cotizan en el Mercado de Capitales.
- b. Diseñada para operar la Cartera de Inmuebles y llevar a cabo las inversiones a través de una sociedad civil de la cual la Fibra es socio al 99.9% (el Asesor y Administrador). Consideramos que dicho formato de administración “internalizado” se traducirá en ganancias, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores de CBFIs.

La propuesta de valor de Fibra HD descansa sobre las siguientes consideraciones:

- a. Consideramos que el mercado mexicano de bienes raíces, especialmente en el segmento de propiedades comerciales de tamaño medio y pequeño, está visiblemente fragmentado.
- b. Consideramos que dichas propiedades tienden a ofrecer una relación de renta a valor del inmueble más elevada que la que se observa en propiedades de mayor tamaño.
- c. Consideramos que mediante la adquisición de un número elevado de Activos con estas características es posible conservar el elevado rendimiento al tiempo que la volatilidad de los ingresos de un paquete cuantioso de pequeñas propiedades disminuye.

La Visión de Negocio.

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición (OPA) que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre de 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dado que Fibra Plus aún no consolida el 100% de tenencia del Fideicomiso.

En línea con lo anterior, Fibra Plus y Fibra HD replantearon la visión de negocio del nuevo vehículo consolidado y de Fibra HD por sí misma, con el objeto de establecer una ruta de crecimiento sostenido a través de una estructura de capital sana, una administración interna y profesional y una estrategia clara de adquisiciones y desinversiones.

En tal sentido, la nueva estructura organizacional de Fibra HD se basa en dos ejes principales: (i) la operación, administración y comercialización de inmuebles estabilizados y (ii) la adquisición de activos de oportunidad, así como la rotación, remodelación o reconversión de activos identificados.

Los objetivos del plan de negocios son la creación y administración de:

- Una Fibra escalable capaz de agregar una Cartera de Activos estabilizados de elevada calidad.
- Una Fibra diversificada capaz de actuar con resiliencia ante la volatilidad de nuestra Cartera sin sacrificar su rentabilidad.

- Una Fibra capaz de ofrecer a los Tenedores de CBFIs una sana estructura financiera, con rendimiento y distribuciones con base en flujo real sostenible.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala tal que sus Tenedores de CBFIs puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores de CBFIs se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.

Como se comentó previamente, Fibra Plus completó el día 14 de octubre de 2021, la adquisición del 70.9% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra HD. Derivado de lo anterior, en la Asamblea de Tenedores de los CBFIs FIBRAHD 15 celebrada el 3 de diciembre de 2021, se aprobó la [recomposición del Comité Técnico de FIBRA HD.

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 el Comité Técnico se consolidaba con los siguientes integrantes.

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férez Bitar
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

Ajustes a la Administración y al Plan de Negocios respecto del Plan Original de FIBRA HD.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se aprobaron los siguientes lineamientos para el Plan de Negocios de la FIBRA.

- Modificación de la política de distribuciones, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS.
- Cancelación del contrato de operación existente entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Rems México, S.A. de C.V., transitando hacia un esquema operativo totalmente internalizado.
- Ratificación de la política de apalancamiento, estableciendo como límite el 50% LTV.
- Ratificación del objetivo de negocios de FIBRA HD de construir y administrar un portafolio de inmuebles estabilizados generadores de flujos.
- Las consecuencias más importantes derivadas del ajuste al plan de negocios son:
 - Mejora de la rentabilidad de FIBRA HD, reduciendo gastos operativos.
 - Elevación de los niveles de capitalización de la FIBRA toda vez que se eliminan las distribuciones por concepto de retornos de capital.

- Mejora de la capacidad de pago y amortización de la deuda de la FIBRA, al retenerse los Flujos de Efectivo correspondientes a las reservas de depreciación y otras reservas.

La Misión de Negocio.

Las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir y Administrar Activos de calidad capaces de generar rendimientos atractivos que nos permitan ofrecer una utilidad de operación competitiva.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de nuestras propiedades, y en su caso llevar a cabo las mejoras que nos permitan elevar su rentabilidad en el corto plazo.
- Procurar la mejora continua del perfil de nuestros Arrendatarios a fin de incrementar la rentabilidad de nuestros Activos al tiempo que reducimos la volatilidad potencial de los flujos.
- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer nuestra red de relaciones con corredores inmobiliarios, desarrolladores, arrendatarios de marcas con presencia nacional y local, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.
- Construir una relación de confianza con nuestros Tenedores de CBFIs mediante la total transparencia de nuestras actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de la Fibra y el Asesor y Administrador.

Estrategia de Posicionamiento de Fibra HD.

Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Asesor y Administrador y pueden no corresponder a los lectores de este Reporte Anual o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y el inversionista debe ser advertido de ello.

Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.
- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a incrementar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

Eje Estratégico 1. Administración internalizada.

Fibra HD tiene una estructura tal que: las figuras y funciones del Asesor y del Administrador recaen en una sola entidad. El Asesor y Administrador se identifica como una sociedad civil; en donde Fibra HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador.

Eje Estratégico 2. Preponderantemente haremos adquisiciones.

Tenemos un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de Activos que estén generando flujos, aprovechando el brazo desarrollador de Fibra Plus para potencializar la capacidad de generación de ingresos de los activos en operación, de forma eficiente, ya sea realizando ampliaciones del ABR y remodelando o reconvirtiendo inmuebles.

Fibra HD tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos, con Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento.

Modelo de Negocio.

Modelo de Administración.

La administración de nuestra Cartera y de las adquisiciones que hagamos en el futuro estarán a cargo del Asesor y Administrador en los términos del Contrato de Asesoría y Administración, de tal suerte que deja en manos especializadas la complejidad del manejo cotidiano de una Cartera que esperamos crezca considerablemente en tamaño y diversidad.

Nos referimos, de manera enunciativa más no limitativa a las actividades siguientes:

- Conformar, evaluar y ajustar el equipo de asesoría y administración de los Activos que integran la Cartera.
- Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento en el que queden identificados, los ingresos de renta y todos los datos correspondientes al contrato de que se trate, los ingresos adicionales cobrados, los derechos de preferencia, las opciones de renovación, uso de exclusiones, entre otros.
- Crear un informe integral de gastos de la propiedad (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el Asesor y Administrador.
- Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de los Activos que integran la Cartera. Así como asegurar una oferta competitiva de todos los servicios contratados y el costo de los mismos.
- Crear y entregar un plan para la retención de los arrendatarios, estableciendo de inmediato relaciones y comunicaciones sólidas y confiables.
- Preparar el presupuesto de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Comité Técnico de Fibra HD.
- Completar un informe minucioso de cada Activo, que incluya, entre otros, la condición del Activo, las oportunidades de optimización y el desarrollo de un plan de inversiones y gastos de capital a largo plazo para los Activos.
- Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificando por escrito al Asesor y Administrador.
- Revisar y atender lo relacionado con la facturación, créditos o recibos de pago, cuentas de bancos, rentas, pólizas de seguros, correspondencia escrita, documentos técnicos y toda la información y reportes requeridos para la administración de la propiedad en custodia para dirigirla al Fideicomiso.

Modelo de Inversiones.

Oportunidades de Mercado

Fibra HD se consolida como un vehículo de inversión estratégico, diseñado para capitalizar la creciente demanda de activos industriales y comerciales premium. Ante el dinamismo de la economía mexicana, la Fibra se posiciona para absorber el flujo de inversiones derivado del nearshoring, aprovechando la relocalización de cadenas de suministro que exige infraestructura logística de alta calidad.

Considerando que el sector inmobiliario en México mantiene amplias zonas con potencial sin explotar, Fibra HD proyecta un crecimiento sostenido impulsado por tendencias macroeconómicas y geográficas favorables. Estas condiciones permiten: (i) La optimización de ingresos con el incremento gradual en los niveles de ocupación y ajuste al alza en las tasas de rentas; (ii) La expansión del portafolio con la identificación de nodos logísticos clave para el desarrollo y adquisición de nuevos inmuebles con vocación industrial y de servicios.

Gracias a su régimen fiscal y operativo, Fibra HD goza de una agilidad financiera superior para acceder a los mercados de deuda y capital en condiciones competitivas. Esta flexibilidad es fundamental para: (i) Ejecutar adquisiciones estratégicas de manera oportuna; (ii) Financiar proyectos de largo plazo con alto potencial de plusvalía; (iii) Mantener una estructura de capital sólida frente a ciclos económicos volátiles.

La vasta red de relaciones institucionales de nuestro equipo administrador, sumada a un acceso preferente a futuras oportunidades de inversión, garantiza una fuente constante de nuevos negocios. Este enfoque proactivo no solo busca expandir la presencia de Fibra HD en el mercado, sino maximizar la rentabilidad y el valor generado para nuestros Tenedores.

Inversiones selectivas en atractivas oportunidades de adquisición, así como desinversiones asertivas

Fibra HD junto con el Asesor y Administrador ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor y Administrador para identificar y analizar oportunidades de adquisición, así como de desinversión para activos no estratégicos bajo el entorno económico actual y sus perspectivas.

El portafolio pendiente de desinversión se compone de 23 activos, con un valor avalúo de \$2,501 millones de pesos y una tasa de ocupación del 79%. Al cierre del año, se registraron en negociación 6 propiedades: Agencia Suzuki, los colegios IPETH y La Calma, el portafolio Burger King y Down Town Santa Fe, las cuales suman 648 mdp.

Se espera que Fibra HD se enfoque en adquisiciones de Activos estabilizados a efecto de tener ingresos estables a través de altas tasas de ocupación y control adecuado de gastos, sin embargo, también se aprovecharán oportunidades para adquirir Inmuebles no estabilizados, pero con ubicaciones privilegiadas y con el potencial de crecer sostenidamente.

Fibra HD llevará a cabo adquisiciones y desinversiones de activos con base en la asesoría del Asesor y Administrador conforme se identifiquen buenas oportunidades, que sean rentables y presenten un margen de prudente riesgo financiero y administrativo. En cuanto a las adquisiciones, se pagarán con los recursos derivados de créditos, emisiones de capital o deuda, conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. No obstante que Fibra HD intentará acceder al mercado de capitales para sus necesidades de fondeo, también buscará alternativas que optimicen su perfil financiero.

Modelo de Comercialización.

Nuestro modelo de comercialización descansa la aplicación de metodologías de gestión compatibles con estándares internacionales y probados en México. La gestión y comercialización de nuestros Activos se llevará a cabo por nuestro Asesor y Administrador, quien cuenta con amplia experiencia y competencia validada por la gestión previa y concurrente con la pandemia. Dicha gestión abarca tanto la administración y cobranza de los inquilinos actuales como la comercialización de nuestros Activos con el propósito de mejorar continuamente su rentabilidad.

Principales Inmuebles.

Nuestra Cartera está integrada al 31 de diciembre de 2025 por 36 propiedades estabilizadas que se adquirieron con los recursos de la Oferta Pública Inicial, de la suscripción de derechos preferentes, de las líneas de crédito, y de las Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2025:

Al 31 de diciembre del 2025 la cartera está integrada por 36 propiedades estabilizadas.

Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.

La mayoría de 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 Área Bruta Rentable (ABR) total es de 291,000 m2, registrando un 94.89% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

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 32% de la ABR.

1.

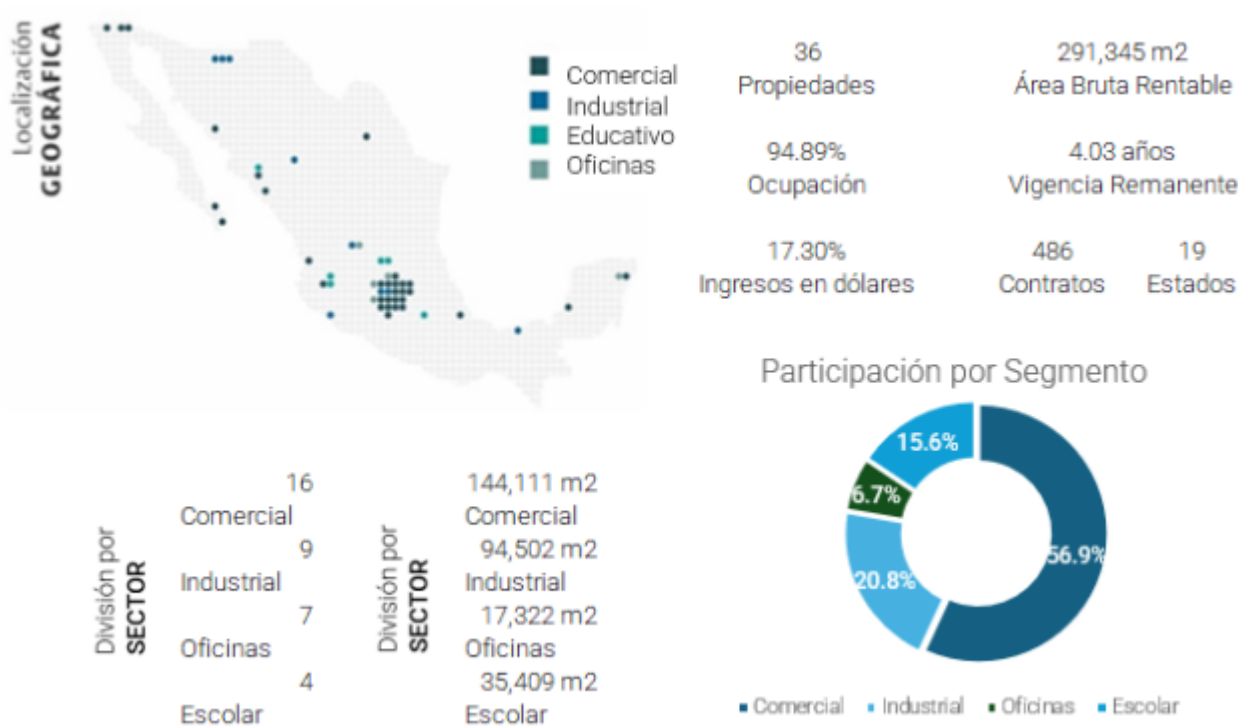
El componente comercial de la cartera se integra por 16 propiedades, con un total de 144,111 m2 de ABR; registrando un 94.4% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
2.

El componente industrial se integra por 9 propiedades con un total de 94,502 m2 de ABR, registrando un 100% de ocupación.
3.

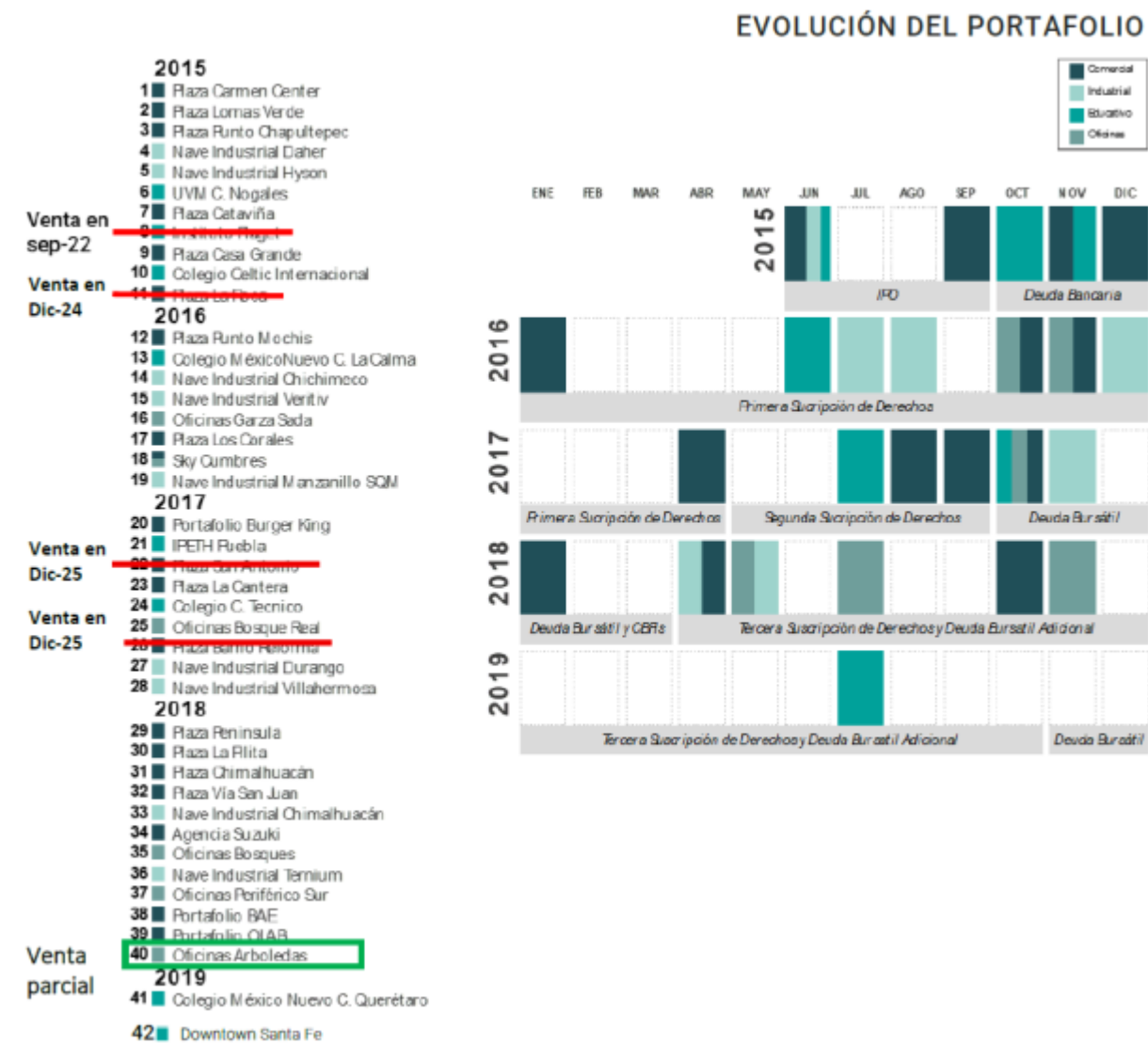
El componente de instituciones educativas de la cartera se integra por 5 propiedades, con un total de 35,409 m2 de ABR; registrando un 100% de ocupación.
4.

El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 17,322 m2 de ABR, registrando un 60.3% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO



[Sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen de la Información Financiera

A continuación, se presentan las tablas con la información financiera de los cuatro Estados Financieros básicos Auditados del Fideicomiso, mismas que deberán ser revisadas en conjunto con los Estados Financieros Auditados del 2025, 2024 y 2023 del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 279,429,091	\$ 448,767,864	\$ 572,703,129
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	175,081,628	55,545,476	88,595,122
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110		822,966,119	323,588,334	153,028,409
Impuesto al valor agregado por recuperar		10,080,289	8,977,414	6,170,610
Pagos anticipados		91,911,236	42,474,076	31,514,830
Total del activo circulante		1,379,468,363	879,353,164	852,012,100
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		112,142,267	112,084,233	66,074,568
Mobiliario y equipo		6,629,949	7,997,272	8,719,520
Activo por derecho de uso	9	87,278,005	93,446,167	80,944,042
Inversiones en CBFIs		28,167,902	-	-
Propiedades de inversión	8	6,374,214,789	6,491,160,997	6,107,357,000
Activos Disponibles para la Venta		52,346,000	-	-
Total del activo a largo plazo		6,660,778,912	6,704,688,669	6,263,095,130
Total activos		\$ 8,040,247,275	\$ 7,584,041,833	\$ 7,115,107,230
Pasivo y patrimonio				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Créditos bancarios	11.b	\$ 70,353,200	\$ 104,854,816	\$ 89,380,000
Cuentas por pagar a proveedores		81,862,489	48,631,870	32,444,492
Rentas cobradas por anticipado		2,261,815	2,834,806	8,233,603
Impuestos y gastos acumulados		48,184,858	35,357,096	33,558,368
Depósito en seriedad		82,896,000	-	-
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	9	8,788,406	3,455,659	4,603,846
Total del pasivo circulante		294,346,768	195,134,247	168,220,309
<i>Pasivo no circulante:</i>				
		48,388,000	68,848,000	68,848,000
	Notas	2025	2024	2023

Ingresos:				
Arrendamiento		\$ 613,281,358	\$ 590,256,427	\$ 537,187,628
Mantenimiento		43,535,822	38,045,821	38,438,126
Estacionamientos y otros		14,390,353	34,384,978	10,764,519
		671,207,533	662,687,226	586,390,273
Gastos de:				
Administración		10,439,985	18,966,023	35,816,660
Operación		184,394,710	187,458,192	199,839,365
Mantenimiento		15,228,831	12,571,600	29,032,854
Servicios de administración de propiedades		84,909,511	60,792,331	24,225,504
Ingreso por intereses		(32,287,846)	(53,037,827)	(47,154,048)
Gasto por intereses		263,739,442	308,634,409	222,807,463
Resultado cambiario-Neto		(69,648,128)	75,971,014	(7,105,113)
(Beneficio) gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados		-	(16,438,873)	6,370,787
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		(251,504,856)	(375,876,908)	(662,977,337)
Otros productos		32,206,324	(15,262,500)	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	11.c	41,476,601	45,928,694	57,175,804

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitado
\$ 3,320,481,334	\$ (35,897,835)	\$ (39,048,502)	\$ 306,891	\$ 3,245,841,888
-	-	66,595	-	66,595
-	-	728,358,334	-	728,358,334
3,320,481,334	(35,897,835)	689,376,427	306,891	3,974,266,817
(55,000,000)	-	-	-	(55,000,000)
-	-	412,981,071	-	412,981,071
3,265,481,334	(35,897,835)	1,102,357,498	306,891	4,332,247,888
-	-	392,252,959	-	392,252,959
\$ 3,265,481,334	\$ (35,897,835)	\$ 1,494,610,457	\$ 306,891	\$ 4,724,500,847

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 392,252,959	\$ 412,981,071	\$ 728,358,334
Ajuste para partidas que no generaron flujo de efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(251,504,856)	(375,876,908)	(662,977,337)
Depreciación de activo fijo	1,549,507	1,038,139	856,843
Depreciación activos en arrendamiento	6,168,162	5,882,678	4,603,845
Intereses a favor	(32,287,846)	(53,037,827)	(47,154,048)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	(16,438,873)	6,370,787
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	41,476,601	45,928,694	57,175,804
Intereses a cargo	263,739,442	308,634,409	222,807,463
Total	<u>421,393,969</u>	<u>329,111,383</u>	<u>310,041,691</u>
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(119,536,152)	33,049,646	(2,252,735)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(1,102,875)	(2,806,804)	(2,691,448)
Pagos anticipados	(49,437,159)	(10,959,246)	(5,380,912)
Depósitos en garantía	(58,034)	(46,009,665)	(63,656,289)
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(57,594,675)	44,999,801	(37,081,232)
Rentas cobradas por anticipado	(572,991)	(5,398,797)	6,358,131
Impuestos y gastos acumulados	12,827,761	1,798,728	18,092,914
Depósitos de los arrendatarios	<u>37,816,152</u>	<u>55,876,105</u>	<u>1,528,262</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>243,735,996</u>	<u>399,661,151</u>	<u>224,958,382</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo	(607,801)	(315,891)	(2,458,288)
Adquisición de propiedades de inversión	(4,501,936)	(7,927,089)	(18,233,964)
Baja de propiedades de inversión	372,953,000	-	-
Préstamos otorgados Fideicomiso Irrevocable No. F/1110	(499,377,785)	(170,559,925)	(153,028,409)
Intereses cobrados	<u>32,287,846</u>	<u>53,037,827</u>	<u>47,154,048</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(99,246,676)</u>	<u>(125,765,078)</u>	<u>(126,566,613)</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de instituciones financieras	-	-	475,330,771
Pago de préstamos	(41,599,596)	(21,826,080)	(599,766,539)
Distribución a los fideicomitentes	-	(55,000,000)	-
Pagos de arrendamiento	(8,489,055)	(12,370,849)	(10,746,464)
Intereses pagados	<u>(263,739,442)</u>	<u>(308,634,409)</u>	<u>(144,613,041)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	<u>(313,828,093)</u>	<u>(397,831,338)</u>	<u>(279,795,273)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(169,338,773)</u>	<u>(123,935,265)</u>	<u>(181,403,504)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>448,767,864</u>	<u>572,703,129</u>	<u>754,106,633</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo			

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Principales Eventos Relevantes Relacionados con los Factores de Riesgo

Durante el periodo al que se refiere este Reporte Anual, Fibra HD y gracias a la buena gestión del Administrador y la combinación de negocios con Fibra Plus, y derivado de la contratación de un crédito sindicado en diciembre de 2024, este se dispuso en enero del 2025, permitiendo ampliar el perfil de vencimiento y mejorando las condiciones de deuda de Fibra HD, dicho crédito sindicado, fue por Ps. 3,150 millones, con BBVA como agente colocador.

El ingreso operativo creció de 601 millones de pesos a 613 millones de pesos. La utilidad neta creció se ubicó en 392 millones de pesos. De esta manera, el endeudamiento (LTV) se situó en 36.7%, y el ICD (calculado conforme al anexo AA) en 2.75x.

Al 31 de diciembre del 2025, los ingresos por arrendamiento sumaron Ps.613 millones, un 2.01% por arriba de los ingresos registrados el año anterior.

La ocupación total del portafolio se ubicó en el 94.9% al cierre del año 2025, y la vigencia promedio de los contratos de se ubica en 4.03 años a diciembre de 2025.

Para determinar si un evento es material al punto de considerarse relevante, el criterio que sigue la Administración consiste en determinar si dicho evento pudiera afectar adversa y significativamente al plan de negocios y/o si dicho acontecimiento tuviera un impacto tal que su efecto económico superara el 10% de los ingresos totales anuales de Fibra HD.

Resumen de Cumplimiento de los Principales Contratos

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se aprobó la cancelación del contrato de operación existente entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Rems México, S.A. de C.V., para transitar hacia un esquema operativo totalmente internalizado.

Procesos Judiciales o Administrativos

A la fecha del presente Reporte Anual, no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales que tengan impacto material en la situación legal y financiera de Fibra HD.

Se considera que tiene impacto material una incidencia judicial o administrativa cuando la contingencia que se genere represente 10% o más de los ingresos anuales de Fibra HD.

Cumplimiento del Plan de Negocios

El 2025 fue año enfocado en la generación de eficiencias operativas y financieras, así como en la rotación de activos hacia inmuebles estratégicos con mejor rentabilidad.

Ambos puntos sentaron las bases para la visión de crecimiento hacia el 2026 de Fibra HD, la cual consiste en reposicionar a Fibra HD como un vehículo industrial, enfocado en propiedades mayoritariamente industriales y estabilizadas, con baja exposición al desarrollo, una valuación de mercado más alineada a los Fibras industriales comparables, mayor escala y liquidez, y una menor concentración de tenedores, lo que se traducirá en mayor flujo para el pago de dividendos.

En enero de 2025, Fibra HD consolidó con éxito el refinanciamiento de su crédito sindicado, liderado por BBVA. La operación destacó por una sólida confianza del sector bancario, registrando una sobredemanda del 25.4%. El grupo de prestamistas quedó integrado por instituciones de alto nivel: BBVA, Bancomext, BanBajío y Multiva.

Esta transacción representa una mejora sustancial en la flexibilidad financiera de la Fibra a través de los siguientes pilares: (i) Extensión de plazos, logrando ampliar el vencimiento de la deuda por dos años adicionales, trasladando el compromiso principal hasta el 2029; (ii) Eficiencia en el Flujo de Caja, realizando una transición de un esquema de amortización lineal a uno de amortización creciente. Este ajuste optimiza la liquidez de la Fibra durante los primeros años el crédito, liberando flujo de efectivo disponible para operación e inversión. (iii) Líneas Complementarias, con la estructura permitiendo la disposición de una línea de crédito revolviente adicional, alineada con los costos financieros y condiciones del mercado.

Con el objetivo de dinamizar nuestro portafolio, hemos potenciado la Subdirección de Desinversiones, una unidad estratégica ratificada por el Consejo Directivo para gestionar de manera exclusiva la salida de activos no estratégicos. El fortalecimiento de esta área busca imprimir mayor agilidad a la rotación de capital, bajo dos directrices claras: (i) Desapalancamiento, priorizando el uso de los recursos obtenidos para la reducción de deuda, fortaleciendo la salud financiera de la Fibra; (ii) Reenfoque del portafolio, reinvertiendo el capital en activos que cumplan con los nuevos estándares de rentabilidad y visión de negocio de la Fibra.

El portafolio pendiente de desinversión se compone de 23 activos, con un valor avaluó de \$2,501 millones de pesos y una tasa de ocupación del 79%. Al cierre del año, se registraron en negociación 6 propiedades: Agencia Suzuki, los colegios IPETH y La Calma, el portafolio Burger King y Down Town Santa Fe, las cuales suman 648 mdp.

Durante el ejercicio de 2025, la gestión estratégica de Fibra HD se centró en la aceleración del programa de desinversión de activos no estratégicos, un proceso supervisado por el Consejo Directivo con el firme objetivo de robustecer la liquidez, fortalecer la posición financiera y facilitar la transición hacia un portafolio con mayor alineación estratégica. Este dinamismo se vio reflejado en la recepción de 38 ofertas por 20 inmuebles, alcanzando un monto agregado de 3,156 millones de pesos y un cap rate promedio de 10.97%. Al cierre del año, las operaciones concluidas sumaron un total de 324 millones de pesos, desglosados en las ventas de Barrio Reforma Niza por 55 millones de pesos, La Roca por 128.5 millones de pesos, San Antonio por 76 millones de pesos y Sevilla por 17.1 millones de pesos, consolidando así la salida de activos que ya no formaban parte del núcleo del negocio.

Este proceso de desinversión es una pieza fundamental de la transformación donde Fibra HD inicia una nueva etapa de especialización como un vehículo enfocado exclusivamente en el sector industrial, Bajo una estrategia de valor agregado (value-add), el fideicomiso se posiciona ahora como una plataforma de inversión que prioriza el flujo de efectivo mediante activos industriales medianos y pequeños que atienden a jugadores locales. Este enfoque estratégico permite capturar oportunidades en nichos actualmente desatendidos, logrando retornos superiores, flujos dolarizados bajo contratos NNN y una estructura escalable que incrementa la bursatilidad y el valor para los Tenedores, equiparando la valuación de la Fibra con los referentes industriales más sólidos del mercado.

Para materializar esta cisión, durante el segundo trimestre de 2025, la Asamblea de Tenedores aprobó una reorganización integral de activos entre Fibra HD y Fibra Plus. Esta estrategia, formalizada mediante la reestructura implica la transferencia de activos y la correspondiente cesión de deuda asociada. En la primera fase, ya concluida, Fibra HD reubicó 22 activos no industriales hacia Fibra Plus por un valor de 3,956 millones de pesos, lo que incluyó la cesión de los tramos A y C del crédito sindicado por un saldo insoluto de 1,246.8 millones de pesos. Actualmente, el fideicomiso conserva el portafolio industrial y las propiedades comerciales remanentes en el proceso de desinversión.

Por otra parte, la culminación de este reposicionamiento estratégico se dará con la ejecución de la segunda fase, consistente en la adquisición del portafolio industrial de Fibra Plus y la recepción de sus créditos asociados con Bancomext y Sabadell, con saldos de 26.3 y 11.7 millones de dólares respectivamente. Se estima que esta integración finalice durante el segundo trimestre de 2026, consolidando a Fibra HD como un vehículo industrial puro, generador de dividendos atractivos y con una estructura financiera optimizada para capitalizar las tendencias de crecimiento industrial en el país.

Pasando a los resultados financieros de 2025, la utilidad de la operación o EBITDA creció de 395 millones de pesos a 404 millones de pesos, con un incremento en la eficiencia de las propiedades de inversión reflejada en el margen operativo de 65.75%.

La ocupación global del portafolio fue de 94.9%, con vencimiento promedio de 4.03 años. Es importante señalar que cerca del 60% de los contratos de arrendamiento tienen vencimiento posterior al año 2027, lo que refleja una concentración de vencimientos sana.

Durante el año 2025, destaca que la ocupación de los activos industriales y educativos. Al cierre del año 2025 se ubicó en el 100%, mientras que la ocupación de los activos comerciales fue superior al 94.43%.

Con respecto a los litigios contra Celtic, cuyo objeto de demanda es de 337 millones de pesos, estamos en proceso de apelación del juicio resolutorio por el pago parcial de las rentas adeudadas.

En el balance, los activos totales sumaron 8,040 millones de pesos, 6.02% por arriba de su valor en el 2024.

Durante 2025, el valor de las propiedades de inversión se situó en 6,374 millones de pesos, lo que representa una ligera disminución del 1.80% comparado con los 6,491 millones registrados al cierre de 2024. Este ajuste en el valor total del portafolio se explica principalmente por la ejecución estratégica de desinversiones, destacando la conclusión de las ventas de Niza, La Roca, San Antonio y Sevilla, las cuales sumaron 278 millones de pesos. No obstante, el desempeño operativo se mantuvo sólido, logrando una ganancia por valuación de activos de 251 millones de pesos, lo que demuestra la plusvalía y eficiencia de los inmuebles que permanecen en la cartera tras el crecimiento del 6.3% observado el año anterior.

Lo anterior, aunado a las amortizaciones de capital (esto último fue compensado por la revaluación del peso frente al dólar que impactó al alza la deuda en dólares), benefició el desapalancamiento del Fideicomiso en términos de LTV, el cual pasó de 39% al cierre del 2024, a 36.7% al cierre de 2025, mientras que el ICD, calculado conforme al anexo AA, fue de 2.75x. Ambos indicadores muestran una sólida posición financiera con altos niveles de solvencia y generadora de flujo estabilizado.

El patrimonio al cierre de diciembre fue de 4,724 millones de pesos, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.93 pesos (vs 10.02 del 2024).

Durante 2025, Fibra HD continuó avanzando en la incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, en línea con su visión de largo plazo y con las mejores prácticas del mercado.

Entre las principales acciones emprendidas en materia ASG durante el ejercicio, destacan las siguientes:

- i. Se publicó el quinto Informe de Sostenibilidad correspondiente al periodo 2024, reflejando el compromiso de la Fibra con la creación de valor a través de estándares, políticas, programas y estrategia ASG.
- ii. Derivado del análisis realizado por 3Lotus, se definieron los inmuebles que serán certificados en la primera etapa del plan 2025-2026 bajo la certificación Edge Advanced, entre los que se encuentran Cataviña, Carmen Center, La Cantera, Nave Industrial Chichimeco y Nave Industrial Durango.

- iii. Se elaboraron y actualizaron materiales relacionados con la identificación y administración de riesgos, avanzando en la recopilación de información necesaria para la actualización de la matriz de riesgos.
- iv. Se recibió por parte de S&P Global el reporte de análisis de riesgos físicos del portafolio en operación, destacando que el impacto financiero total se considera bajo en el corto plazo y se mantiene bajo a lo largo del siglo, tanto en escenarios de emisiones medias como altas.
- v. Durante el último trimestre del año se llevaron a cabo auditorías en sitio a tres inmuebles como parte del proceso de certificación Edge Advanced.
- vi. Adicionalmente, se avanzó en capacitaciones en materia de prevención de lavado de dinero, así como en diversas actividades relacionadas con sostenibilidad y formación interna.

El Consejo Directivo considera que estos avances contribuyen a fortalecer la gestión integral de la Fibra y a incorporar de manera progresiva criterios de sostenibilidad en la operación y administración del portafolio.

Política de Endeudamiento de Fibra HD.

La Política de Endeudamiento de Fibra HD está basada en la necesidad de asegurar la continuidad y el crecimiento del negocio del Fideicomiso. El principal objetivo de dicha política es asegurar la disponibilidad de los recursos necesarios para la adquisición de los inmuebles que, a juicio del Asesor y Administrador, así como del Comité Técnico del Fideicomiso, cumplen con los lineamientos y las autorizaciones necesarios para formar parte de la Cartera de Fibra HD, procurando costos de acarreo mínimos, y siempre y cuando las otras fuentes del financiamiento (por ejemplo, suscripciones, follow-ons, etc.) se hayan agotado o no están disponibles.

Las herramientas para la instrumentación y la implementación de la política de endeudamiento de Fibra HD son la deuda bancaria, la deuda bursátil, o una combinación de ambas. Para tales efectos, Fibra HD tiene la flexibilidad de acudir a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico podrá revisar de tiempo en tiempo las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

- El 13 de enero de 2017 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/9908/2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2017-001 por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) (el “Programa de Deuda”) o su equivalente en Dólares o unidades de inversión, con carácter revolvable. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFIs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- El 2 de octubre de 2019 se presentó y autorizó el plan de remediación en la Asamblea General Ordinara de Tenedores, por lo que el 28 de noviembre de 2019, se cumplió con dicho plan de remediación al llevar a cabo las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U, al amparo del Programa de Deuda, por un monto total de \$2,199,999,389.64.
- El 12 de junio de 2020 Fibra HD, llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 18U. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U.
- El 24 de noviembre de 2022, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19, por \$1,388,261,200, se amortizó la totalidad de dichos certificados, haciendo uso del crédito sindicado con BBVA.
- El pasado 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/4733/2023, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad del programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2023-024 por un monto de hasta Ps. 5,000 millones o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvable. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFIs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.

- Durante diciembre de 2024 se ejecutó el refinanciamiento del crédito sindicado con BBVA. Destacó la sobredemanda del 25.4% por parte de 5 instituciones. En esta operación participaron BBVA, Bancomext, BanBajío y Multiva. Este refinanciamiento conllevará a un incremento del flujo de efectivo a partir de 2025, al cambiar de una amortización lineal a una amortización creciente que beneficia los primeros años de la vida del crédito, además de que mejoró el vencimiento en 2 años, para pasarlo al 2029, y permitió una disposición adicional de una línea revolvente y costos financieros de mercado. Para mitigar el riesgo de fluctuación en tasas de interés, en 2025 cerramos coberturas de derivados que soportarán un ahorro de los intereses provenientes de este crédito.
- Al 31 de diciembre de 2025, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.75x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Características de la emisión Fibra HD 19U, la cual sigue vigente a la fecha de este reporte

Clave de Pizarra	FIBRAHD 19U
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIs equivalente a \$811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFIs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFIs	100 UDIs
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa
Garantía	Los CBFIs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

Política de Capitalización de Fibra HD.

Es intención de Fibra HD acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Fibra HD podrá recibir capitalizaciones adicionales con recursos de Fibra Plus en el contexto de operaciones de suscripción en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Política para cumplir con la Legislación Aplicable.

El Fideicomiso al ser una entidad con valores listados en la BMV, deberá cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras.

Política de Distribución.

Fibra HD cumplirá estrictamente con lo dispuesto a los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Activos destinados al arrendamiento. Así mismo, los Contratos de Arrendamiento seguirán siendo celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR.

Fibra HD está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos, por lo que, una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021 se modificó la política de distribuciones anterior, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS, ya que la política de dividendos previa establecía que, sin perjuicio de lo que establecen las disposiciones en materia de Fibras en cuanto al monto mínimo que debe distribuirse, Fibra HD tenía como propósito maximizar el flujo que recibirían los inversionistas, por lo que en el supuesto de que existieran circunstancias en donde se tuviera que pagar Distribuciones de Efectivo pero no existiera el efectivo suficiente para llevar a cabo dichas Distribuciones de Efectivo y a efecto de poder cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable, podría existir la posibilidad de tener que utilizar los recursos que se obtuvieran en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos.

De conformidad con el Fideicomiso, actualmente el Comité Técnico ha adoptado la política de no decretar Distribuciones de Efectivo en tanto no se genere utilidad fiscal. La política de distribuciones cumplirá en todo momento con lo que marca la ley del impuesto sobre la renta.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Asesor y Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimiento de CAPEX
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Para más información sobre las Distribuciones, ver “2. El Fideicomiso – 2.1. Historia y Desarrollo de Fibra HD – 2.1.5. Distribución de Efectivo a los Tenedores”.

Estructura de Fibra HD

Fibra HD es un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces. El principal fin del Fibra HD es la adquisición y/o desarrollo y/u operación, así como rotación y/o reconversión de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Para efectos de lo anterior, Fibra HD ha emitido CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores es el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representa al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedor que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tiene el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme el Fideicomiso).

En términos del Fideicomiso, el Fideicomitente tiene la facultad, durante los primeros cinco años contados a partir de la realización de la Oferta Pública inicial, de nombrar al menos al 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico, así como al presidente del Comité Técnico.

Fibra HD es administrada por el Asesor y Administrador, que es una sociedad civil de la cual Fibra HD es socio al 99.9%. El Asesor y Administrador está a cargo de identificar las oportunidades de inversión, ponerlas a consideración del Comité Técnico y, en su caso, gestionar las inversiones y desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

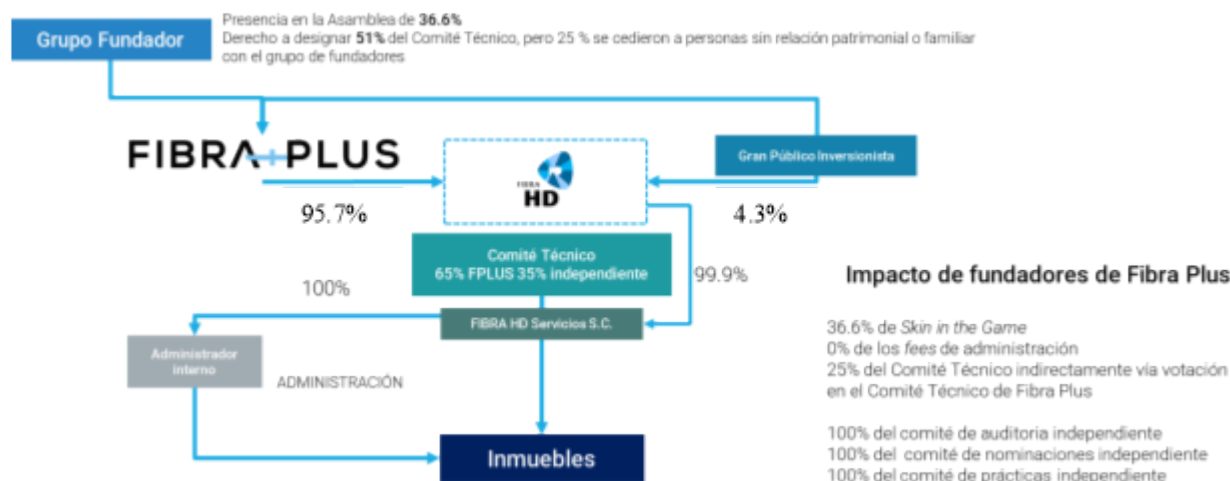
A continuación, se incluyen diversos diagramas que muestran la estructura de la operación y estructura corporativa. Destacan los siguientes elementos.

- Se trata de una Fibra administrada internamente, de tal forma que el Asesor y Administrador es una Sociedad Civil en la cual participa Fibra HD con el 99.9%
- Los fideicomitentes tienen la capacidad de nombrar al Grupo de Dirección, que incluye al presidente del Comité Técnico y hasta el 45% de sus miembros no independientes. El experto financiero en este comité es Rodrigo González Zerbi y Adrián Urbina Galicia.
- El Comité Técnico está conformado de la siguiente manera: Al cierre del 31 de diciembre de 2025 el Comité Técnico se consolidaba con los siguientes integrantes, sin embargo, a principios de 2025, derivado de la salida de dos consejeros, se sumaron: Sergio Alberto Férrez Bitar y Eliser García Macdonel. Por lo que el comité queda conformado por 7 miembros.

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férrez Bitar
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

Nueva estructura del Fideicomiso, posterior a la Oferta Pública de Adquisición

Durante enero de 2024 FIBRA PLUS adquirió a través del mercado de valores títulos de FIBRA HD, por lo que estimamos que a la fecha de este reporte tiene cerca de 95% de tenencia.



Economías de Escala

- El incremento en el tamaño de la FIBRA tiene un impacto positivo en márgenes por la reducción de costos en proporción de los ingresos
- Maximización de rendimientos por apalancamiento de estructura de capital
- La creación de valor permanece en la FIBRA

Para más información ver “El Fideicomiso - Estructura del Fideicomiso” y “Administrador del Patrimonio del Fideicomiso - Historia y Desarrollo del Administrador de los Activos –Estructura Corporativa”.

Factores de riesgo:

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Reporte Anual, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Asesor y Administrador, y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de la información contenida en otras secciones de este Reporte Anual previo la adquisición de los CBFIs. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

Factores de Riesgo Generales.

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra índole implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño de Fibra HD que se establece en este Reporte Anual ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.

Activos limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o Bienes que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso es emisor no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en los Activos.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la BMV; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Asesor y Administrador, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Falta de liquidez de los CBFIs.

Aunque el mercado de FIBRAs en México ha mostrado un crecimiento constante en capitalización y número de emisores, persiste el riesgo de baja liquidez para ciertos certificados. La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV (o BIVA) no garantiza la existencia de un mercado de negociación activa ni con volúmenes recurrentes.

Históricamente, el volumen de operación diaria de los CBFIs en el mercado secundario puede ser limitado y estar concentrado en las emisoras de mayor capitalización. Por lo tanto:

Riesgo de Salida: No puede asegurarse que un inversionista podrá enajenar sus títulos en el momento deseado o a un precio competitivo.

Volatilidad de Precio: El precio de mercado puede fluctuar significativamente por debajo de su Valor Neto de Activos (NAV) o de su precio de colocación inicial, debido a la baja profundidad del mercado.

Perfil de Inversión: Los inversionistas deben considerar que los CBFIs podrían requerir un horizonte de inversión de largo plazo y asumir el riesgo de falta de liquidez inmediata.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con los mismos sufran cambios que afecten a Fibra HD de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con los mismos sufran cambios que afecten a Fibra HD de un modo adverso. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1º de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010, así como en 2014. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. Específicamente, durante 2025, se ha observado una tendencia de fiscalización más estricta por parte de las autoridades para asegurar el cumplimiento del límite del 70% de activos en bienes raíces y la transparencia total de los beneficiarios controladores. Asimismo, la integración de criterios de sostenibilidad y gobernanza (ESG) en las normativas de reporte financiero ha añadido nuevas capas de cumplimiento para mantener la competitividad del régimen. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se podrá exigir el Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio de la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Fibra HD para perseguir las estrategias que ya escogido. Si Fibra HD fuera incapaz de mantener su calificación como una FIBRA, ya sea por reformas legislativas o por una interpretación administrativa más rigurosa en 2026, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Fibra HD, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de estos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que, al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

CBFIs en tesorería.

Fibra HD cuenta al 31 de diciembre de 2025 con 432,155,640 CBFIs en circulación, suscritos y pagados, quedando en tesorería 1,653,713,259 CBFIs.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos.

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 HD.

Los ingresos de Fibra HD provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra HD depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra HD o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, el desempeño financiero de Fibra HD podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Activos se encuentran garantizados, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra HD y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra HD para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Los eventos o circunstancias que lleguen a afectar las áreas en donde los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentran geográficamente concentrados podrían afectar la condición financiera de Fibra HD.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Fibra HD depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles están ubicados.

Una parte importante de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos tienen arrendamientos que vencen dentro de los próximos años, si Fibra HD fuera incapaz de renovar dichos Contratos de Arrendamiento o si fuera incapaz de arrendar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos con los niveles de renta existentes o por encima de ellos, el ingreso por concepto de Rentas podría verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2025, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera se encontraban ocupados en un 94.9%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada. A dicha fecha, el promedio ponderado de la vigencia de los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestros Activos es de 4.03 años. No es posible asegurar que los Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos serán arrendados nuevamente. En el grado en que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o parte de estos, permanezcan desocupados durante periodos extensos, Fibra HD podrá recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estos Activos. Además, el valor de reventa de un Activo podría disminuir debido a que el valor de mercado de un Activo en particular depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con el mismo.

El desempeño de Fibra HD depende de la capacidad para mantener e incrementar la ocupación de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, así como mantener o incrementar las tasas de las Rentas. Diversos factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados y la incertidumbre actual en la economía global, podrían provocar que las tasas de Rentas que se cobran a los Arrendatarios permanezcan sin cambios o disminuyan, y la capacidad de Fibra HD para mantener las actuales tasas o aumentar dichas tasas podría estar limitada. Las tasas de las Rentas para los Contratos de Arrendamientos que están por vencer podrían ser más altas que aquellas que se pueden cobrar para los nuevos arrendamientos, y también Fibra HD podría tener que ofrecer mayores concesiones que antes. En consecuencia, no se puede garantizar que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos serán arrendados nuevamente con tasas de Rentas iguales o mayores a las Rentas actuales o a reducciones de renta sustanciales, mejoras a los Arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables a los Arrendatarios no serán ofrecidos para atraer nuevos Arrendatarios o para retener a los ya existentes. Si Fibra HD no es capaz de obtener suficientes tasas de rentas para la cartera, el desempeño financiero de Fibra HD se vería afectado negativamente.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de Fibra HD. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de Fibra HD se verá afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por:

- (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
- (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Activos;
- (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
- (v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- (vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;
- (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto;

- (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra HD o del Asesor y Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de Fibra HD o del Asesor y Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
- (xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
- (xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos;
- (xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Activos de Fibra HD;
- (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos de Fibra HD;
- (xv) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas;
- (xvi) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si Fibra HD o el Asesor y Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Las acciones de los competidores de Fibra HD pueden disminuir, prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos, o pueden afectar la capacidad de Fibra HD para hacer crecer su patrimonio.

Las acciones de los competidores de Fibra HD pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos, o pueden afectar la capacidad de la Fibra para hacer crecer su patrimonio. Fibra HD compite directamente con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles en México, algunos de los cuales poseen activos con características similares y en los mismos mercados estratégicos. El sector inmobiliario en México ha alcanzado un alto grado de institucionalización. Como resultado, la competencia con instituciones de gran escala y recursos superiores a los de Fibra HD se ha intensificado. Adicionalmente, la incursión de nuevos fondos internacionales y vehículos de inversión atraídos por la relocalización de cadenas de suministro (Nearshoring) ha incrementado significativamente las presiones competitivas, especialmente en los sectores industriales y de usos mixtos. Algunos competidores directos cuentan con estructuras de capital más robustas, lo que les permite aceptar mayores niveles de riesgo o adquirir reservas territoriales estratégicas antes que Fibra HD. En el entorno actual de 2026, factores como la eficiencia energética, la conectividad digital avanzada y las certificaciones de sustentabilidad de los inmuebles de la competencia representan una ventaja comparativa que podría reducir las oportunidades de inversión para la Fibra. Asimismo, si los competidores ofrecieron espacios a tasas de renta inferiores a las de mercado o con incentivos de gracia más agresivos, Fibra HD correría el riesgo de perder arrendatarios clave, viéndose presionada a reducir sus tasas de renta para retener su base actual. Además, el desarrollo de inmuebles competidores más modernos, con mejor ubicación logística o con infraestructura adaptada a las nuevas demandas tecnológicas, podría afectar adversamente el rendimiento financiero y la valoración de los activos de Fibra HD.

El crecimiento de Fibra HD depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

El crecimiento de Fibra HD depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar disponibles en términos favorables. Fibra HD pretende crecer a través de la adquisición de propiedades, para lo cual contempla recurrir a financiamientos a

través de deuda o capital. El fideicomiso podría no estar en posición de aprovechar oportunidades de inversión atractivas si no le es posible acceder a los mercados de capitales oportunamente y en términos favorables. El acceso al capital depende de factores sobre los cuales se tiene poco o nulo control, incluyendo las condiciones generales de mercado y la percepción de los ingresos actuales y potenciales de Fibra HD. Históricamente, la disponibilidad de financiamiento en México ha sido limitada y las tasas de interés suelen ser menos competitivos respecto a países desarrollados. Si bien los efectos directos de la post-pandemia han madurado, el entorno financiero en 2025 y el inicio de 2026 se ha caracterizado por una volatilidad persistente en las tasas de referencia y una política monetaria restrictiva para controlar la inflación, lo que ha elevado el costo del servicio de la deuda. Además, la economía continúa exhibiendo incertidumbres derivadas de factores geopolíticos, tensiones comerciales y la reciente volatilidad en el tipo de cambio, factores que influyen en la liquidez disponible para el sector inmobiliario. Si esta inestabilidad deriva en la incapacidad de Fibra HD para obtener capital en condiciones satisfactorias, la Fibra podría no estar en posición de realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio o cumplir con sus obligaciones y vencimientos. Los compromisos financieros presentes y futuros bajo líneas de crédito podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento a través de adquisiciones. Si Fibra HD no es capaz de obtener capital en términos aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de propiedades a adquirir, afectando el retorno apalancado de los Activos. Asimismo, la capacidad de refinanciar deuda futura está sujeta a la posición financiera y flujo de efectivo de Fibra HD, los cuales enfrentan incertidumbres ante un mercado de capitales más selectivo que, en 2026, prioriza vehículos con altos estándares de calificación crediticia y métricas de sostenibilidad. De ser incapaz de refinanciar su deuda o hacerlo bajo términos desfavorables, se tendría un efecto adverso significativo en el desempeño financiero de Fibra HD.

Fibra HD podría perder su categoría de Fibra, perdiendo todos los beneficios fiscales que ello conlleva, si su float o porcentaje de colocación de CBFIs entre el público inversionista se encuentra por debajo del 12.5%.

Actualmente, a razón de la Oferta Pública de Adquisición realizada por Fibra Plus y sus posteriores adquisiciones de CBFIs de Fibra HD, la controladora tiene una participación del 95.7% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, por lo que, ha dejado de satisfacer los criterios que marca la Circular Única de Emisoras respecto de la concentración de la tenencia de los certificados, en la cual se establece un límite del 87.5% de tenencia y tendrá que emitir un plan de remediación en los próximos 12 meses.

Fibra HD podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.

Fibra HD podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive Fibra HD podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, Fibra HD podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos Activos. Fibra HD podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de Fibra HD.

La capacidad de Fibra HD 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.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- (i) el grado de interés del inversionista;
- (ii) la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- (iii) la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;

- (iv) el desempeño financiero de Fibra HD y los Arrendatarios;
- (v) informes de analistas sobre Fibra HD y sobre la industria inmobiliaria en México;
- (vi) condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- (vii) incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Fibra HD, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y
- (viii) otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Fibra HD, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que en el futuro Fibra HD esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para Fibra HD o el Asesor y Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Fibra HD para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso (incluyendo la adquisición de inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Fibra HD mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Fibra HD.

Fibra HD se encuentra sujeta 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 su capacidad para obtener financiamientos.

La Emisora estará sujeta a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, la Emisora tiene la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si la emisora exceda el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto la Emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la Emisora y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que la Emisora exceda el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador, estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

En relación con este punto, cabe señalar que, al cierre de diciembre de 2025, el índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD) se ubicó en 2.75x.

Las obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Fibra HD, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como Fibra y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.

Fibra HD ha contratado deuda y podría incrementar su endeudamiento en el futuro. Esto podría someter a Fibra HD a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- (i) El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- (ii) el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Fibra HD frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- (iii) se podría exigir a Fibra HD que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- (iv) los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y
- (v) los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Fibra HD para hacer Distribuciones, afectando así el precio de mercado de los CBFIs.
- (vi) la desinversión de activos para hacer frente a las obligaciones de deuda pudiera darse en circunstancias no favorables para Fibra HD, ocasionando minusvalía en el Patrimonio del Fideicomiso y reduciendo la capacidad de pago a los acreedores, aunado a una reducción de las distribuciones para los Tenedores.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Fibra HD el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que Fibra HD podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Los seguros de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Fibra HD.

Fibra HD será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra HD adquiere dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra HD en riesgo por

pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada Fibra HD. Por otra parte, no se tiene un seguro designado para limitar las pérdidas que pueda sufrir Fibra HD como resultado de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que sean causa de un evento no cubierto.

Fibra HD podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Fibra HD para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos periódicamente, (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Fibra HD podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Fibra HD disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a Fibra HD la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos con el fin de retener y atraer a los Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Fibra HD se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra HD es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de estos o que Fibra HD no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

Fibra HD podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de Fibra HD para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Fibra HD de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Fibra HD de vender los activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la cartera oportunamente, lo

cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra HD. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrían vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

Mientras que los objetivos de Fibra HD consisten principalmente en adquirir y generar ingresos de los activos inmobiliarios, se espera que existan momentos que se considere apropiado vender o disponer de ciertos activos inmobiliarios. La capacidad de Fibra HD de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Fibra HD, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Fibra HD podrá vender los Activos con ganancias en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Fibra HD puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Bien Inmueble pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los avalúos y resultados de sus operaciones.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Fibra HD se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de estos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Fibra HD en el período en el cual se registra la valuación.

Estamos expuestos a eventuales litigios o contingencias legales relacionados con obligaciones que el vendedor del Activo hubiere incumplido con los Arrendatarios u otros Terceros relacionados con el Inmueble.

Sin perjuicio de la protección que las disposiciones Legales puedan darnos como Tercero Afectado por el incumplimiento de compromisos o contratos que el vendedor del inmueble pueda tener con alguno de los Arrendatarios u otros Terceros como resultado de sus actos como propietario del inmueble, debe contemplarse la eventualidad de que alguna acción legal emprendida entre dicho Tercero y la parte vendedora pueda traducirse en demandas en contra del Fideicomiso, lo cual representaría costos legales, y potencialmente daños en nuestra contra cuya reclamación por reparación y correspondiente ejecución pudiera ser incierta en su sentido, monto y tiempo para recibir dicha reparación. Todo lo anterior puede tener efectos negativos sobre la inversión del Fideicomiso en el Inmueble.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Fibra HD.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrá requerir que Fibra HD aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significativa de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a Fibra HD a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Inmuebles relacionados con nuestros Activos o lesión personal.

Las operaciones de Fibra HD están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra HD podría incumplir dichas normas, incluyendo la transición hacia una empresa sustentable conforme dictan las mejores prácticas del sector Fibras

Las operaciones de Fibra HD están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Aunque generalmente los Contratos de Arrendamiento obligan a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, Fibra HD puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Inmueble relacionado con nuestros Activos podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Fibra HD, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de Fibra HD conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. México promulgó recientemente la Ley General de Cambio Climático, y los reglamentos a la misma están en proceso de elaboración. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México recientemente promulgó ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, Fibra HD puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

En junio de 2013 se publicó la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Adicionalmente, en los últimos años se ha realizado un importante esfuerzo por parte de Fondos, Aseguradoras, Bancos y de la AMEFIBRA como gremio para impulsar las prácticas en materia ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza), por lo que diversos inversionistas han comenzado a enfocarse en empresas encaminadas para adoptar dichas mejores prácticas y a reducir posición en las empresas que no se ajusten a las nuevas políticas. Si Fibra HD no logra ajustarse de forma oportuna a las prácticas ASG pudiera perder el atractivo de inversión de los Tenedores y nuevos prospectos, perjudicando su capacidad de financiamiento y crecimiento.

Conforme a lo anterior, Fibra HD no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Fibra HD.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Fibra HD, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. Es imposible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Fibra HD en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Fibra HD puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de Fibra HD para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de Fibra HD para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias. El no contar con autorizaciones en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la legislación aplicable podría exponer a Fibra HD a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Las operaciones de Fibra HD están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Bienes Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Fibra HD.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentran ubicadas en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Si Fibra HD sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de estos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra HD.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos de Fibra HD están organizados bajo el régimen de condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Fibra HD podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos de Fibra HD están organizados bajo el régimen de condominio. Dichos condominios son responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos. El Fideicomiso no puede garantizar que dichos condominios tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condominios no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra HD, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra HD.

Fibra HD, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Fibra HD incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Si el Fideicomiso o el Asesor y Administrador no tienen éxito en implementar los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser

afectados y podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Fibra HD podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra HD no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno de Fibra HD en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra HD.

El Fideicomiso puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se celebran las adquisiciones, estas podrían tener ciertos vicios ocultos que perjudicaran su operación o disminuyeran su valor en el futuro, o bien, Fibra HD podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

La estrategia de crecimiento de Fibra HD incluye la adquisición disciplinada de Activos a medida que aparezcan las oportunidades. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra HD. La capacidad de Fibra HD para adquirir Activos en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- (i) Fibra HD podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Asesor y Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con nuestros Activos para cumplir con sus expectativas;
- (ii) la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;
- (iii) Fibra HD puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- (v) Fibra HD podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles adquiridos o en expansión;
- (vi) los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- (vii) el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y directivos de Fibra HD, del Asesor y Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- (viii) Fibra HD podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de Activos a operaciones existentes;
- (ix) Fibra HD podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado, y el Asesor y Administrador no administre y de en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas; y
- (x) Fibra HD podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de estos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

(xi) los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate, y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para adquisición de los derechos se pacte. Además, Fibra HD podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de estos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

Aunque la Asesoría y Administración de Fibra HD cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra HD podrá identificar, con base en la asesoría del Asesor y Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra HD. Si Fibra HD no puede completar las adquisiciones de Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

La capacidad de Fibra HD para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta cumplido el Período Mínimo de Inversión. Si Fibra HD vende un Activo durante ese período, se sujetaría a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales de Fibra HD, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por Fibra HD durante por lo menos cuatro años a partir de la adquisición o aportación. Al momento de vender un Activo Fibra HD tendrá que cumplir todos los requisitos legales, así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamientos relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad del Fideicomiso para vender Bienes Inmuebles y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos, o bajo las condiciones de venta deseadas.

Exposición a riesgos asociados con el probable desarrollo a futuro de Bienes Inmuebles.

El Fideicomiso podría llevar a cabo en el futuro actividades de desarrollo en Bienes Inmuebles. Las actividades de desarrollo de Inmuebles están sujetas a ciertos riesgos, los cuales, en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- (i) lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a Fibra HD a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
- (ii) la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- (iii) el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
- (iv) la fluctuación en precio de las diversas materias primas necesarias para la construcción, incrementando el presupuesto de la obra y reduciendo la rentabilidad del proyecto;
- (iv) la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- (v) la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de Fibra HD.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de FIBRA para fines fiscales, Fibra HD estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Fibra HD de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las coinversiones podrían verse afectadas adversamente por la falta de control de Fibra HD para la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre Fibra HD y sus socios en coinversiones.

Es posible que Fibra HD invierta en Activos en coinversión con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Activo, asociación, coinversión u otra entidad. En este caso, Fibra HD podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Activo, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de Fibra HD, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de Fibra HD. Estas coinversiones también serían riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo, en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Activo debido a que ni Fibra HD ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre Fibra HD y sus socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de Fibra HD e impediría que los Miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Activos objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, Fibra HD resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Las adquisiciones de Bienes Inmuebles podrían ubicarse en supuestos de concentración que establece la Ley Federal de Competencia Económica, por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso de que estemos ubicados en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que Fibra HD decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas es posible se requiera de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Fibra HD no puede garantizar que la ley de la materia no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Fibra HD podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

El Fideicomiso podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, Fibra HD podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Fibra HD de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, Fibra HD podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Fibra HD podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Fibra HD no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y orientada a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que pertenezcan a este sector, puede afectar adversamente a Fibra HD.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes a la industria de centros comerciales se encuentran altamente fragmentados y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo outlet, telemarketing y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales han llevado a modificaciones en centros comerciales existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes al segmento de centros comerciales. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían afectar materialmente la reputación de Fibra HD, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que algunos Inmuebles relacionados con nuestros Activos son espacios públicos y tienen un gran flujo de gente, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los visitantes y causar serios daños a la imagen de Fibra HD. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones de los Inmuebles comerciales relacionados con nuestros Activos.

En caso de darse una epidemia de salud, los resultados financieros de Fibra HD podrían verse severamente afectados.

En caso de darse una epidemia de salud, podría repercutir en la economía mexicana de forma importante, a consecuencia de la paralización de ciertas actividades económicas. Si México sufriera una situación similar y en virtud de que algunos de los Inmuebles de la Cartera se enfocan al comercio, la situación y resultados financieros de Fibra HD se podrían ver afectados de forma negativa, lo que repercutiría en las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

El Fideicomiso podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de Fibra HD.

El valor de los Activos será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, Inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Activos.

Una disminución en el valor justo de mercado de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Fibra HD, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Activos, registraríamos dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no liquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Algunos de nuestros Activos derivan de inmuebles propiedad de terceros y los contratos de arrendamiento del terreno respectivo pudieran no ser renovados a su vencimiento.

El inmueble denominado como Carmen Center se encuentra ubicado en un terreno que es propiedad de Aeropuertos y Servicios Auxiliares, Organismo Descentralizado del Gobierno Federal. El uso y goce del terreno fue otorgado a un tercero mediante un contrato de arrendamiento de fecha 26 de diciembre de 2003; dicho contrato fue cedido por el tercero en favor de Fibra HD mediante un contrato de cesión de fecha 16 de abril de 2015.

Asimismo, en dicha fecha fue celebrado un contrato de subarrendamiento y promesa de adquisición de derechos y de compra de activos, mediante el cual, sujeto a ciertas condiciones suspensivas y hasta en tanto el subarrendatario respectivo termine la construcción del edificio y el mismo sea arrendado a un tercero, adquiriremos la propiedad de dicho edificio, así como el derecho a subarrendar el mismo.

El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 20 años contados a partir del 26 de diciembre de 2003, por lo que, el pasado 26 de diciembre de 2023 el contrato se prorrogó otros 20 años, manteniendo la renta vigente hasta el 2043. Durante el 2025 seguimos en renegociación con el propietario que podría implicar un incremento en la renta hacia 2026.

En consecuencia, el derecho que Fibra HD tendrá sobre esta propiedad terminaría el día 25 de diciembre del 2043.

Una vez concluido dicho contrato pudiéramos no llegar a un acuerdo para extender o renovar el mismo, lo cual pudiera afectar la operación de dicho centro comercial, pudiendo incluso llegar a la suspensión de las operaciones.

Asimismo, el centro comercial de Lomas Verdes se encuentra sobre un terreno arrendado conforme a un contrato de arrendamiento de fecha 1º de diciembre de 2013, con un plazo de 15 años contados a partir de la fecha de firma, prorrogables hasta por 5 años más, cedido, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, a favor de Fibra HD por un tercero. Fibra HD tiene un derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, así como derecho de preferencia para adquirir la propiedad arrendada. Dicho contrato fue cedido a favor de Fibra HD, con la condición de adquirir después de la Oferta Pública Inicial cada nuevo local conforme se fuera arrendado y empezaran a generar el pago de la Renta respectiva, sujeto en todo momento a la condición de que cada local sea rentado bajo los términos favorables para Fibra HD.

Una vez concluido dicho contrato pudiéramos no llegar a un acuerdo para extender el mismo, lo cual pudiera afectar la operación de dicho centro comercial, pudiendo incluso llegar a la suspensión de las operaciones.

Riesgos relacionados con la estructura y gobernanza de Fibra HD.

El éxito de Fibra HD dependerá en gran medida del Asesor y Administrador en la Asesoría y Administración de Fibra HD e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar Fibra HD y conservar los Activos.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Fibra HD serán proporcionados por Fibra HD Servicios S.C. La capacidad de Fibra HD para lograr los objetivos depende del Asesor y Administrador para la administración de las operaciones de Fibra HD, su identificación de nuevas adquisiciones, y la realización de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Asesor y Administrador (a través de sus empleados) de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de Fibra HD depende de los contactos de negocio del Asesor y Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Asesor y Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Fibra HD se verían afectados adversamente.

En el caso de que el Asesor y Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Fibra HD, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

Al ser una entidad recientemente adquirida y controlada por Fibra Plus, se podría estar expuesto a diversos conflictos de interés que pudieran afectar la operación transparente del Fideicomiso, aunado a que los operadores del mismo no cuentan con experiencia previa en el manejo de dos Fibras y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Fibra HD para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

EL pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición lanzada para el intercambio de CBFIs de Fibra HD, con un resultado final del 70.9% de propiedad de los certificados en circulación de esta última, por lo que actualmente, Fibra HD es controlada por Fibra Plus, la cual podría no realizar una adecuada gestión del negocio, o bien, tomar decisiones que resultaran en perjuicio de la operación de Fibra HD, deteriorando los resultados financieros y las distribuciones potenciales, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la OPA de Fibra HD, se ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual, entre otros, considera la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, cancelando el contrato de gestión con Colliers. Dicha estrategia permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, o bien, la exposición a conflictos de interés puede perjudicar la operación del Fideicomiso, en dichos casos, Fibra HD podría no llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Fibra HD podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. Fibra HD no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de dos Fibras, lo que puede entorpecer la capacidad de Fibra HD para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Fibra HD sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de desarrollo como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

Las partes del Fideicomiso pertenecen al mismo grupo financiero.

No obstante que las partes del Fideicomiso pertenecen al mismo grupo financiero y que han establecido manuales y políticas de procedimientos internos para evitar situaciones en las que pudieran realizar actos en los que se presente un conflicto de interés, no es posible asegurar que ello no ocurra en el futuro.

El Fideicomitente mayoritario, en este caso, Fibra Plus, tendrá influencia significativa sobre Fibra HD lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores o coinversionistas.

En los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente tendrá el derecho de nombrar al menos al 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico de Fibra HD, así como al Presidente del Comité Técnico. Lo anterior implica que el Fideicomitente tendrá influencia significativa en las decisiones de Fibra HD y abre la posibilidad a que se presenten conflictos de interés entre el Fideicomitente y Fibra HD.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos dentro del Fideicomiso las políticas de distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo las políticas contables y las políticas de desinversión, serán determinadas por el Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso.

Los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos en el Comité Técnico por las aportaciones que haga el Fideicomitente de conformidad con el plan de compensación.

En el futuro, conforme al plan de compensación de los Ejecutivos que se contempla en el Fideicomiso y el presente Reporte Anual, así como cualquier otro derecho que en su caso se establezca para dichos Ejecutivos, se podrán emitir CBFIs para ser entregados exclusivamente a ellos, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores.

No es posible garantizar la capacidad de Fibra HD para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de Fibra HD, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo que lleva a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá los ingresos por las Rentas de los activos inmobiliarios de Fibra HD, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra HD podría no ser capaz de hacer distribuciones en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra HD podría estar forzada a renunciar a oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra HD para lograr los objetivos del negocio y reducir el rendimiento general de los CBFIs.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra HD debe cumplir ciertos requisitos de forma continua relativas a, entre otras, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los activos y cantidades distribuidas a los Tenedores de CBFIs. Fibra HD podrá estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso vender dichos activos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra HD también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra HD. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra HD para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores de CBFIs.

Riesgos relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor y Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor y Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra HD puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Asesor y Administrador no pueda prestar sus servicios con éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Asesor y Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o esta incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Fibra HD para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de estos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si Fibra HD fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Fibra HD y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Con el fin de calificar como una Fibra, la LISR requiere que se distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal, y se pretende cumplir con la Legislación Aplicable. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs. Además, el precio de los CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El precio de Oferta Pública Inicial de los CBFIs será determinado por acuerdo entre el Emisor y el Intermediario Colocador, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo del precio de colocación de la Oferta Pública Inicial luego de la misma y las Transacciones de Formación. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública Inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en Fibra HD, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), el desempeño

financiero de Fibra HD y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- (i) variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- (ii) cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Fibra HD o de la industria inmobiliaria;
- (iii) aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución mayor;
- (iv) reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- (v) contratación o renuncia de personal clave del Asesor y Administrador;
- (vi) especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- (vii) cambios en los principios contables;
- (viii) aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y
- (ix) cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra HD o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Fibra HD, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Si en el futuro Fibra HD volviera a utilizar instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés o tipo de cambio, esta pudiera llegar a no ser exitosas, no cumpliendo el principio de cobertura para proteger a Fibra HD. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. El Fideicomiso no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

Factores de riesgo fiscales.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

Es imposible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo ha emitido o emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la duración de estos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen el Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles ("ISAI") o su equivalente, cabe señalar que, dependiendo de la legislación local aplicable en la Ciudad de México, o en el estado o municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra HD, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue o se retrase significativamente dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

La incapacidad de Fibra HD para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

El Fideicomiso pretende cumplir con la regulación aplicable a Fibra HD y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a Fibra HD, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de Fibra HD para seguir calificando como una Fibra. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Si Fibra HD cumple con las referidas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra HD. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Fibra HD (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico, o en su caso, por la Asamblea de Tenedores) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Fibra HD no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra HD, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Riesgos relacionados con México**Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Fibra HD.**

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y políticas con falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- (i) influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- (ii) fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- (iii) altos niveles de inflación;
- (iv) cambios en los valores de la moneda;
- (v) control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- (vi) altas tasas de interés domésticas;
- (vii) control de salarios y de precios;
- (viii) cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- (ix) imposición de barreras comerciales;
- (x) cambios inesperados en la reglamentación; e
- (xi) inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano — sobre el cual no puede ejercerse control alguno — no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Fibra HD, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Fibra HD.

El Gobierno Federal de México ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía nacional. En consecuencia, las acciones, políticas y decisiones gubernamentales, incluyendo aquellas relacionadas con empresas estatales o sectores con alta participación pública, pueden tener un impacto material significativo tanto en las entidades del sector privado en general, como en Fibra HD en particular. Estas intervenciones pueden afectar directamente las condiciones del mercado, los precios de los activos y los rendimientos de los valores mexicanos. Históricamente, el Gobierno Mexicano ha intervenido en la economía y ha implementado cambios sustanciales en políticas y regulaciones, tendencia que podría repetirse en el futuro. Las medidas para controlar la inflación y otras políticas macroeconómicas han incluido, entre otras: Incrementos en las tasas de interés, Modificaciones en la políticas fiscales y tributarias, Implementación de controles de precio y de capital, Devaluaciones de la

moneda local y Restricciones a las importaciones. El negocio, la condición financiera, los resultados de operación y la capacidad de realizar Distribuciones de Efectivo de Fibra HD podrían verse afectados negativamente por cambios regulatorios que impacten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, su operación o su régimen impositivo. No es posible garantizar que las futuras políticas gubernamentales no perjudiquen la estabilidad financiera de la Fibra. Asimismo, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes; no existe garantía de que el gobierno no realice modificaciones a las leyes actuales o a sus políticas en el ámbito social, económico o político, las cuales podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados operativos, la condición financiera o el precio de cotización de los CBFIs.

Fibra HD es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.

El Fideicomiso está constituido y le son aplicables las leyes de México y todos sus activos y operaciones están ubicadas en México. Como resultado, Fibra HD está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones de Fibra HD.

Los resultados de las operaciones de Fibra HD dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, el negocio, posición financiera y resultados de operaciones de Fibra HD pueden verse afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no es posible ejercer control alguno.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicadas los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos de Fibra HD son fijos, existe la posibilidad que Fibra HD sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra HD.

La inflación en México, junto con las medidas gubernamentales implementadas para su control, puede ejercer un efecto adverso significativo en las inversiones y la rentabilidad de Fibra HD. Aunque México ha logrado periodos de relativa estabilidad en comparación con décadas pasadas, la economía nacional continúa experimentando episodios de volatilidad inflacionaria que impactan directamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. En escenarios de alta inflación prolongada, existe el riesgo de que Fibra HD sea incapaz de ajustar las rentas cobradas a sus Arrendatarios de manera proporcional u oportuna para compensar el incremento en sus propios costos operativos, financieros y de mantenimiento. Si bien los incrementos en los niveles de las Rentas suelen estar vinculados a la inflación, la eficacia de estos mecanismos de ajuste presenta limitaciones estructurales. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento se basa generalmente en las variaciones del índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC); sin embargo, dado que este índice se calcula sobre una canasta de bienes y servicios básicos, muchos de los cuales están sujetos a subsidios o controles de precios gubernamentales, es posible que el INPC no refleje con exactitud la inflación real que afecta al sector inmobiliario y de servicios especializados. Adicionalmente, debido a que los ajustes en los niveles de Renta para los activos de Fibra HD suelen aplicarse de forma actualizada, existe un desfase temporal inherente donde los ajustes por inflación no surten efecto sino hasta el ciclo operativo del año siguiente. En consecuencia, el reconocimiento de estos incrementos en los ingresos de la Fibra puede verse diferido, no coincidir con la inflación real

experimentada en el periodo inmediato y, por ende, afectar negativamente el flujo de efectivo disponible para las Distribuciones de Efectivo y el valor de mercado de los CBFIs.

Previamente, Fibra HD emitió un bono indexado a las UDIS con clave de pizarra Fibra HD 19U, el cual tuvo un valor equivalente a 127,825,700 Udis, y que, al cierre del 2025, representaba un valor en pesos de \$1,092,995,123 pesos. El vencimiento de este bono es en noviembre de 2029. Una alta tasa de inflación repercute en el alza de esta deuda, por lo que puede impactar negativamente los resultados financieros del Fideicomiso, además de que incrementa el riesgo de insolvencia.

La fluctuación en el valor del Peso frente al Dólar de los Estados Unidos podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra HD.

La fluctuación en el valor del Peso mexicano frente al dólar de los Estados Unidos representa un factor de riesgo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra HD. Históricamente, el tipo de cambio ha mostrado una volatilidad significativa derivada de condiciones macroeconómicas globales y locales. Si bien el Banco de México puede intervenir ocasionalmente en el mercado cambiario para fomentar un entorno ordenado y dotar de liquidez al sistema, utilizando para ello mecanismos de mercado como contratos de derivados over-the-counter o instrumentos listados en bolsas de futuros, no existe garantía de que dichas medidas logren los efectos deseados. En consecuencia, se prevé que el Peso permanezca sujeto a variaciones constantes frente al Dólar, independientemente de las acciones de estabilización que las autoridades financieras puedan implementar. Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso pueden provocar perturbaciones en el mercado cambiario internacional, lo que limitaría la capacidad de Fibra HD para convertir flujos operativos de Pesos a Dólares u otras divisas de manera eficiente. Esta situación impactaría la capacidad del Fideicomiso para cumplir oportunamente con el pago de principal e intereses de cualquier deuda denominada en moneda extranjera, incrementando el valor relativo en Pesos de dichas obligaciones y elevando potencialmente los niveles de incumplimiento entre aquellos arrendatarios cuyos flujos también se vean comprometidos por el diferencial cambiario. Aunque el Gobierno Mexicano ha mantenido por décadas una política de libre flotación y no ha restringido la capacidad de personas físicas o morales para transferir divisas al exterior, persiste el riesgo de que se implementen políticas restrictivas de control cambiario en el futuro ante escenarios de crisis económica extrema. El impacto de tales medidas sobre la economía mexicana y, específicamente, sobre la operatividad y los resultados financieros de Fibra HD, es imprescindible y podría constituir un efecto material adverso sobre la liquidez y la valoración de los CBFIs.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Aproximadamente el 17.3% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Fibra HD no considera dentro de su estrategia actual el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de fluctuación cambiaria, mitigando, en la medida de lo posible, las variaciones de forma natural con la operación.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Fibra HD.

Las condiciones y el entorno político en México constituyen un factor que puede influir significativamente en la política económica nacional y, por extensión, afectar de manera adversa las operaciones y la rentabilidad de Fibra HD. La estabilidad del marco macroeconómico depende en gran medida de la continuidad o evolución de las políticas públicas, por lo que cualquier cambio abrupto en la administración federal o en las prioridades gubernamentales podría alterar el entorno de negocios. Los periodos de transición política o la polarización en el discurso público pueden generar volatilidad en los mercados financieros, impactando la confianza de los inversionistas y la valoración de los activos inmobiliarios del Fideicomiso. Asimismo, la relación entre los poderes Ejecutivo y Legislativo desempeña un papel crítico en la gobernanza del país. Los posibles desacuerdos o la falta de consenso entre estos poderes podrían impedir la ratificación o implementación oportuna de reformas estructurales, fiscales o económicas necesarias para el crecimiento del sector privado. Esta parálisis legislativa o la aprobación de reformas que modifiquen las reglas del juego para

la inversión extranjera y nacional podrían derivar en un efecto material adverso para el modelo de negocio de Fibra HD. La incertidumbre política, al ser un factor fuera del control del Emisor, puede deteriorar la situación económica general de México, y no es posible garantizar que futuros eventos políticos o cambios en la composición de los órganos de gobierno no afectarán negativamente la condición financiera, los resultados de operación o el flujo de efectivo del Fideicomiso.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Fibra HD.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y feminicidios. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Fibra HD, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Fibra HD.

La economía mexicana y el valor de mercado de los activos de emisores nacionales están intrínsecamente ligados a las condiciones económicas y financieras globales, particularmente a las de Estados Unidos. A pesar de que las dinámicas de los mercados emergentes pueden diferir de las de las economías desarrolladas, la percepción del riesgo por parte de los inversionistas ante eventos internacionales suele generar un efecto de contagio que impacta negativamente la valoración de los títulos mexicanos. En años recientes, la volatilidad en los precios de los instrumentos de deuda y de renta variable en México ha sido exacerbada por conflictos geopolíticos de gran escala, como la persistente guerra entre Rusia y Ucrania y las crecientes tensiones en el Medio Oriente, los cuales han desestabilizado las cadenas suministro y los mercados de energía a nivel mundial. La estrecha correlación entre las condiciones económicas de México y las de Estados Unidos se ha profundizado bajo el marco del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC). Este acuerdo, que rige la integración comercial en Norteamérica, implica que cualquier desaceleración económica, cambio en las políticas comerciales o disputa laboral y energética en los países socios puede repercutir de manera directa en el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) mexicano. Históricamente, las crisis financieras originadas en el extranjero, desde la recesión de 2008 hasta el choque económico derivado de la pandemia global, han provocado contracciones sustanciales en el mercado de valores local y en la demanda de espacios industriales y comerciales. En consecuencia, factores externos como el endurecimiento de las políticas monetarias internacionales, la reconfiguración de flujos comerciales y la inestabilidad en otros mercados emergentes podrían deteriorar el entorno de negocios en México. No es posible garantizar que los eventos económicos o políticos en Estados Unidos o en el resto del mundo no afectarán de forma material y adversa el desempeño operativo, la posición financiera y la capacidad de generación de flujo de Fibra HD, dado que el valor de su patrimonio y el cumplimiento de sus arrendatarios dependen, en última instancia, de la estabilidad del sistema financiero global.

Impacto de las Tasas de Interés y Política Monetaria en los Costos Financieros.

Durante el ejercicio fiscal 2025, la política monetaria en México transitó hacia una fase de flexibilidad tras los niveles restrictivos observados en años precedentes. Al cierre de diciembre 2025, la tasa de interés de referencia se ubicó en 7.25%, reflejando una estrategia de recortes graduales por parte del Banco de México en respuesta a la estabilización de los índices inflacionarios y la normalización de las cadenas de suministro. Esta tendencia a la baja ha continuado durante el primer trimestre de 2026, alcanzando recientemente niveles de 6.75% tras el ajuste de 25 puntos base realizado a principios de 2026, partiendo de un 7.00% previo. Históricamente, existe una correlación inversa entre las tasas de interés y el valor de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). Para Fibra HD, el entorno de tasas descendentes observado hacia el cierre de 2025 y el inicio de 2026 reduce el costo de oportunidad para los inversionistas en comparación con los instrumentos de renta fija gubernamental, lo cual tiende a favorecer la compresión de los cap rates y, por ende, la valoración de los activos del Fideicomiso. No obstante, el emisor reconoce que cualquier repunte en la volatilidad cambiaria o presiones inflacionarias externas podría interrumpir este ciclo de relajación monetaria. Desde la perspectiva operativa, la gestión financiera de Fibra HD durante 2025 se enfocó en mitigar el impacto de los gastos por intereses. El descenso en la TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) beneficia directamente el servicio de la deuda contratada a tasa variable, incrementando el Flujo de Efectivo Operativo (FFO) disponible para ser distribuido

entre los tenedores. Sin embargo, no es posible garantizar que la tendencia bajista de las tasas se mantendrá; un incremento inesperado en el costo del dinero elevaría los gastos financieros, afectando la rentabilidad neta y la capacidad de ejecución de nuevas adquisiciones estratégicas para el crecimiento del portafolio.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

La estabilidad operativa y financiera de Fibra HD reside fundamentalmente en la generación de ingresos por rentas, por lo que su desempeño está intrínsecamente ligado a la solvencia de sus arrendatarios y a la capacidad del Fideicomiso para asegurar el cobro oportuno de las contraprestaciones. Los recursos disponibles para el cumplimiento de obligaciones financieras y la realización de Distribuciones de Efectivo podrían verse afectados materialmente si un número significativo de arrendatarios, o alguno de sus arrendatarios principales, presentara retrasos en el inicio de sus operaciones, optara por no renovar sus contratos al vencimiento, incurriera en morosidad, enfrentara cierres de negocio o se declarara en concurso mercantil. Ante tales escenarios, el Fideicomiso podría incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y erogaciones de capital necesarias para la recuperación y el nuevo arrendamiento de los espacios.

La cartera de Fibra HD presenta una concentración relevante en sus fuentes de ingreso; al 31 de diciembre de 2025, los diez arrendatarios con mayor presencia en el portafolio ocupaban aproximadamente el 58.41% de la Área Bruta Rentable (GLA) total. Asimismo, una parte de las Propiedades está ocupada por un solo arrendatario, lo que vincula el desempeño de dichos activos exclusivamente a la estabilidad financiera y operativa de esos ocupantes. Si bien los arrendatarios operan en diversos sectores económicos, muchos continúan enfrentando desafíos derivados de la desaceleración económica y ajustes en sus modelos de negocio post-pandemia.

Esta coyuntura ha impactado la recuperabilidad de las cuentas por cobrar, particularmente aquellas originadas por diferimientos y descuentos otorgados durante periodos de contingencia. En respuesta a este entorno y como medida de prudencia financiera, a partir del cuarto trimestre de 2025 (4T25), el Fideicomiso adoptó una política de saneamiento de cartera, provisionando como cuentas incobrables la totalidad de los saldos con una morosidad igual o superior a los 90 días. Esta acción contable resultó en una provisión total acumulada durante el ejercicio 2025 de Ps. 292 millones, lo que refleja el compromiso de la administración por reportar de manera transparente los riesgos de crédito y la situación real de los activos financieros del Patrimonio.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo las emisiones de deuda, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, Fibras y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- afectaciones en los niveles de renta como consecuencia de los ciclos de mercado en cada uno de los sectores;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y

- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el que se ocurrió en 2020 como consecuencia de la pandemia mundial derivada del COVID-19, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos puedan ocurrir, podría resultar en una disminución general de las Rentas o un aumento en la falta de pago por los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no se logra operar las Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de los CBFIs podría verse afectados adversamente, por lo que el Fideicomiso podría ser incapaz de cumplir cabalmente con las obligaciones bajo los CBFIs.

El Fideicomiso depende de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer las necesidades de capital y si no existe la capacidad de obtener dichos recursos, la posibilidad de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer el negocio, de completar el desarrollo de proyectos o bien cumplir con las obligaciones de pago podrían verse limitadas.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, se requiere, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, el Fideicomiso podría ser incapaz de fondear del efectivo retenido en las operaciones, todas las necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos de proyectos y cumplir con las obligaciones de pago.

Por ello, la Fibra se apoya en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si la Fibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, se podría tener un impacto negativo en los resultados operativos y financieros. O bien, podría suceder que, de obtener el financiamiento, no se realizaran inversiones adecuadas necesarias para expandir el negocio, o no se terminaran proyectos en desarrollo o no se cumpliera con las obligaciones de deuda. El acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales se tiene nulo o muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de los ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de los CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV con los números 3265-1.80-2015-001 y 3265-1.80-2015-002, listados en la BMV con fecha 10 de junio de 2015.

- El 13 de enero de 2017 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/9908/2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2017-001 por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (el “Programa de Deuda”) o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFIs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- El 2 de octubre de 2019 se presentó y autorizó el plan de remediación en la Asamblea General Ordinara de Tenedores, por lo que el pasado 28 de noviembre de 2019, se cumplió con dicho plan de remediación al llevar a cabo las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U, al amparo del Programa de Deuda, por un monto total de \$2,199,999,389.64.

- El 12 de junio de 2020 Fibra HD, llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 18U. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U.
- El 24 de noviembre de 2022, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19, por \$1,388,261,200, se amortizó la totalidad de dichos certificados, haciendo uso del crédito sindicado con BBVA, que se detalla más adelante.
- El pasado 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/4733/2023, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2023-024 por un monto de hasta \$5,000 millones de pesos o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs") como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- Al 31 de diciembre de 2025, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.75x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Características de la emisión Fibra HD 19U, la cual sigue vigente a la fecha de este reporte

Clave de Pizarra	FIBRAHD 19U
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIs equivalente a \$811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFs	100 UDIs
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

Detalle de los intereses devengados y pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FIBRAHD 19U:

No.	Periodo			Días Periodo	T.I.	Valor Nominal UDIs	Intereses del Periodo en UDIs	Valor de la UDI en la fecha de Pago	Intereses del periodo en Pesos
1	Jueves 28 de Noviembre de 2019	al	Jueves 28 de mayo de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.422121	\$23,365,439.03
2	Jueves 28 de mayo de 2020	al	Jueves 26 de noviembre de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.601154	\$24,016,810.23
3	Jueves 26 de noviembre de 2020	al	jueves, 27 de mayo de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.811071	\$24,780,545.89
4	jueves, 27 de mayo de 2021	al	jueves, 25 de noviembre de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.020501	\$25,542,509.72
5	jueves, 25 de noviembre de 2021	al	jueves, 26 de mayo de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.331571	\$26,674,267.77
6	jueves, 26 de mayo de 2022	al	jueves, 24 de noviembre de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.601236	\$27,655,383.06
7	jueves, 24 de noviembre de 2022	al	jueves, 25 de mayo de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.791609	\$28,348,012.29
8	jueves, 25 de mayo de 2023	al	jueves, 23 de noviembre de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.923479	\$28,827,791.54
9	jueves, 23 de noviembre de 2023	al	jueves, 23 de mayo de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.153078	\$29,663,135.73
10	Jueves 23 de mayo del 2024	Al	jueves, 21 de noviembre de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.301767	\$30,204,107.13
11	Jueves, 21 de noviembre de 2024	Al	Jueves, 22 de mayo de 2025	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.470948	30,819,634.04

12	Jueves, 22 de mayo de 2025	Al	Jueves, 20 de noviembre de 2025	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.594671	31,269,772.28
----	----------------------------	----	---------------------------------	-----	-------	----------------	--------------	----------	---------------

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Al 31 de diciembre de 2025 no se han presentado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV.

Destino de los fondos, en su caso:

No Aplica.

Documentos de carácter público:

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores. La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre del 2025, se ubica en Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

Los inversionistas de CBFIs que así lo deseen podrán consultar este Reporte Anual, así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en <http://www.bmv.com.mx> o en la página de Internet de la CNBV en <http://www.cnbv.gob.mx>

Fibra HD Servicios, S.C. podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Relación con Inversionistas (relacionconinversionistas@fibrahd.mx).

Asimismo, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Col. Lomas – Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía

Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia al teléfono (55) 5063-3978 y/o a los correos electrónicos monica.jimenez@multiva.com.mx; repcomun@multiva.com.mx.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

2.1.1. Conformación de Fibra HD

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015.

El 10 de junio de 2015 se llevó a cabo la Oferta Pública Inicial por parte del Fideicomiso, colocándose un total de 150,750,000 CBFIs, de los cuales, una vez terminado el periodo de estabilización, quedaron en circulación 147,690,404 CBFIs.

Simultáneamente a la Oferta Pública Inicial, como parte de las Transacciones de Formación, se emitieron 450,225,000 CBFIs adicionales para destinarse a la Suscripción Preferente de CBFIs por parte de los Tenedores y/o a la adquisición de Inmuebles que sean aportados al patrimonio del Fideicomiso. Dichos CBFIs adicionales se mantendrían en tesorería del Fideicomiso en tanto no hayan sido utilizados para los fines antes descritos, conforme a los términos del Fideicomiso.

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición (OPA) que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del público inversionista en el Fideicomiso.

Fibra HD está operando de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, ha invertido sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Se ha cumplido con la condición de que, a más tardar una vez cumplido el año desde la fecha de la Oferta Pública Inicial, al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso hayan de estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, cuando existe, se haya invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.

2.1.2. Puesta en Marcha del Plan de Negocios de Fibra HD

Fibra Plus y Fibra HD replantearon la visión de negocio del nuevo vehículo consolidado y de Fibra HD por sí misma, con el objeto de establecer una ruta de crecimiento sostenido a través de una estructura de capital sana, una administración interna y profesional y una estrategia clara de adquisiciones y desinversiones.

En tal sentido, la nueva estructura organizacional de Fibra HD se basa en dos ejes principales: (i) la operación, administración y comercialización de inmuebles estabilizados y (ii) la adquisición de activos de oportunidad, así como la rotación, remodelación o reconversión de activos identificados.

Los objetivos del plan de negocios son la creación y administración de:

- Una Fibra escalable capaz de agregar una Cartera de Activos estabilizados de elevada calidad.
- Una Fibra diversificada capaz de actuar con resiliencia ante la volatilidad de nuestra Cartera sin sacrificar su rentabilidad.

- Una Fibra capaz de ofrecer a los Tenedores de CBFIs una sana estructura financiera, con rendimiento y distribuciones con base en flujo real sostenible.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala tal que sus Tenedores de CBFIs puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores de CBFIs se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.
- Una Fibra enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que, a juicio del Comité Técnico, sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan rendimientos atractivos, cuyas principales características son propiedades medias y pequeñas, en ubicaciones privilegiadas en ciudades medias y grandes del país, dentro de mercados que ofrezcan oportunidades de crecimiento en el medio y largo plazos.

2.1.6. Dirección y teléfonos de las principales oficinas de la Emisora

La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre del 2025 se ubica en Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348. Teléfono: +52 (55) 7588 0250.

Descripción del negocio:

Se describe a continuación.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

- Fibra HD ha reorientado su tesis de inversión para priorizar la adquisición y consolidación de naves industriales de clase A y B. Este giro estratégico busca capitalizar las oportunidades derivadas del nearshoring y la expansión logística en México, enfocándose en propiedades de mediano y gran tamaño con arrendatarios de alta calidad crediticia.
- Como parte de la optimización del portafolio, el Fideicomiso ha ejecutado un programa de venta de activos no estratégicos en los sectores comercial, de oficinas y educativo. El capital proveniente de estas desinversiones se ha destinado a fortalecer la posición de liquidez y a financiar el crecimiento en el sector industrial, buscando mejorar la rentabilidad global del patrimonio.
- El modelo de negocio se centra en identificar oportunidades que ofrezcan tasas de capitalización (cap rates) atractivas y flujos de efectivo estables. Aunque históricamente se han manejado rangos de inversión de entre \$30 millones de pesos y \$300 millones de pesos, la estrategia actual permite flexibilidad para capturar activos industriales de mayor escala que presenten un dinamismo destacado.
- La expansión geográfica se concentra en los corredores industriales más dinámicos del Norte, Bajío y Centro de la República. El Fideicomiso busca activamente propiedades en ciudades con ventajas competitivas por su infraestructura, conectividad y crecimiento económico, asegurando que la ubicación de los activos maximice el valor para los tenedores.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Dentro de la administración que se lleva a cabo en el fideicomiso, respecto al tema de las patentes, licencias, marcas y otros contratos, se cuenta con el debido proceso para su renovación a las fechas de sus vencimientos con la finalidad de garantizar su vigencia y contener los riesgos vinculados con su vencimiento y disponibilidad para su compra (por referirse a las marcas registradas) donde destacan:

- a. Fibra HD es una marca registrada, con número de registro 2146637 en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con vigencia hasta el 20 de marzo de 2030.
- b. Fibra HD no es titular de ninguna otra marca, patente, diseño industrial, aviso comercial, nombre comercial o cualquier otro derecho de propiedad industrial. Tampoco es titular o beneficiario de los derechos de ninguna franquicia.

Principales clientes:

	No. De Propiedades	No. De Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2	36	448	291,344	
Rentadas			276,442	
Por rentar			14,902	
1. Comercial				
Propiedades	16	396	144,111	
Superficie Rendida			136,094	
Superficie por Ocupar			8,027	
Anclas				Walmart, Cinemex, Cinépolis, Sanborns, Soriana, y Sears
Sub Anclas				Krispy Kreme, Coppel, Bodega Aurrerá
Bancos				BBVA, Banamex, Banorte
Restaurantes de Cadena				Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, McDonalds, Carls Jr
Comercios				Oxxo, 7 Eleven, Circle K
Otras				Club
2. Industrial				
Propiedades	9	14	94,502	
Superficie Rendida			94,502	Heineken, SQM, Dasher, Esquimal, Grupo Belita, Danmaltas, Ensamblajes Hysan, Yazaki
Superficie por Ocupar			0	
3. Escuelas y Universidades				
Propiedades	4	6	35,409	
Superficie Rendida			35,409	Colegio Celtic Internacional, Colegio México Nueva La Calma, IPETH Puebla, CTO, Colegio México Nueva Campus Querétaro
Superficie por Ocupar			0	
4. Oficinas				
Propiedades	7	42	17,322	
Superficie Rendida			10,447	Cinépolis (Corporativa Garza Sada), Honda (Corporativa Bosque Real), Sky
Superficie por Ocupar			6,875	Cumbres (Corporativa Periférica Sur) e Independientes en Corporativa Periférica Arboledas

Tabla anterior describe el perfil de las propiedades, así como la lista de los nombres de los principales inquilinos en cada tipo de propiedad.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

Fibra HD está sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR desde el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2015. Por lo anterior, es intención que Fibra HD cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes mencionados. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (i) no sean partes relacionadas y (ii) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por una fibra no listada, en caso de FIBRA HD si cumple en tanto este listada en la BMV.
- (vi) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.
- (vii) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción comentada no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigente en México a la fecha del presente Reporte Anual.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus Asesor y Administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 94 de la LISR.

Para más información sobre la forma en que se ha dado cumplimiento a lo aquí referido, ver “2. El Fideicomiso – 2.2. Descripción del Negocio – 2.2.10 Distribuciones” en este Reporte Anual.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) o mercados reconocidos en los términos del artículo 16-C, fracción II del Código Fiscal de la Federación, se encuentran exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de conformidad con el artículo 188, fracción XII de la LISR.

Personas morales

La exención mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México. Estas deberán acumular la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs a sus demás ingresos gravables. La ganancia se determinará restando al ingreso percibido el costo promedio por certificado.

El costo promedio se calculará considerando la totalidad de los CBFIs de la misma FIBRA propiedad del enajenante a la fecha de la operación.

Se dividirá el costo comprobado de adquisición de todos los CBFIs (actualizando mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor desde el mes de adquisición hasta el mes de enajenación) entre el número total de certificados propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, el producto de la liquidación de los activos.

Dado que los CBFIs representan derechos sobre un patrimonio fideicomitado y no la propiedad directa sobre los inmuebles (suelo o construcciones), existen argumentos sólidos para considerar que su enajenación no está sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) o sus equivalentes estatales, ya que la transmisión de los certificados no constituye una transmisión de dominio de propiedad inmobiliaria en términos de las legislaciones locales vigentes.

Otros Impuestos

No se causará el Impuesto al Valor Agregado por la enajenación de los CBFIs, siempre que estos se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV) y la operación se realice a través de bolsas de valores concesionadas bajo la Ley del Mercado de Valores o mercados reconocidos equivalentes.

Bajo la legislación federal vigente a marzo de 2026, no existen impuestos a las sucesiones, donaciones (entre líneas consanguíneas directas), del timbre o de inscripción de emisiones que graven directamente la tenencia o transmisión de los CBFIs para los Tenedores.

Recursos humanos:

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Asesor y Administrador, subsidiaria del Fideicomiso, se encarga de contratar directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre de 2025, el Asesor y Administrador contaban con 66 empleados. El motivo del incremento de la plantilla laborar es resultado de la estrategia de Fibra HD, la cual está basada en la internalización de la administración y operación de los inmuebles, aprovechando las economías de escala generadas por la consolidación del Fideicomiso en la operación de Fibra Plus.

Para más información de la nueva estructura de Administración del Fideicomiso, referirse a la sección 2.5 “Administrador” del presente reporte.

Desempeño ambiental:

No Aplica.

Información de mercado:

El Fideicomiso opera en diversos segmentos del mercado inmobiliario comercial, incluyendo:?

- Centros comerciales: Propiedades destinadas a actividades comerciales y de entretenimiento.
- Naves industriales: Inmuebles utilizados para actividades logísticas y de almacenamiento.
- Instituciones educativas: Edificaciones destinadas a actividades académicas y de formación.?
- Oficinas; espacios de renta dentro de los polígonos principales de negocios.

Aunque FIBRA HD tiene un enfoque más diversificado (comercial, industrial, educativo y oficinas), compite directamente con FIBRAS que buscan captar capital en el mercado bursátil y generar rendimientos por arrendamiento de inmuebles. Sus principales competidores son

- FIBRA UNO: el FIBRA más grande de México y América Latina. Portafolio diversificado: comercial, oficinas, industrial y usos mixtos. Muy fuerte en centros comerciales y parques industriales. Alta presencia nacional.
- FIBRA Macquarie: con enfoque en propiedades industriales (naves, parques industriales). También tiene algunos activos comerciales. Gran presencia en la frontera norte y corredores logísticos clave.
- FIBRA Shop: especializada en centros comerciales. Su mercado se cruza con la parte comercial de FIBRA HD. Alta especialización en retail y consumo.

- FIBRA Prologis; especializada en bodegas industriales premium. Alta ocupación, enfocados en logística, e-commerce, manufactura. Gran prestigio internacional.
- Terrafina; portafolio muy centrado en industriales y manufactura ligera. también tiene activos de uso mixto rival fuerte por su tamaño y diversificación industrial.

En la opinión de Fibra HD, el mercado de bienes raíces de México ofrece oportunidades significativas para crear valor.

Las razones más importantes:

- El rápido crecimiento de la clase media en las zonas urbanas grandes y de tamaño medio, lo cual se traduce en demanda no solo de vivienda sino de locales comerciales rentables en todos los formatos.
- El avance del proceso de industrialización y tercerización, lo cual se traduce en la necesidad de locales de almacenamiento, plantas de producción y oficina, así como servicios hoteleros y actividades comerciales.
- Desde 2010, las Fibras aparecieron como un vehículo útil para inversionistas y propietarios de Bienes Raíces.
- Algunas Fibras ofrecen una manera eficiente de empaquetar propiedades generadoras de rentas obteniendo economías de escala.
- Ofrecen una forma conveniente para inversionistas institucionales con vastos recursos y limitadas opciones de inversión.
- Ofrecen una forma transparente de canalizar recursos del mercado de capitales hacia el sector inmobiliario.
- Ofrecen la opción de inversión en desarrollo inmobiliario a los pequeños inversionistas, cuando esto antes estaba limitado solo a los grandes capitales.
- El SAT ha fomentado la creación de Fibras por medio de esquemas especiales de pagos fiscales.

Sector de Fibras en México		
	Número de Fibras	Capitalización de Mercado
Marzo 17 2011	1	Ps. \$8,036 millones
Diciembre 31 2012	3	Ps. \$74,858 millones
Marzo 31 2013	5	Ps. \$98,180 millones
Diciembre 31 2013	7	Ps. \$153,881 millones
Diciembre 31 2014	9	Ps. \$257,877 millones
Marzo 31 2016	10	Ps. \$261,648 millones
Diciembre 31 2017	12	Ps. \$ 260,326 millones
Diciembre 31 2018	15	Ps. \$237,018 millones
Diciembre 31 2019	17	Ps. \$312,842 millones
Diciembre 31 2020	17	Ps. \$309,722 millones
Diciembre 31 2021	18	Ps. \$311,238 millones
Diciembre 31 2022	18	Ps. \$331,282 millones
Diciembre 31 2023	18	Ps. \$401,325 millones
Diciembre 31 2024	19	Ps. \$465,550 millones
Diciembre 31 2025	20	Ps. \$512,180 millones
Fuente: Bloomberg		

Entorno Macroeconómico

Con base en las Reuniones de la Junta de Gobierno del Banco de México celebradas durante el ejercicio de 2025 y la sesión de política monetaria de inicios de 2026, se presentan las perspectivas y sucesos económicos que incidieron en el desempeño del Fideicomiso.

Actividad Económica en México

Durante 2025, la economía nacional exhibió un crecimiento moderado, caracterizado por una ampliación de la holgura en comparación con años previos. La Junta de Gobierno anticipó que esta tendencia se mantendría, con riesgos sesgados a la baja debido a la incertidumbre externa. Se destacó la incertidumbre asociada a posibles disrupciones comerciales y migratorias provenientes de políticas económicas en los Estados Unidos. La mayoría coincidió en que cualquier afectación a los flujos comerciales derivaría en una disminución de la actividad económica nacional, afectando las cadenas de valor integradas. No obstante, el dinamismo de la relocalización de empresas (nearshoring) continuó actuando como un soporte para la inversión fija bruta, particularmente en el sector industrial. Se observó un menor dinamismo en el mercado laboral con una desaceleración en la creación de empleo formal. A pesar de esto, la tasa de desocupación permaneció en niveles históricamente bajos, cerrando 2025 cerca del 2.8%. Se argumentó que esto ocurrió en un contexto de reducción de la tasa de participación, atribuible en parte a cambios demográficos y al aumento de la población pensionada y jubilada.

Inflación en México

El ejercicio 2025 marcó un hito en la resolución del episodio inflacionario global. La mayoría de los miembros de la Junta destacó el notable progreso logrado, con un panorama significativamente más benigno que en los periodos críticos de 2022-2023. Tras haber descendido de los niveles máximos, la inflación general mostró una trayectoria de convergencia. Al cierre de 2025 y la primera quincena de marzo de 2026, la inflación se ubicó en 3.67%, consolidándose dentro del intervalo de variabilidad del Banco de México (3% +/- 1%) por primera vez en cuatro años. Se observó una mejora sustancial, situándose en 3.56% hacia finales del primer trimestre de 2026. Este nivel se encuentra ligeramente por debajo del promedio histórico registrado entre 2003 y 2019 (3.65%). La inflación de mercancías cerró en niveles particularmente bajos (inferiores al 3% desde septiembre de 2025), mientras que la inflación de servicios, aunque persistente, comenzó a mostrar señales de moderación al bajar del umbral del 5%, situándose recientemente en 4.82%. Las expectativas de inflación para el cierre de 2026 se mantuvieron ancladas, previéndose que la convergencia a la meta del 3% se consolide en el tercer trimestre de dicho año.

Entorno Macro financiero

El entorno macro-financiero estuvo sujeto a volatilidad, principalmente por factores externos y anuncios de política comercial en Norteamérica. El peso mexicano operó en un rango amplio, registrando episodios de depreciación que posteriormente se revirtieron. Por su parte, las tasas de interés de los valores gubernamentales registraron disminuciones en todos sus plazos durante el transcurso de 2025. Tomando en cuenta el progreso del inflacionario y la holgura en la actividad económica, la Junta de Gobierno decidió de manera unánime ajustar la postura monetaria. Tras haber iniciado 2025 en niveles superiores, la tasa de interés de referencia se redujo recientemente en 25 puntos base, para situarse en 6.75% en marzo de 2026 (descendiendo del 7.00% previo). Se observó una moderación en el crédito otorgado a empresas y hogares, lo que contribuyó a un menor dinamismo del consumo privado, validando el funcionamiento de los canales de transmisión de la política monetaria.

PERSPECTIVAS 2025

El balance de riesgos respecto a la trayectoria prevista para la inflación ha mejorado, aunque se mantiene sesgado al alza en el corto plazo. Como riesgos al alza se encuentran (i) Devaluación cambiaria adicional por factores geopolíticos; (ii) Persistencia en la inflación de servicios; y (iii) Presiones de costos por afectaciones climáticas. Como riesgos a la baja se encuentran (i) Una actividad económica menor a la anticipada (bajo crecimiento del PIB estimado para 2026); y (ii) Un menor traspaso de las presiones de costos internacionales. La Junta de Gobierno reafirmó su compromiso de propiciar la convergencia ordenada de la inflación a la meta de 3%, manteniendo una vigilancia estrecha sobre los efectos de la debilidad económica y la postura restrictiva prevaleciente.

Estructura de administración:



1.- Alejandro Raúl Blasco Ruíz, director general, más de 35 años de experiencia

Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), director ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank. Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

2- Mauricio Carrillo, subdirector de Operaciones, más de 24 años de experiencia

El Sr. Carrillo cuenta con más de 24 años de experiencia en operación y administración de bienes raíces, particularmente Retail. Se desempeñó como director de Operaciones de Bene Inmobiliarias en donde operaba y administraba departamentos y oficinas. También fungió como director de Portafolio de Fibra Uno en donde era responsable de administrar y comercializar 15 centros comerciales y 21 edificios corporativos. Previamente, el Sr. Carrillo se desempeñó en cargos como: Gerente de Operaciones de “La Parisina”; director regional de Operaciones de “Nutrisa / Herdez” y como director regional de Operaciones de “Blockbuster de México”

3- Armelia Verónica Reyes Morelos, subdirector de Finanzas, más de 11 años de experiencia.

Armelia cuenta con las licenciaturas en Dirección Financiera y Actuarial por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research desde julio del 2014 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde octubre de 2021, Armelia se integró al equipo de Fibra HD como encargada de la Relación con Inversionistas en octubre de 2021 y en 2023 asumió la Subdirección de Finanzas.

4- Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo, Gerente Jurídico, más de 10 años de experiencia. Es egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México y cuenta con una especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad LaSalle de México. Cuenta con 5 años de experiencia en el sector corporativo, financiero y bursátil participando en estructuraciones legales de inversiones como fideicomisos, limited partnership y joint-ventures enfocados principalmente en Real Estate y Private Equity.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Al cierre del 4T25, Fibra HD gestiona 2 litigios (Colegio Celtic): mantiene dos litigios en contra de Celtic International School de México, S.C. (en lo sucesivo “Celtic”), derivados de disputas relacionadas con un Colegio, los cuales, por su cuantía tienen un impacto significativo en los ingresos anuales de Fibra HD por la renta que del mismo no se está recibiendo. En cuanto al primer litigio, se ha obtenido sentencia favorable en primera instancia, la cual declaró la rescisión de los contratos de arrendamiento y el pago parcial de las rentas adeudadas a favor de Fibra HD; no obstante, lo anterior, se ha interpuesto una apelación para solicitar el pago total de las rentas. Actualmente, la sentencia de dicha apelación se encuentra suspendida, debido a que Celtic presentó una

nueva demanda inherente al segundo litigio. En el segundo litigio Celtic demandó que no se realizó una notificación de forma adecuada, notificación referente a una cesión de derechos de cobro relacionada con un crédito y al respecto Fibra HD presentó su contestación a la demanda, sin embargo, dicho segundo litigio se encuentra en una etapa adicional relacionada con una recusación a su vez presentada por Celtic; lo cual ha suspendido el resto del procedimiento.

Se considera que tiene impacto material una incidencia judicial o administrativa cuando la contingencia que se genere represente 10% o más de los ingresos anuales del Fideicomiso.

A la fecha del presente Reporte Anual, no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales que tengan impacto material en la situación legal y financiera de Fibra HD ajenos al presentado.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

Distribuciones:

Distribuciones 2025

Durante el 2025, dado que no se generó utilidad fiscal, no se realizaron distribuciones a los Tenedores.

Distribuciones 2024

Durante el 2024, se llevó a cabo la distribución de capital por 55 millones de pesos, ejecutada en octubre del 2024, equivalente a un rendimiento de 5.67%, la cual provino del FFO acumulado de Fibra HD, equivalente a 0.12727 pesos por CBFI.

Distribuciones 2023

Durante el 2023, dado que no se generó utilidad fiscal, no se realizaron distribuciones a los Tenedores.

Distribuciones 2022

Durante el 2022, dado que no se generó utilidad fiscal, no se realizaron distribuciones a los Tenedores.

Distribuciones 2021

Durante el primer semestre del 2021, Fibra HD continuó con las distribuciones mensuales, a través de una nueva mecánica de distribución que consistía en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumularía en una cuenta de

reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial permitiría fondear gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar la calidad crediticia en tanto se consiguiera el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresaría a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para el 1T21, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representó ¢8.70941554 centavos por CBFi, y que, a su vez, significó un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFi”) de \$4.42 pesos por CBFi.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T21, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio, fue de \$56,843,502.45 pesos, lo que representó ¢13.23199780 centavos por CBFi, y que, a su vez, significó un Dividend Yield de 13.23% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFi”) de \$4.0005 pesos por CBFi.

Adicionalmente, el 20 de mayo de 2021, el Comité Técnico instruyó repartir el monto acumulado en la Cuenta de Reserva Prudencial como una distribución extraordinaria a los tenedores de CBFis. Por lo anterior, el 3 de junio se realizó una distribución por \$39,464,663.57, compuesta por \$9,300,076.31 pesos provenientes del AFFO correspondiente al mes de abril de 2021 y \$30,164,587.26 pesos provenientes del saldo acumulado en la cuenta de reserva prudencial.

Durante el 3T22 y 4T22 no se realizaron distribuciones para los Tenedores.

Distribuciones 2020

De acuerdo con su Política de Distribución de Efectivo, durante el año 2020 Fibra HD decretó siete distribuciones, correspondiente a los meses de enero, febrero a julio acumulado, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, por un monto total d \$120,254,642 (ciento veinte millones doscientos cincuenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y dos).

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFis	Distribución por certificado económico
30 de enero de 2020	26,098,144	0	26,098,144	6.10
25 de febrero de 2020	18,467,826	7,633,145	26,100,971	6.10
26 de agosto de 2020	22,038,833	518,534	22,557,367	5.23
29 de septiembre de 2020	4,717,674	8,769,664	13,487,338	3.13
26 de octubre de 2020	733,342	8,769,644	9,502,986	2.18
26 de noviembre de 2020	2,450,161	8,769,664	11,219,825	2.57
23 de diciembre de 2020	11,288,011	0	11,288,011	2.58
	\$ 85,793,	\$ 34,460,	\$ 120,25	
Total	991	651	4,642	27.89

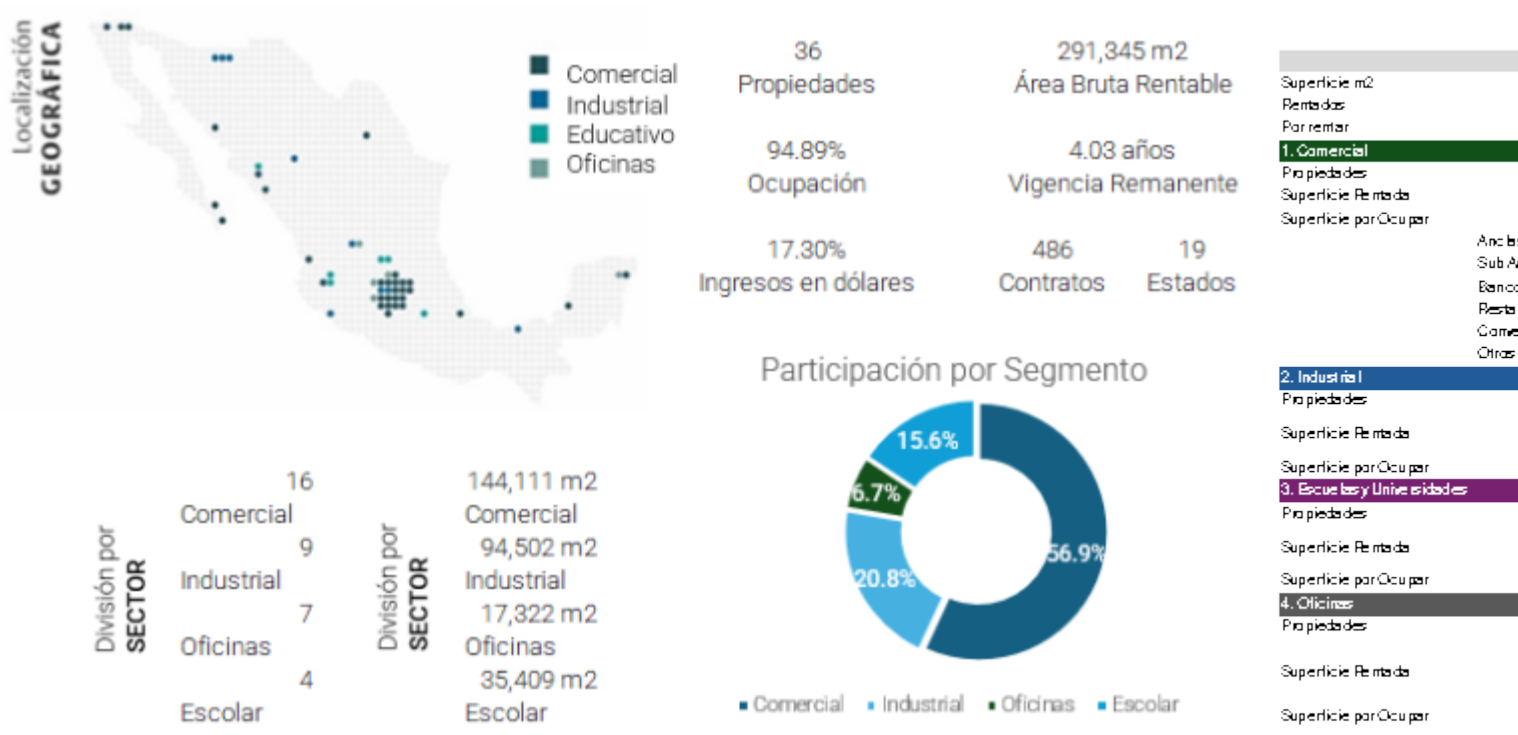
Distribuciones 2019

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, mediante asambleas de comité técnico, se aprobaron las siguientes distribuciones del fideicomiso:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
30 de enero de 2019	\$ 27,831,833	\$ -	\$ 27,831,833	6.59
21 de febrero de 2019	13,928,035	13,928,034	27,856,069	6.59
27 de marzo de 2019	13,934,034	13,934,034	27,868,068	6.60
10 de abril de 2019	15,417,891	11,517,700	26,935,591	6.37
30 de mayo de 2019	12,707,635	12,707,635	25,415,270	6.00
26 de junio de 2019	12,748,448	12,748,448	25,496,896	6.01
23 de julio de 2019	12,753,886	12,753,886	25,507,772	6.01
19 de agosto de 2019	12,653,241	12,653,241	25,306,482	5.94
26 de septiembre de 2019	12,656,393	12,656,393	25,312,786	5.95
24 de octubre de 2019	12,560,018	12,560,018	25,120,036	5.90
26 de noviembre de 2019	12,638,910	12,638,910	25,277,820	5.90
23 de diciembre de 2019	25,294,116	-	25,294,116	5.91
	\$ 185,12	\$ 128,09	\$ 313,22	
Total	4,440	8,300	2,739	

El monto acumulado de dichas distribuciones cumple con los requerimientos que la LISR establece para las Fibras.

Inmuebles propiedad del fideicomiso



[Sección de página intencionalmente en blanco]

INFORMACIÓN
DETALLADA DE
LAS PROPIEDADES

SEGMENTO 1.
PROPIEDADES
COMERCIALES

PLAZA CARMEN CENTER

Ubicación: Cd. Del Carmen, Campeche

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Principales Inquilinos: Sanborns, HSBC, Office Max y Santander

Metros cuadrados rentables: 15,090

Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen.



PLAZA LOMAS VERDES

Ubicación: Naucalpan, Edo de México

Mercado Objetivo: B+ y C+

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: Óptima Mayoreo, Camarón Guasaveño y la Vid Argentina

Metros cuadrados rentables: 5,863

Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes, muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento.

Comentarios: durante el final de 2025 se llevaron a cabo remodelaciones de fachadas y jardineras.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

Mercado Objetivo: B+ y B

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: CoLabora y Smart Fit,

Metros cuadrados rentables: 5,520

Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. Centro Comercial de reciente remodelación.

**PLAZA CATAVIÑA**

Ubicación: Mexicali, Baja California

Mercado Objetivo: C+, C y D+

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: Sanborns, Waldos y One Premium Gym

Metros cuadrados rentables: 8,100

Ubicada en una de las principales intersecciones comerciales de la ciudad.

**PLAZA PUNTO MOCHIS**

Ubicación: Los Mochis, Sinaloa

Mercado Objetivo: B y B+

Fecha de Construcción: 2009

Principales Inquilinos: Walmart, Starbucks, Carls Jr, Cinépolis y Parisina

Metros cuadrados rentables: 22,753

Plaza ubicada en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis. Inmueble en muy buenas condiciones y con inquilinos AAA.

**PLAZA LOS CORALES**

Ubicación: Veracruz, Veracruz

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Parisina, Carl's Jr, Office Depot e Interceramic

Metros cuadrados rentables: 6,028

Ubicada en una avenida de alto flujo y a tan solo 3km de la zona portuaria de Veracruz.



PORTAFOLIO STAND ALONE DE BURGER KING

Ubicación: Sonora, Sinaloa y Baja California

Metros cuadrados rentables: 2,055

Portafolio de 4 propiedades stand alone. Ubicadas en las principales zonas comerciales de Tijuana, San Luis Río Colorado, Guaymas y Guasave.

**PLAZA CHIMALHUACÁN**

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Mercado Objetivo: D y E

Fecha de Construcción: 2011

Principales Inquilinos: Sears, Cinépolis, Famsa, Elektra, Recórcholis, Boss GYM y Coppel

Metros cuadrados rentables: 31,204

Uno de los principales Centros Comerciales en Chimalhuacán y de las zonas con mayor densidad en el Edo. Mex.

**PLAZA LA CANTERA**

Ubicación: Tepic, Nayarit

Mercado Objetivo: C

Principales Inquilinos: Coppel

Metros cuadrados rentables: 6,799

**PLAZA PENINSULA**

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur

Mercado Objetivo: C

Fecha de Construcción: 2007

Principales Inquilinos: BBVA, Actinver, Office Max, Starbucks

Metros cuadrados rentables: 7,183

Plaza Península está situado en San José del Cabo, Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y diseño abierto concuerda con el magnífico paisaje que le rodea.



PLAZA VÍA SAN JUAN

Ubicación: CDMX

Mercado Objetivo: C-

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Soriana, Bísquets de Obregon, Honda, Toyota, Cinemex y Dominos.

Metros cuadrados rentables: 14,363

Una de las principales plazas en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad.



AGENCIA SUZUKI

Ubicación: La Paz, Baja California Sur

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Metros cuadrados rentables: 1,248



PLAZA LA PILITA

Ubicación: Metepec, Estado de México

Mercado Objetivo: C y C-

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Coppel, Cinemex, Cash America y Calzado Andrea

Metros cuadrados rentables: 6,450

Centro Comercial ubicado a 5 minutos del centro de Metepec. Anclado por Soriana y Cinemex. Cuenta con gran variedad de servicios y un amplio estacionamiento para más de 330 autos.



PORTAFOLIO OLAB

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 3,519



[Sección
de página
intencional
mente en
blanco]

PORTAFOLIO BODEGA AURRERA EXPRESS

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 4,250



SEGMENTO 2. PROPIEDADES INDUSTRIALES.

ENSAMBLES HYSON

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego.

Metros cuadrados rentables: 6,733



DAHER

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.

Metros cuadrados rentables: 6,141



ESQUIMAL (CHICHIMECOS)

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.

Metros cuadrados rentables: 12,786



VERITIV

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino: Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.

Metros cuadrados rentables: 4,645



SQM (AGRICOLIMA)

Ubicación: Manzanillo, Colima

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.

Metros cuadrados rentables: 11,255



YAZAKI (INDUSTRIAL DURANGO)

Ubicación: Durango, Durango

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.

Metros cuadrados rentables: 21,709

**ELEKTRA (INDUSTRIAL VILLAHERMOSA)**

Ubicación: Villahermosa, Tabasco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.

Metros cuadrados rentables: 17,895



HEINEKEN

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México
Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken
Metros cuadrados rentables: 5,942



TERNIUM

Ubicación: Naucalpan, Estado de México
Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación
Metros cuadrados rentables: 7,395



[Sección de página intencionalmente en blanco]

SEGMENTO 3. INSTITUCIONES EDUCATIVAS

ANDARES MOTUS CAMPUS NOGALES
(ANTES UVM)

Ubicación: Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2006

Metros cuadrados rentables: 3,995



COLEGIO CELTA INTERNACIONAL

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2004

Descripción del Inquilino: Ubicada en uno de los nuevos polos de crecimiento del segmento de clase media alta de la zona metropolitana de Querétaro. Instalaciones de primer nivel.

Metros cuadrados rentables: 13,168



COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA

Ubicación: Zapopan, Jalisco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria

Metros cuadrados rentables: 10,280



IPETH

Ubicación: Puebla, Puebla

Fecha de Construcción: 2012

Descripción del Inquilino: IPETH, Institución líder en la formación de fisioterapeutas a nivel nacional y más de 3 mil estudiantes.

Metros cuadrados rentables: 3,890



COLEGIO TECNICO QUERÉTARO

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2005

Descripción del Inquilino: Inmueble de reciente construcción, ubicado en una zona de gran crecimiento comercial y de negocios. El inquilino del inmueble es la preparatoria Celta y carreras técnicas.

Metros cuadrados rentables: 4,076



[Sección de página
intencionalmente en
blanco]

SEGMENTO 4.- PROPIEDADES DE OFICINA

CORPORATIVO GARZA SADA

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inmueble: Muy cerca de las zonas residenciales que albergan a los ejecutivos de las empresas más importantes de la región. Muy bien comunicada con parques industriales, zonas de servicios financieros y administración pública.

Metros cuadrados rentables: 1,836.



SKY CUMBRES

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Fecha de Construcción: 2015

Descripción del Inmueble: Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo

Metros cuadrados rentables: 1,659



CORPORATIVO BOSQUE REAL

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México

Fecha de Construcción: 2017

Descripción del Inmueble: Inmueble está destinado para el uso corporativo de un grupo desarrollador de naves industriales y vivienda en renta. Importante potencial de plusvalía a corto plazo por el crecimiento que se está generando en la zona.

Metros cuadrados rentables: 3,060



CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS

Ubicación: CDMX

Descripción del inmueble: Inmueble está destinado para el uso corporativo. Importante potencial de plusvalía dada su ubicación y la demanda de la zona.

Metros cuadrados rentables: 3,397.



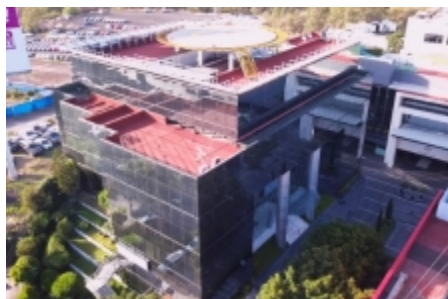
CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR

Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

Descripción del inmueble: Inmueble está destinado para el uso corporativo de distintos grupos.

Metros cuadrados rentables: 3,938

**CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE**

Ubicación: Estado de México

Descripción del inmueble: Edificio de oficinas, con 4 niveles, ubicado sobre la lateral de periférico, ubicación estratégica.

Metros cuadrados rentables: 3,174

**CORPORATIVO DOWNTOWN SANTA FE**

Ubicación: Ciudad de México

Descripción: piso de oficinas, ubicación estratégica dentro de una torre de corporativos en Sant fe.

Metros cuadrados rentables: 260



Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Dentro del periodo que compone entre el 1ro de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 el fideicomiso no contó con inmuebles en desarrollo.

Durante 2025, las oficinas corporativas de FHD que se consideraban como activo fijo pasaron al portafolio de propiedades de inversión por ser arrendadas a un tercero.

Evolución de los activos del fideicomiso:

	2023	2024	2025
Ingresos (miles de pesos)	547,952	601,177	613,281
ABR (m²)	306,295	306,070	291,345
Ocupación	94.70%	94.10%	94.9%
Vencimiento de los contratos (años)	4.15	4.02	4.03

Por parte de los inmuebles que se encuentran gravados hacia alguna entidad financiera por concepto de garantía hipotecaria, para el ejercicio de 2025 son los siguientes, los cuales están gravados única y exclusivamente para atender el aforo del crédito sindicado que mantiene en co-acreditamiento con FPLUS F/1110:

Agricolima	Bosque Real	Port. Burger King
Casa Grande	Cataviña	CELTIC
Chichimecos	Corp Periférico Sur	CTQ
Daher	Duraznos	Hyson
Industrial Durango	Industrial Villahermosa	IPETH
La Calma	Las Ramblas	Los Corales
Los Mochis	Península	Periférico Norte
Chimalhuacán	Sky Cumbres	UVM
Veritiv	Vía San Juan	

- Commercial
- Industrial
- Educative
- Offices



Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2025:

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra HD estuvo integrado por 36 propiedades estabilizadas que se adquirieron con los recursos de la Oferta Pública Inicial, de la suscripción de derechos preferentes, de las líneas de crédito, y de las Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios, todas operando bajo la Administración interna de Fibra HD Servicios.

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 de la FIBRA, por lo que ha pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.

El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 291,345 m2, registrando un 94.89% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

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 32% de la ABR.

- 1. El componente comercial de la cartera se integra por 16 propiedades, con un total de 144,111 m2 de ABR; registrando un 94.4% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- 2. El componente industrial se integra por 9 propiedades con un total de 94,502 m2 de ABR, registrando un 100% de ocupación.
- 3. El componente de instituciones educativas de la cartera se integra por 4 propiedades, con un total de 35,409 m2 de ABR; registrando un 100% de ocupación.
- 4. El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 17,322 m2 de ABR, registrando un 60.3% de ocupación.

Desempeño operativo de la cartera de propiedades

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Ocupación (%)	4T25 MXN/m²	4T24 MXN/m²	? (%)
Comercial	144,111	94.43	204.4	196.8	3.85
Industrial	94,502	100.0	6.0 USD/m²	5.5 USD/m²	10.00
Oficinas	17,322	60.31	312.0	323.0	-3.41
Escolar	35,409	100.0	215.6	196.5	9.73
Total	291,345	94.89			

Ocupación y absorción de las propiedades

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 56.90% y el 20.81% de los ingresos totales respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.89%, con vencimiento promedio de 4.03 años. Cerca del 39.38% del ABR vence en 3 años o más. Al 31 de diciembre de 2025, los activos totales sumaron 8,018 millones de pesos, con un nivel de endeudamiento neto del 36.8%.

Al 31 de diciembre de 2025, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 3.85%, a un precio de Ps.204.4 /m2 , mientras que para el sector industrial se presentó un incremento del 10% en comparación con el 4T24 a \$6.0 dólares /m2 esto principalmente por la ponderación de los ingresos del segmento en pesos mexicanos convertidos a dólares a un tipo de cambio

promedio del trimestre. El segmento escolar incrementó 9.73% con relación al 4T24, mientras que el sector de oficinas mostró un decremento en rentas del -3.41% comparado contra el mismo periodo del año anterior.

Al momento, se tienen en comercialización 14,616 m2, principalmente de Punto Chapultepec, Casa Grande, Duraznos y Periférico Norte.

Principales indicadores operativos y financieros

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T25D	4T24D	??%	2025 Dictaminado Acumulado	2024 Dictaminado Acumulado	??%
Ingresos netos (rentas)	\$153,058	\$155,122	-1.33%	\$613,281	\$601,177	2.01%
ION	\$110,532	\$142,898	-22.65%	\$523,233	\$553,372	-5.45%
Margen ION	72.22%	92.12%	>(100pb)	85.32%	92.05%	>(100pb)
FFO	-\$24,158	\$37,428	>(100 pb)	115,163	161,703	-28.78%
Margen FFO	-15.8%	24.13%	>(100 pb)	18.78%	26.9%	-30.19%
EBITDA	\$97,030	\$94,012	3.21%	\$404,493	\$395,276	2.33%
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	\$184,345	\$385,247	-52.15%	\$392,254	\$412,982	-5.02%

*El LTV incluye el pasivo por la prima financiada en la contratación

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T25D	4T24D	??%	3T25	??%
Activos Totales	8,040,248	7,584,042	6.02%	7,758,651	3.63%
Propiedades de Inversión	6,374,215	6,491,266	-1.80%	6,326,591	0.8%
Deuda	2,948,112	2,958,050	-0.34%	2,954,286	-0.21%
Patrimonio Total	4,724,500	4,332,248	9.05%	4,540,155	4.06%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	10.93	10.02	9.05%	10.51	4.00%
NAV (Net Asset Value)	3,715,612	3,887,866	-4.43%	3,630,282	2.35%
NAV / CBFi (Ps.)	8.60	9.00	-4.43%	8.40	2.38%
LTV*	36.67%	39.00%	-233pb	38.08%	-141pb
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.70x	1.75x	-2.79%	1.71x	-0.58%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

del collar para cubrir la tasa de interés.

OPERATIVOS	4T25D	4T24D	??%	3T25	??%
Número de proyectos	36	41	-12.20%	39	-7.69%
ABR total (m²)	291,346	306,070	-4.81%	293,780	-0.83%
ABR comercial (m²)	144,111	156,893	-8.15%	146,546	-1.66%
ABR oficinas (m²)	17,324	15,560	11.34%	17,324	0.00%
ABR industrial (m²)	94,501	94,501	0.00%	94,501	0.00%
ABR Educativo (m²)	35,409	39,116	-9.48%	35,409	0.00%
Tasa de ocupación	94.89%	94.10%	79pb	95.40%	-51pb
Vigencia promedio contratos (años)	4.03	4.02	0.2%	3.97	1.5%

Índices de apalancamiento

- 1.El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T25: LTV=36.7%.
- 2.El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_t=2.75x$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.75x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Gracias al refinanciamiento de los cebures Fibra HD19, el ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comentario:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T25	255,209,091
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,080,289
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	509,552,412
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T24	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	224,469,170
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	18,939,208
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	38,094,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.75

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es 21.41%.
- Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 4T25 es de 225%.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Plan de negocios Fibra HD

Desde la OPA que hizo Fibra Plus en octubre del 2021, el plan de negocios de Fibra HD ha sido (i) la generación de eficiencias operativas y financieras, (ii) la rotación de activos hacia inmuebles estratégicos con mejor rentabilidad y, recientemente (iii) el reposicionamiento estratégico como un Fibra Industrial.

Ambos hitos consolidaron la visión de crecimiento de Fibra HD hacia el 2026, centrada en el reposicionamiento del fideicomiso como un vehículo de vocación industrial. Esta estrategia prioriza activos estabilizados con baja exposición al desarrollo, buscando una valuación de mercado competitiva, mayor liquidez y una base de tenedores diversificada que impulse el flujo destinado a dividendos. En este sentido, el 2025 representa un año coyuntural tras el refinanciamiento del crédito sindicado con BBVA iniciado en 2024. Durante enero de 2025, se concretaron dos disposiciones fundamentales para optimizar el perfil financiero: un tramo en

moneda nacional por 1,249 millones de pesos y otro en moneda extranjera equivalente a 589.7 millones de pesos, destinados ambos a liquidar la estructura de deuda anterior y fortalecer el flujo de efectivo operativo.

A la par de esta optimización del pasivo, la estructura se mantiene sólida con los Certificados Bursátiles (FIBRAHD 19U), los cuales conservan su saldo insoluto de 1,107.6 millones de pesos y su vencimiento original hasta noviembre de 2029. Bajo este marco de estabilidad financiera alcanzado en 2025, el Consejo Directivo ha impulsado la rotación de activos mediante la creación de la Gerencia de Desinversiones. Esta unidad técnica se enfoca exclusivamente en la ejecución de ventas estratégicas, cuyo capital resultante se destina de forma prioritaria a la reducción del apalancamiento y a la adquisición de nuevas propiedades alineadas al perfil industrial. Con estas acciones, Fibra HD arriba al cierre de 2025 con una estructura de capital saneada y un portafolio en transformación, garantizando el cumplimiento de los objetivos planteados para 2026.

Al cierre del 2025, el portafolio en desinversión sumó 23 inmuebles, con un ABR de 153 mil m2 y valor avalúo por 2,501 millones de pesos, del cual, el 52% está en proceso de negociación, cierre o conclusión de la venta. La tasa de ocupación de este portafolio fue de 79%, con un *Cap Rate* de 8.0%. Durante 2025, la estrategia de desinversión alcanzó hitos fundamentales con operaciones concluidas que sumaron un total de 324 millones de pesos. Este resultado fue impulsado principalmente por la formalización de las ventas de Barrio Reforma Niza y La Roca, cuyas escrituraciones se concretaron en enero y marzo por 55 millones y 128.5 millones de pesos, respectivamente. Asimismo, el ejercicio cerró con la desincorporación exitosa de las propiedades Sant Antonio, por un monto de 76 millones de pesos, y Sevilla, por 17.1 millones de pesos, consolidando así el avance de la Gerencia de Desinversiones en la depuración del portafolio hacia activos más rentables y alineados con la visión industrial.

En tercer lugar, el Comité Técnico autorizó el reposicionamiento estratégico de Fibra HD, que consiste en una propuesta de valor en donde el fideicomiso se posiciona como una plataforma de inversión en activos industriales bajo la estrategia *value-add*, que prioriza el flujo de efectivo, administrando propiedades medianas y relativamente pequeñas de jugadores locales, actualmente desatendidas por otros jugadores del mercado, pero con altos *cap rates* en dólares. Como resultado, se espera tener un Fibra con una mejor valuación de mercado, comparable a los Fibras Industriales, con retornos superiores, flujos dolarizados, clientes NNN, escalable y generadora de liquidez, con mayor bursatilidad y tenedores y atractivos dividendos.

Sin perjuicio de los logros obtenidos, el Asesor y Administrador han identificado tres retos principales para seguir avanzando en la dirección del Plan de Negocios en el mediano y largo plazo.

- Poner en marcha un mecanismo de capitalización recurrente que permita continuar con los procesos de adquisición de inmuebles, logrando con ello una Cartera más diversificada y capaz de generar las economías de escala que se traduzcan en menores costos medios y mejores Distribuciones para nuestros inversionistas.
- Avanzar en la optimización operativa de las propiedades, atrayendo mejores inquilinos; posicionando las propiedades en el nicho que mejor corresponda a su vocación comercial y maximizando el potencial que da una mayor escala para atraer mejores clientes y con ello superar la capacidad de los inmuebles para generar flujos.
- El portafolio pendiente de desinversión se compone de 23 activos, con un valor avaluó de \$2,501 millones de pesos y una tasa de ocupación del 79%. Al cierre del año, se registraron en negociación 6 propiedades: Agencia Suzuki, los colegios IPETH y La Calma, el portafolio Burger King y Down Town Santa Fe, las cuales suman 648 millones de pesos.

Informe de deudores relevantes

Al cierre de 2025, Fibra HD mantiene dos litigios en contra de Celtic International School de México, S.C. (en lo sucesivo “Celtic”), derivados de disputas relacionadas con un Colegio, los cuales, por su cuantía tienen un impacto significativo en los ingresos anuales de Fibra HD por la renta que del mismo no se está recibiendo. En cuanto al primer litigio, se ha obtenido sentencia favorable en

primera instancia, la cual declaró la rescisión de los contratos de arrendamiento y el pago parcial de las rentas adeudadas a favor de Fibra HD; no obstante, lo anterior, se ha interpuesto una apelación para solicitar el pago total de las rentas. Actualmente, la sentencia de dicha apelación se encuentra suspendida, debido a que Celtic presentó una nueva demanda inherente al segundo litigio. En el segundo litigio Celtic demandó que no se realizó una notificación de forma adecuada, notificación referente a una cesión de derechos de cobro relacionada con un crédito y al respecto Fibra HD presentó su contestación a la demanda, sin embargo, dicho segundo litigio se encuentra en una etapa adicional relacionada con una recusación a su vez presentada por Celtic; lo cual ha suspendido el resto del procedimiento. Dicho monto de demanda asciende a 337 millones de pesos.

Contratos y acuerdos relevantes:

2.4.1 Fideicomiso Fibra HD

El fideicomiso se constituyó conforme a las leyes de la República Mexicana el 17 de diciembre de 2014. La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre de 2025, se ubica en Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

Con fecha 1 de junio de 2015 se protocolizó el convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra HD.

El 15 de octubre de 2022, Fibra HD anunció a través de evento relevante en la BMV, que el día anterior había concluido la Oferta Pública de Adquisición (OPA) lanzada por Fibra Plus por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, a una razón de intercambio de 2.50 CBFIs de FibraHD15 por cada CBFI de FPLUS16. De acuerdo con lo divulgado por la propia Fibra Plus, el intercambio total fue por 309,974,328 CBFIs de Fibra HD, los cuales representan un 70.9% de sus certificados en circulación.

2.4.2. Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación

El Asesor y Administrador del Fideicomiso será responsable, entre otras cosas, de prestar los servicios de asesoría, administración, operación, comercialización, representación y planeación, consistentes, entre otros:

Servicios de Administración

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualquier licencia, permiso y autorización que se requieran.

Servicios de Representación

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno

de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito de las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

Servicios de Asesoría y Planeación

La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo, llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos, así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

Operación y comercialización de inmuebles

La operación y comercialización de los inmuebles, que incluye: (i) Administración de la relación con inquilinos, llevando a cabo (a) la cobranza de rentas; (b) la Administración y remediación de cartera vencida; (c) la renegociación y actualización de contratos y (d) la atención de las necesidades de los inquilinos; (ii) Gestión de Conservación y Mantenimiento, cuyas actividades consideran, entre otras: (a) la completa gestión, conservación y actos de mantenimiento que requieran las propiedades en las zonas comunes y (b) contratación de los servicios públicos; (iii) Comercialización integral de las propiedades, cuyas responsabilidades abarcan, entre otras: (a) arrendar algunos de los espacios disponibles para mejorar la ocupación de los inmuebles y (b) establecer, actualizar y ejecutar los planes y procedimientos necesarios para la retención de inquilinos, estableciendo, entre otros, canales cercanos y confiables de comunicación con ellos. Finalmente, (iv) el Control Administrativo y Contable de las propiedades, llevando a cabo (a) la elaboración de facturas y control administrativo de la cobranza, depósito de renta en específico, control de transacciones y manejo de cheques; (b) elaboración de la información contable a nivel de cada propiedad; (c) elaboración del presupuesto anual y gestión de este; (d) supervisión de personal y contratistas y (e) negociación de contratos de proveedores, así como el pago de los mismos.

Para más información ver la Sección “3.1 Historia y Desarrollo del Administrador de los Activos” - “3.1.1. Actividad Principal”, del presente Reporte Anual.

Administrador

2.5.1 Objetivos

La gestión integral de la Cartera tiene dos niveles claramente distinguibles:

a. La administración de la Cartera de propiedades que permita maximizar la rentabilidad para cada nivel de volatilidad y de estructura de capital, y seleccionar de entre estos “vectores” de rendimiento, volatilidad y apalancamiento optimizados, aquél que mejor se acomode al perfil de los inversionistas.

Estas funciones son consideradas como propias e indelegables del Asesor y Administrador.

b. Por otro lado, se tiene la gestión cotidiana de los Inmuebles relacionados con los Activos, que comprende, entre otros la adecuada atención de los Arrendatarios, la oportuna y completa cobranza de las rentas, la ejecución de las políticas de comercialización, el mantenimiento de las propiedades y el cumplimiento de los reglamentos y normas locales necesarias para su adecuado funcionamiento; y en general todas aquellas actividades relacionadas con la operación de los Inmuebles relacionados con los Activos.

Dentro de estas funciones también se considera la preparación de registros contables, elaboración de reportes de gestión y en general la producción de la información necesaria para cumplir con las obligaciones fiscales, de reporte a bolsa, de reporte a los órganos colegiados de Fibra HD y de reporte al Asesor y Administrador.

Como parte de las sinergias esperadas por la consolidación de Fibra HD en la operación de Fibra Plus, se busca aprovechar las economías de escala en la administración y operación de inmuebles, optimizando los recursos humanos y seleccionando un equipo altamente capacitado, con amplia experiencia en el sector, llevando una mejor gestión de los inmuebles al hacerlo de forma interna y que derivará en ahorros significativos y mayor rentabilidad para los tenedores.

A tal fin, el Asesor y Administrador consideró conveniente terminar con el contrato de servicios de gestión de inmuebles que tenía con Colliers, con el objetivo de internalizar la operación a través de una contratación directa y eficiente de colaboradores que apoyen en la gestión de los inmuebles.

Para el caso de remoción o sustitución del Administrador del patrimonio del Fideicomiso, o bien, del gestor de negocios, se necesitará una previa recomendación del Comité Técnico a la Asamblea de Tenedores, incluyendo la recomendación de la nueva entidad y personas a quienes se encomendará la realización de funciones del Administrador o gestor de negocios. Adicionalmente, se requerirá la aprobación por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores tanto para la sustitución o remoción del Administrador, como para el nuevo Administrador o gestor del Fideicomiso.

La remoción o sustitución del Administrador del patrimonio del Fideicomiso, o bien, del gestor de negocios, puede conllevar un riesgo en la administración, operación, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento y también así de los inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, por la curva de aprendizaje inherente del nuevo Administrador, adicional a que deberán revocarse los poderes otorgados a dicho Asesor y Administrador, modificar el Contrato de Gestión Operativa indicando nuevo Asesor y Administrador, previas instrucciones al Fiduciario para otorgamiento de nuevos poderes. O bien, puede mejorar considerablemente las eficiencias si se considera a un gestor con mayor agilidad y experiencia.

Remoción del Administrador. De conformidad con el Contrato de Asesoría y Administración, así como de conformidad con el Fideicomiso, el Asesor y Administrador del Fideicomiso puede ser removido (i) por haber cometido una conducta de destitución o bien (ii) por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, haya cometido o no una conducta de destitución.

Una vez que el Administrador deberá informar al Fiduciario y al Representante Común cuando exista una conducta de destitución dentro de 5 días hábiles siguientes a que la conozca. El Fiduciario y/o Representante Común, a partir de que tomen conocimiento de

la conducta de destitución deberá inmediatamente convocar a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en la que el Asesor y Administrador podrá acudir con voz, pero sin voto. Al actualizarse una conducta de destitución, el Fiduciario dará un aviso de destitución al Asesor y Administrador por escrito, iniciará el procedimiento de sustitución e indicará en dicho aviso la fecha en la que se sustituirá al Asesor y Administrador. El Administrador deberá continuar con sus funciones hasta el día de sustitución, fecha en la cual firmará acta de entrega física y jurídica del cargo, junto con el Fiduciario y el Administrador sustituto y cooperará con ambos para la correcta sustitución del cargo, en caso de que el Administrador no quiera firmar los documentos que se deriven de la sustitución, el Fiduciario podrá hacerlo en sustitución.

De conformidad con el artículo 10.6, inciso (d) del Fideicomiso, es facultad de los Tenedores remover al Asesor y Administrador de este, mediante una reunión de Asamblea Extraordinaria, cuando se haya llevado a cabo o no una conducta para dicha destitución o remoción y, por lo tanto, será también facultad de los Tenedores designar un nuevo Asesor y Administrador en términos del mismo Fideicomiso.

Quórum de Instalación para remoción o sustitución del Asesor y Administrador: 75% del número de CBFIs en circulación, y para que se apruebe la remoción se requerirá (i) el voto del 51% del número de CBFIs en circulación, siempre que el Asesor y Administrador hayan incurrido en alguna conducta de destitución o remoción, en caso contrario se requerirá el voto del 66% del número de CBFIs en circulación. Es facultad del Comité Técnico vigilar que el cargo de Asesor y Administrador no quede acéfalo en ningún momento.

Al cierre de diciembre 2025 el comité técnico y comité de apoyo estaban integrados como siguen, haciendo hincapié en a que la fecha de este reporte los señores Sergio Alberto Férrez Bitar y Eliser García Macdonel se unieron al comité.

Comité de Auditoría y Prácticas: Adrián Urbina Galicia (presidente), Eliser García Mcdonel y Sergio Alberto Férrez Bitar.

Comité de Compensaciones: Eliser García Mcdonel (presidente), Sergio Alberto Férrez Bitar y Adrián Urbina Galicia.

Comité de Nominaciones: Sergio Alberto Férrez Bitar (presidente), Adrián Urbina Galicia y Eliser García Macdonel.

Comité Técnico: Gustavo Felipe Tomé Velásquez (presidente), Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta, Miguel Navarro de la Torre, Rodrigo González Zerbi, Adrián Urbina Galicia, Eliser García Macdonel y Sergio Alberto Férrez Bitar.

Designación: El Fideicomiso de Fundadores tiene derecho a designar el 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico, incluyendo al presidente y suplentes (primeros 5 años), renovable por periodos de 5 años (previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores)

El Comité Técnico tiene la facultad de nombrar a los miembros del Comité de Auditoría y a los miembros del Comité de Prácticas, mediante sesión y posterior Asamblea de Tenedores.

2.5.2 Los Servicios de operación y comercialización del Administrador.

El Asesor y Administrador, actuando como gestor de los inmuebles, desempeñará las siguientes actividades relacionadas con la administración de las propiedades y bienes que integran la Cartera:

- a. Administración de la relación con inquilinos
 - Cobranza de rentas;
 - Administración y remediación de cartera vencida;
 - Renegociación y actualización de contratos;
 - Atención de las necesidades de los inquilinos;
- b. Gestión de Conservación y Mantenimiento
 - La completa gestión, conservación y actos de mantenimiento que requieran las propiedades en las zonas comunes;
 - Contratación de los servicios de instalación general de las áreas comunes incluyendo, recolección de basura, seguridad, sistema eléctrico, generación de energía de emergencia, iluminación, cuestiones estéticas, fumigación, sistema de agua y sistemas contra incendios;
 - Revisar y mejorar continuamente los alcances, especificaciones y contratación de todos los servicios necesarios para el óptimo funcionamiento de las propiedades.

- Revisión continua del estatus que guardan los servicios contratados para las propiedades con que ya cuenta Fibra HD;
 - Mejorar los acuerdos de servicio y demás contratos de las propiedades que vayan incorporándose a la Cartera de Fibra HD;
 - Elaboración y seguimiento de programas de mantenimiento preventivo; planificación y metodología de mantenimiento correctivo; apoyo en caso de desastre y análisis continuo de ahorro potencial en agua, suministros, energía entre otros.
- c. Comercialización integral de las propiedades:
- Generar reportes y análisis a nivel de cada inquilino en donde se identifiquen y reporten las ganancias en eficiencia potenciales y realizadas, identificando entre otros, derechos de preferencia, opciones de renovación y usos de exclusiones;
 - Establecer, actualizar y ejecutar los planes y procedimientos necesarios para la retención de inquilinos, estableciendo, entre otros, canales cercanos y confiables de comunicación con ellos.
 - Arrendar algunos de los espacios disponibles de los inmuebles. Sin embargo, se seguirán teniendo contratos con brokers externos para apoyar con la comercialización de los espacios disponibles.
- d. Información y Control Administrativo y Contable de las propiedades.
- La elaboración de facturas y control administrativo de la cobranza, depósito de renta en específico, control de transacciones y manejo de cheques;
 - Elaboración de la información contable a nivel de cada propiedad;
 - Elaboración del presupuesto anual y gestión de este;
 - Supervisión de personal y contratistas;
 - Negociación de contratos de proveedores, así como el pago de estos.

Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre de 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores miembros del Comité Técnico, con fecha 3 de diciembre de 2021 el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 3 miembros independientes y 4 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes, cada uno. Ningún comité cuenta con miembros suplentes a la fecha. Dentro del Comité, se consideran como expertos financieros a los Sres. Adrián Urbina Galicia, Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta y Rodrigo González Zerbi.

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 el Comité Técnico se consolidaba con los siguientes integrantes:

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel

Miembro Independiente	Sergio Alberto Férrez Bitar
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

Comité Técnico

Al cierre de diciembre del 2025 el Comité Técnico estaba integrado por 7 miembros, de los cuales 4 calificaban como independientes. A la fecha de este reporte, dada la reciente entrada de 2 consejeros, el Comité Técnico está compuesto por 7 miembros, de los cuales 3 son independientes y son un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité Técnico y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.01, 11.02, y 11.03 del Fideicomiso.

Facultades del Comité Técnico.

(a) Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento y cualesquiera otros actos, convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

(b) Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de dicha Colocación, con el objeto de (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de tenedores, según sea el caso en el entendido que una vez realizada la primera Colocación, la facultad de autorizar cualquier emisión corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

(c) Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación de este con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor y Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(e) Aprobar las Inversiones en Activos y Desinversiones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con un Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 10.11 del Fideicomiso.

(f) Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Asesor y Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Asesor y Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

(g) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular

Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

(h) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Asesor y Administrador o, en su caso, a quien se encomienden las funciones de administración del patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso de administración.

(i) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

G) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control y auditoría internos del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

(k) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Asesor y Administrador.

(l) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(m) Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.

(n) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte de este, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(i) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Asesor y Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Asesor y Administrador. Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (ii), (iv), (v) y (vi) siguientes.

(ii) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 10.11 de este Fideicomiso. A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente, el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

(iii) En el caso de nuevos activos, deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

(iv) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Fideicomiso.

(v) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (a) se requiere petición de venta presentada por el Asesor y Administrador; (b) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (c) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (d) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (vi) siguiente.

(vi) Las Personas que hubieren aportado activos contarán con un plazo de 10 (diez) días hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (v) y (vi) anteriores corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos (v) y (vi), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el

- Comité Técnico. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- (o) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
 - (p) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra de CBFIs, en su caso, previa solicitud del Asesor y Administrador
 - (q) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos de este cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.
 - (r) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.
 - (s) Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Asesor y Administrador.
 - (t) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso.
 - (u) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
 - (v) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con los Miembros Independientes.
 - (w) Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Séptima de este Fideicomiso.
 - (x) El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por los Miembros Independientes.
 - (y) Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso.
 - (z) Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
 - (aa) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el inciso (q) de la Cláusula Décima, sección 10.01 del presente Fideicomiso.
 - (bb) Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos principales del Asesor y administrador, así como a la empresa que se encargue de la administración de las plazas.
 - (cc) Previa opinión favorable del Comité de Prácticas, instruir al Asesor y Administrador (i) la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor Operativo a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión y (ii) la celebración de un nuevo contrato de prestación de servicios, con la persona y en los términos y con las condiciones que el propio Comité Técnico determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y también nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Auditoría y Comité de Prácticas y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.04, y 11.05 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Auditoría y Prácticas	Tipo de consejero
---	-------------------

Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (presidente)

Facultades del Comité de Auditoría

- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control y auditoría internos del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Asesor y Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (d) Solicitar la opinión del Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (e) Requerir al Asesor y Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control y auditoría internos y registro contable del Asesor y Administrador y/o el Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Asesor y Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- (j) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (k) Vigilar que el Asesor y Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Comité.
- (l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Asesor y Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- (m) Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades del Comité de Prácticas:

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso de Fundadores.
- (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Asesor y Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.
- (f) Solicitar la opinión del Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (g) Dar su opinión al Comité Técnico y recomendar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor Operativo a tal grado que su

desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

(h) Los miembros del Comité de Practicas durarán en su cargo por lo menos (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

(i) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas.

Comité de Nominaciones

Nuestro Comité de Nominaciones está integrado por 3 consejeros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Nominaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.06 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Nominaciones	Tipo de consejero
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente (presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Facultades del Comité de Nominaciones.

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Asesor y Administrador

(g) Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

(h) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso

Comité de Compensaciones

Nuestro Comité de Compensaciones está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Compensaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.07 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Compensaciones	Tipo de consejero
---	--------------------------

Eliser García Macdonel	Independiente (presidente)
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Facultades del Comité de Compensaciones:

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.
- (b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos.
- (c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivo a Ejecutivos pagadero en CBFIs.
- (e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

2.5.3. De la Exclusividad

La administración, operación y comercialización de los inmuebles es llevada a cabo por el Asesor y Administrador del Fideicomiso. No obstante, si en el futuro el Asesor y Administrador buscaran contratar a un externo para la gestión de los inmuebles, no existiría la obligación de contratar de manera exclusiva a un Gestor ni el Gestor tendría la obligación de prestar servicios de manera exclusiva al Asesor y Administrador.

Autorizaciones de la Asamblea.

Plan de remediación de ICD

En Asamblea de Tenedores celebrada el 19 de abril de 2022, se aprobó el plan de remediación para subsanar el ICD conforme al Anexo AA, ya que, al cierre del 2022 y 1T23, este se encontraba por debajo del mínimo necesario.

Dicho plan de remediación consistió en alguna o una combinación de algunas de las siguientes opciones: (i) la contratación de líneas de crédito adicionales a las ya vigentes; (ii) el refinanciamiento de la deuda bursátil actual y, en paralelo a lo anterior, (iii) la desinversión de activos para cubrir, en su caso, el monto remanente después de las opciones anteriores.

Aprobación para la contratación de deuda para subsanar el ICD

En Asamblea celebrada el 5 de agosto del 2022, se autorizó para Fideicomiso para contratar una línea de crédito por un monto de hasta 4,500 millones, la cual se usaría para refinanciar los certificados bursátiles que vencían en noviembre de 2022, con clave de pizarra “Fibra HD 19”.

Fibra HD dispondría lo necesario para refinanciar los certificados bursátiles, por 1,388 millones y la línea de crédito que tenía con BBVA, por 500 millones, así como la parte proporcional de los gastos relacionados con la operación. En la contratación de dicho crédito, Fibra Plus participaría como coacreditado y codeudor con Fibra HD.

El 8 de noviembre de 2022, Fibra HD anunció que, en conjunto con Fibra Plus, firmó un crédito sindicado, por hasta Ps. 4,500 millones, con BBVA como agente colocador.

En Asamblea celebrada el 29 de abril de 2025, no hubo eventos significativos, diferentes a los propios de cumplimiento anual, que aprobar.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

2.6.1. Contraprestación derivada por la administración y operación de los inmuebles

Como parte de la nueva estrategia y visión de negocios de Fibra HD, alineadas a la visión de negocios de Fibra Plus, durante el 4T21 se optó por cancelar el contrato de prestación de servicios que se tenía con Colliers, pasando la gestión de los inmuebles directamente al Asesor y Administrador del Fideicomiso, quien internalizó la operación y comercialización de los activos. En tal sentido, Fibra HD dejó de pagar la comisión por administración que anteriormente erogaba a Colliers (entre el 3.0% y 3.8% del ION o NOI más el impuesto al valor agregado), realizando la contratación directa del personal que ejecutará los mismos fines. Dicha estrategia de negocio generó ahorros por alrededor del 33% de los gastos totales de Fibra HD.

Como parte de la transición hacia una administración interna, hasta el 31 de marzo de 2022 se estuvo trabajado en un formato híbrido de gestión, en donde los inmuebles ya entregados por Colliers fueron operados por la Administración interna del Asesor, con el personal directamente contratado, mientras que para los inmuebles no entregados en la transición se pagó la comisión correspondiente.

Desde el 1 de abril de 2022, el Asesor y Administrador del Fideicomiso es el único gestor de los inmuebles, y el Fideicomiso reembolsa de forma mensual el monto correspondiente a la nueva nómina del personal contratado.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los gastos generados por el contrato con Colliers fueron de \$36,433,180, \$121,010,946 y \$101,477,681, respectivamente.

Todos los gastos incurridos por la subsidiaria incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso representan los intereses de los principales tenedores del Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones del Fideicomitente, así como del Asesor y Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Asesor y Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

El Fideicomiso no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

Contratación de créditos en coacreditamiento con parte relacionada.

El pasado 20 de diciembre del 2024, Fibra HD, en co-acreditamiento con Fibra Plus, firmaron un crédito sindicado por hasta Ps.3,150 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple; (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Las principales características de dicho crédito son las siguientes:

- Monto: hasta Ps.3,150 millones
- Plazo: 5 años
- Garantía inmobiliaria: 1.5 a 1
- Tasa de interés determinable conforme al nivel del LTV.

Al cierre de diciembre de 2025, el perfil de endeudamiento de Fibra HD presenta un saldo insoluto de 2,948 millones de pesos. Esta estructura de pasivos se divide en tres componentes principales, derivado de las estrategias de refinanciamiento y las emisiones de deuda en el mercado:

1. En primer lugar, se encuentra un tramo del crédito sindicado por un monto de 1,249 millones de pesos. Este capital fue obtenido mediante dos disposiciones realizadas en enero de 2025, destinadas específicamente a optimizar y liquidar el financiamiento anterior con BBVA.
2. Como segundo componente, se integra la parte denominada en moneda extranjera del mismo crédito sindicado, la cual asciende a 589.7 millones de pesos (dispuestos originalmente en dólares). Al igual que el tramo anterior, este financiamiento se concretó en enero de 2025 bajo el marco del refinanciamiento integral con el grupo bancario.
3. Finalmente, la estructura se completa con los Certificados Bursátiles (Cebures) identificados con la clave de pizarra Fibra HD 19U. Estos títulos, colocados en noviembre de 2019, mantienen un saldo insoluto de 1,107.6 millones de pesos y conservan su vencimiento original estipulado para el 15 de noviembre de 2029.

Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna desde su constitución, lo reportes que la legislación mexicana le requiere en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios.

Para más información sobre el endeudamiento de Fibra HD, ver “Sección Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Contratación de Créditos”.

Audidores externos del fideicomiso:

El Auditor Externo del Fideicomiso es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable a el Fideicomiso.

El principal objetivo del Auditor Externo es auditar conforme a las Normas Internacionales de Auditoría (las “NIAs”) los Estados Financieros del Fideicomiso, que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (los “Estados Financieros”) y tendrá, entre otras, la obligación de elaborar y presentar dentro de los primeros 120 (ciento veinte) Días Hábiles de cada año los Estados Financieros auditados del año inmediato anterior, así como la opinión del Auditor Externo al Fiduciario, al Asesor y Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría para su presentación y aprobación a la Asamblea Anual de Tenedores.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

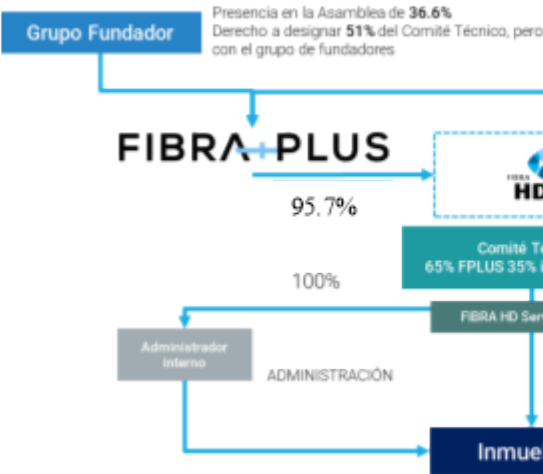
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

En relación con la Estructura del Fideicomiso, ver “2. El Fideicomiso – 2.12. Estructura del Fideicomiso” en el presente Reporte Anual.

En cuanto a los principales Tenedores, conviene apuntar que el 70.9% de los CBFIs en circulación pertenecen a Fibra Plus (FPLUS16), gracias a la OPA, el cual corresponde al porcentaje de inversionistas que aceptaron el intercambio de CBFIs de Fibra HD15 por CBFIs FPLUS16, a un factor de intercambio final de 2.5x (CBFIs de FibraHD15 por cada CBFI de FPLUS16). Con las adquisiciones de CBFIs que ha hecho Fibra Plus posteriores a la OPA, se estima que a fecha de este reporte se consolida el 95.7% de los CBFIs en circulación.

Estructura del Fideicomiso



Estructura del Administrador

1.- Alejandro Raúl Blasco Ruíz, director general, más de 35 años de experiencia

Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), director ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank. Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

2- Mauricio Carrillo, subdirector de Operaciones, más de 24 años de experiencia

El Sr. Carrillo cuenta con más de 24 años de experiencia en operación y administración de bienes raíces, particularmente Retail. Se desempeñó como director de Operaciones de Bene Inmobiliarios en donde operaba y administraba departamentos y oficinas. También fungió como director de Portafolio de Fibra Uno en donde era responsable de administrar y comercializar 15 centros comerciales y 21 edificios corporativos. Previamente, el Sr. Carrillo se desempeñó en cargos como: Gerente de Operaciones de “La Parisina”; director regional de Operaciones de “Nutrisa / Herdez” y como director regional de Operaciones de “Blockbuster de México”

3- Armelia Verónica Reyes Morelos, subdirector de Finanzas, más de 11 años de experiencia.

Armelia cuenta con las licenciaturas en Dirección Financiera y Actuarial por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research desde julio del 2014 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde octubre de 2021, Armelia se integró al equipo de Fibra HD como encargada de la Relación con Inversionistas en octubre de 2021 y en 2023 asumió la Subdirección de Finanzas.

4- Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo, Gerente Jurídico, más de 10 años de experiencia. Es egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México y cuenta con una especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad LaSalle de México. Cuenta con 5 años de experiencia en el sector corporativo, financiero y bursátil participando en estructuraciones legales de inversiones como fideicomisos, limited partnership y joint-ventures enfocados principalmente en Real Estate y Private Equity.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

A continuación, se presentan algunos indicadores de mercado respecto al desempeño de los CBFIs con la clave de pizarra FIBRAHD 15 durante los años 2018 a 2024 tales como el precio de cierre mensual, el precio promedio mensual, el Market Cap

promedio mensual, el volumen operado promedio diario y total del año, las distribuciones mensuales por CBFI y acumuladas del año, el Dividend Yield sobre el precio promedio ponderado del mes, así como el valor razonable de las propiedades de inversión.

Anual

Año	Precio Cierre (pesos)	Precio Promedio (pesos)	Volumen (promedio, miles)
2020	4.87	5.68	137
2021	3.20	3.90	263
2022	2.51	2.68	174,855
2023	1.95	2.11	4,095
2024	2.58	2.13	2,104
2025	2.30	2.29	5,051

Trimestral

Trimestre	Precio Cierre (pesos)	Precio Promedio (pesos)	Volumen (promedio, miles)
3T23	1.95	1.96	3,007
4T23	1.95	1.95	3,441
1T24	1.95	1.95	3,404
2T24	1.95	1.95	2,559
3T24	2.13	2.19	2,525
4T24	2.58	2.45	7,786
1T25	2.38	2.41	4,004
2T25	2.27	2.24	6,925
3T25	2.19	2.25	1,660
4T25	2.30	2.27	2,392

Mensual

MES	Cierre (pesos)	Precio promedio (pesos)	Volumen promedio (millones)
Abr – 25	2.36	2.25	2.00
May – 25	2.25	2.22	4.35
Jun – 25	2.32	2.25	17.89
Jul – 25	2.29	2.22	3.99
Ago – 25	2.3	2.26	7.88
Sep – 25	2.36	2.25	2.60
Oct – 25	2.26	2.23	2.95
Nov – 25	2.31	2.28	2.69
Dic – 25	2.30	2.31	1.44

Denominación del formador de mercado

No aplica.

Duración del contrato con el formador de mercado

No aplica.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

No aplica.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

No aplica.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Denominación social de la entidad que funja como administrador de los bienes fideicomitidos: Fibra HD Servicios, S.C.

Dado que FIBRAHD Servicios, S.C. (el “Asesor y Administrador”) es una SC en la cual Fibra HD tiene una participación del 99.9%, la información financiera de dicho Asesor y Administrador se presenta como parte de la información financiera consolidada del Fideicomiso.

Fecha, lugar de constitución y duración de la sociedad: Ciudad de México, 07 de abril de 2015

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas. Av. Santa Fe 498 piso 3, Col Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX, C.P. 05348

Descripción del negocio de la sociedad, eventos históricos relevantes, adquisiciones o ventas de activos en el ejercicio reportado: la empresa se dedica única y exclusivamente para la gestión de los bienes fideicomitidos al fideicomiso F1523.

Fibra HD Servicios

FIBRA HD Servicios, S.C. fue constituida con el único objetivo de llevar a cabo todos los actos necesarios y convenientes para administrar, cobrar o pagar, por cuenta y orden de FIBRA HD cualquier tipo de obligación, deuda o gasto en numerario que al efecto le indique FIBRA HD y que enlistan en el Contrato de Prestación de Servicios firmadas entre ambas partes. FIBRA HD tiene la obligación de proveer de manera anticipada al Asesor y Administrador, mes con mes, los recursos económicos necesarios y suficientes para llevar a cabo dicho objetivo.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015, según escritura pública 20,180, otorgada ante la fe del Lic. Joel Chirino Castillo, titular de la Notaría número 90. Fibra HD es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve puntos nueve por ciento) del capital social de esta sociedad, cuyo objeto social es el siguiente:

- a.Administración del fideicomiso irrevocable F/1523 y su patrimonio, así como actividades relacionadas con FIBRA HD, un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces. ?
- b.Prestación de servicios administrativos y operativos, como cobranza de rentas y mantenimiento de bienes muebles e inmuebles. ?
- c.Servicios profesionales independientes en áreas como inmobiliaria, financiera, administrativa, contable, fiscal, entre otras. ?
- d.Mantenimiento y conservación de inmuebles, incluyendo centros comerciales, oficinas y áreas comunes. ?
- e.Compra, venta y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles para alcanzar los objetivos de la sociedad.
- f.Celebración de contratos y convenios relacionados con el objeto social. ?
- g.Aceptación y otorgamiento de mandatos y poderes según sea necesario. ?
- h.Gestión de condominios y propiedades en desarrollo o concluidas.
- i.Arrendamiento y subarrendamiento de bienes muebles e inmuebles. ?
- j.Administración de sociedades y fideicomisos relacionados con FIBRA HD. ?
- k.Capacitación y entrenamiento de personal. ?
- l.Adquisición de equipos y materiales necesarios para sus actividades. ?
- m.Campañas publicitarias dentro y fuera del territorio nacional. ?
- n.Estudios y análisis de proyectos y programas relacionados con el objeto social. ?
- o.Obtención de financiamientos y créditos. ?
- p.Operaciones con títulos de crédito.
- q.Solicitud de fianzas y seguros. ?
- r.Publicación y distribución de materiales relacionados con las actividades de la sociedad. ?
- s.Realización de actos civiles y mercantiles permitidos por la ley. ?
- t.Actividades generales relacionadas con el objeto social, siempre que no constituyan especulación comercial. ?
- u.Actividades específicas, como construcción, urbanización, análisis de mercado, desarrollo de ingeniería y arquitectura, entre otras. ?

La sociedad tiene como enfoque principal la administración y prestación de servicios relacionados con el fideicomiso FIBRA HD y el sector inmobiliario. ?

Al cierre del 2025, las principales oficinas de Fibra HD Servicios se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 piso 3, oficina 1, Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

Administrador.

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra HD, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios.

Al 31 de diciembre de 2025 la única fuente de recursos de Fibra HD Servicios es la generada por su propia operación y por los recursos que periódicamente restituye Fibra HD.

Los recursos monetarios de Fibra HD Servicios están denominados en pesos mexicanos y están invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores.

En resumen:

- a. Fibra HD es administrada internamente. El Administrador es una SC en la cual Fibra HD participa con el 99.9% del capital social.
- b. En ese sentido, no existen accionistas relevantes distintos de Fibra HD en el Asesor y el Administrador.
- c. La dirección del Administrador ha sido confiada a un Consejo Directivo, conformado por el señor Alejandro Raúl Blasco Ruiz, en calidad de director de Finanzas, y por la subdirección de Finanzas, de Operaciones y Gerencia Jurídica.

A la fecha de este reporte no se han revelado eventos relevantes de la Administración que pudieran tener algún impacto financiero significativo en el Fideicomiso y no se han tenido participaciones en otras compañías durante los últimos tres ejercicios.

Actividad Principal.

Para el cumplimiento de sus funciones como asesor y administrador interno, Fibra HD y Fibra HD Servicios, S.C. celebraron el Contrato de Asesoría y Administración cuyas funciones principales son:

- I. Servicios de Administración
- II. Servicios de Representación
- III. Servicios de Asesoría y Planeación

Ventas de activos en el ejercicio reportado

Al cierre del 2025, el portafolio en desinversión sumó 23 inmuebles, con un ABR de 153 mil m² y valor avalúo por 2,501 millones de pesos, del cual, el 52% está en proceso de negociación, cierre o conclusión de la venta. La tasa de ocupación de este portafolio fue de 79%, con un *Cap Rate* de 8.0%. Durante 2025, la estrategia de desinversión alcanzó hitos fundamentales con operaciones concluidas que sumaron un total de 324 millones de pesos. Este resultado fue impulsado principalmente por la formalización de las ventas de Barrio Reforma Niza y La Roca, cuyas escrituraciones se concretaron en enero y marzo por 55 millones y 128.5 millones de pesos, respectivamente. Asimismo, el ejercicio cerró con la desincorporación exitosa de las propiedades Sant Antonio, por un monto de 76 millones de pesos, y Sevilla, por 17.1 millones de pesos, consolidando así el avance de la Gerencia de Desinversiones en la depuración del portafolio hacia activos más rentables y alineados con la visión industrial.

Actividad Principal:

Las obligaciones y responsabilidades del Administrador, los informes que debe rendir, los términos y condiciones del esquema de compensaciones, las causales de remoción, así como otros aspectos relevantes aplicables al Administrador, se describen en el Contrato de Asesoría y Administración cuyas cláusulas principales se transcriben a continuación:

“Segunda. Servicios:

1.- Servicios de Administración. El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de administración (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.
- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- (f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- (g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran.
- (h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración y comercialización de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.
- (i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

- (j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- (k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.
- (l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar, (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.
- (m) Realizar la Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento de los inmuebles.
- (n) En caso de que se busque celebrar en el futuro un contrato de administración con algún Gestor Operativo, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.
- (o) Con base en la resolución del Comité Técnico celebrado el 17 de marzo de 2021, el Administrador y Asesor puede Instruir al Fiduciario la apertura de cuentas bancarias necesarias para la operación diaria de Fibra HD, sin la necesidad de obtener cualquier otra autorización previa del Comité Técnico y que las mismas sean administradas y operadas por el Asesor y Administrador del Fideicomiso.
- (p) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2. Servicios de Representación. El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo de este reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de asesoría y planeación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:

- (a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.
- (d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.
- (e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.
- (f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

- (g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.
- (h) Recomendar todas las actividades para detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.
- (i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.
- (j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación o venta de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación o venta conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
- (k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.
- (l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.
- (m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.
- (n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.
- (o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.
- (p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Administrador Interno, deberá elaborar un programa de actividades, el cual deberá ser revisado y aprobado por el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso.

Para los efectos de esta Cláusula, el Fideicomiso otorgará al Administrador Interno, dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha del presente Contrato, un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las facultades que a continuación se indican.:

- a. Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de procedimientos de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías

y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

- b. Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

4.- Servicios de administración, representación y planeación. El Administrador Interno se obliga a prestar los Servicios de Asesoría Administración, Representación y Planeación conforme a lo siguiente:

- (a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo de este reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;
- (b) Deberá proporcionar los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación, en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos de este;
- (c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación; y
- (d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación previstos en el presente Contrato.

5.- Contraprestación y Pagos Generales. El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (la “Contraprestación Mensual”). La Contraprestación Mensual se incrementará a partir del primer mes del segundo año de vigencia del presente Contrato conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso al Administrador.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, para efectos de que el Administrador pueda cubrir diversos gastos que serán incurridos a partir de la fecha de Colocación, el Fiduciario se obliga a entregar al Administrador, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de Colocación, la cantidad de \$1,500,000.00 (un millón quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) (el “Fondo de Gastos Iniciales”) en el domicilio del Administrador señalado en la Cláusula Novena del presente Contrato o mediante transferencia electrónica a la cuenta que al efecto señale el Administrador. El Administrador estará obligado a comprobar al Fiduciario el destino del Fondo de Gastos Iniciales.

El Asesor y Administrador, podrá ser destituido en términos de lo dispuesto en la Cláusula 12.01 (g) del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Asesor y Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. Al cierre del año 2025 el administrador Fibra HD Servicios, S.C. mantiene relación con

66 empleados de confianza los cuales se han mantenido desde 2024 dentro de la organización. No se cuenta con colaboradores vinculados a ningún sindicato.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y ventas de las propiedades. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Asesor y Administrador obtenga de Fibra HD.

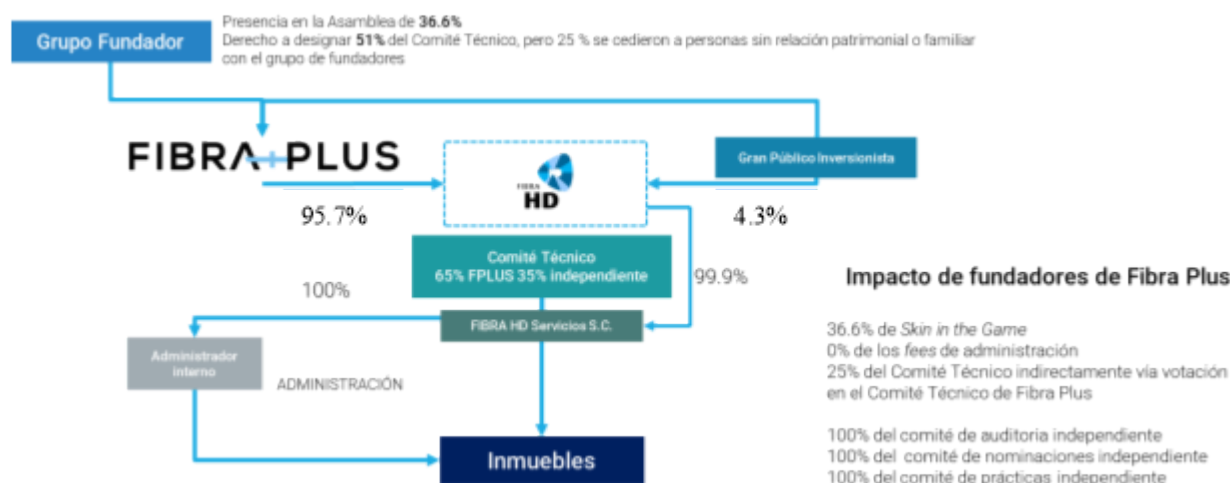
A partir de la OPA de Fibra Plus, el Asesor y Administrador llevan la Gestión de los Inmuebles relacionados con los Activos y se ha contratado de forma interna el personal para llevar a cabo dichas actividades de gestión., para ello, se constituyó un Consejo directivo que está integrado por las siguientes personas:

1-Alejandro Raúl Blasco Ruíz: Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales. Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), director ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank. Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

2-Armelia Verónica Reyes Morelos: Armelia cuenta con 15 años de experiencia en finanzas y 8 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha participado en diversas transacciones de financiamiento para las Fibras y M&A. Es licenciada en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research de 2004 a 2017 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde septiembre del 2023, Armelia se integró a Fibra HD como subdirector de Finanzas.

3-Mauricio Carrillo Cebado: Mauricio cuenta con más de 24 años de experiencia en retail y bienes raíces. Fungió como director de operaciones en Bene Inmobiliarios en 2022, y como director de Portafolio en Funo del 2017 al 2022, donde fue “Mejor Gerente de Operaciones” en 2018. Se integró a Fibra HD como director de operaciones en junio de 2023. Anteriormente también colaboró en empresas como La Parisina, Nutrisa y Blockbuster, participando en la apertura de más de 50 tiendas de ventas.

4-Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo: Es egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México con especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad LaSalle de México. Cuenta con 5 años de experiencia en el sector corporativo, financiero y bursátil participando en estructuraciones legales de inversiones como fideicomisos, limited partnership y joint-ventures enfocados principalmente en Real Estate y Private Equity.



Estructura corporativa:

Estructura del Administrador



1.- Alejandro Raúl Blasco Ruíz, director general, más de 35 años de experiencia

Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), director ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank. Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

2- Mauricio Carrillo, subdirector de Operaciones, más de 24 años de experiencia

El Sr. Carrillo cuenta con más de 24 años de experiencia en operación y administración de bienes raíces, particularmente Retail. Se desempeñó como director de Operaciones de Bene Inmobiliarios en donde operaba y administraba departamentos y oficinas. También fungió como director de Portafolio de Fibra Uno en donde era responsable de administrar y comercializar 15 centros comerciales y 21 edificios corporativos. Previamente, el Sr. Carrillo se desempeñó en cargos como: Gerente de Operaciones de “La Parisina”; director regional de Operaciones de “Nutrisa / Herdez” y como director regional de Operaciones de “Blockbuster de México”

3- Armelia Verónica Reyes Morelos, subdirector de Finanzas, más de 11 años de experiencia.

Armelia cuenta con las licenciaturas en Dirección Financiera y Actuarial por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research desde julio del 2014 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde octubre de 2021, Armelia se integró al equipo de Fibra HD como encargada de la Relación con Inversionistas en octubre de 2021 y en 2023 asumió la Subdirección de Finanzas.

4- Amparo Monsserrat Gutiérrez Calvo, Gerente Jurídico, más de 10 años de experiencia. Es egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México y cuenta con una especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad

LaSalle de México. Cuenta con 5 años de experiencia en el sector corporativo, financiero y bursátil participando en estructuraciones legales de inversiones como fideicomisos, limited partnership y joint-ventures enfocados principalmente en Real Estate y Private Equity.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

A la fecha de presentarse este Informe a la Asamblea de Tenedores, no existen procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales que tengan impacto material en la situación legal y financiera de Fibra HD, Servicios, S.C.

Administradores y tenedores de los certificados:

Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores miembros del Comité Técnico, con fecha 3 de diciembre de 2021 el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes. Ningún comité cuenta con miembros suplentes a la fecha. Dentro del Comité, se consideran como expertos financieros a los Sres. Adrián Urbina Galicia, Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta y Rodrigo González Zerbi.

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2025, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por 7 miembros, de los cuales 3 califican como independientes. El Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador.

Al cierre del 31 de diciembre 2025 el Comité Técnico se consolidaba con los siguientes integrantes:

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi

Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férrez Bitar
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité Técnico y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.01, 11.02, y 11.03 del Fideicomiso.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y también nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Auditoría y Comité de Prácticas y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.04, y 11.05 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Auditoría y Prácticas	Tipo de consejero
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (presidente)

Comité de Nominaciones

Nuestro Comité de Nominaciones está integrado por 3.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Nominaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.06 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Nominaciones	Tipo de consejero
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente (presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Comité de Compensaciones

Nuestro Comité de Compensaciones está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Compensaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.07 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Compensaciones	Tipo de consejero
Eliser García Macdonel	Independiente (presidente)
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

- El Fideicomiso es “Administrada Internamente”. Nuestro Administrador es una Sociedad Civil en la cual Fibra HD participa con el 99.9% de las partes sociales.
- En ese sentido, no existen accionistas relevantes distintos de Fibra HD en el Asesor y Administrador.

Desde 2021 la tenencia de CBFIS del fideicomiso por parte del principal accionista ha sido la siguiente:

Fecha	Participación
01/10/2021 OPA	70.9%
2022 1° adquisición	Aprox. 10.0%
2023 2° Adquisición	Aprox. 5.0%
2024 3° Adquisición	Aprox. 10.0%

De acuerdo con el reporte de FIBRA PLUS F/1110, esta, cuenta con una tenencia aproximada del 95% por lo que puede ejercer influencia de forma directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, comités técnicos, nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración, la estrategia o las principales políticas de fibra HD.

Directivos Relevantes:

1.- Alejandro Raúl Blasco Ruíz, director general, más de 35 años de experiencia

Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), director ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank. Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

2- Mauricio Carrillo, subdirector de Operaciones, más de 24 años de experiencia

El Sr. Carrillo cuenta con más de 24 años de experiencia en operación y administración de bienes raíces, particularmente Retail. Se desempeñó como director de Operaciones de Bene Inmobles en donde operaba y administraba departamentos y oficinas. También fungió como director de Portafolio de Fibra Uno en donde era responsable de administrar y comercializar 15 centros comerciales y 21 edificios corporativos. Previamente, el Sr. Carrillo se desempeñó en cargos como: Gerente de Operaciones de “La Parisina”; director regional de Operaciones de “Nutrisa / Herdez” y como director regional de Operaciones de “Blockbuster de México”

3- Armelia Verónica Reyes Morelos, subdirector de Finanzas, más de 11 años de experiencia.

Armelia cuenta con las licenciaturas en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research desde julio del 2014 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e

Interacciones Casa de Bolsa. Desde octubre de 2021, Armelia se integró al equipo de Fibra HD como como encargada de la Relación con Inversionistas en octubre de 2021 y en 2023 asumió la Subdirección de Finanzas.

4- Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo, Gerente Jurídico, más de 10 años de experiencia. Es egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México y cuenta con una especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad LaSalle de México. Cuenta con 5 años de experiencia en el sector corporativo, financiero y bursátil participando en estructuraciones legales de inversiones como fideicomisos, limited partnership y joint-ventures enfocados principalmente en Real Estate y Private Equity.

Genero en comités y directivos principales:

- 1- Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 50%
- 2- Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 50%
- 3- Porcentaje total de hombres como miembros del Comité Técnico: 100%
- 4- Porcentaje total de mujeres como miembros del Comité Técnico: 0%
- 5- Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

García Macdonel Eliser			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años	0
Información adicional			
El Licenciado Eliser García Macdonel es un reconocido abogado especialista en litigio penal, civil y mercantil con amplia experiencia en el manejo de crisis y asesoría a empresas líderes. Cuenta con una sólida formación académica que incluye una Maestría en Derecho Fiscal y especialidades en derecho penal y procesos orales. Actualmente se desempeña como Socio Director de Macdonel, Cuesta, Llaca y Esquivel, tras una destacada trayectoria colaborando con importantes firmas y clientes de sectores financieros, comerciales y educativos.			

Férez Bitar Sergio Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años	0
Información adicional			
Sergio Alberto Férez Bitar es un abogado especializado en derecho mercantil con amplia trayectoria en fusiones, adquisiciones, temas inmobiliarios y estructuración de créditos. Es Socio General en la firma Ramírez, Gutiérrez-Azpe, Rodríguez Rivero y Hurtado, cuenta con una Maestría en Derecho de los Negocios Internacionales por la Universidad de Minnesota y ha sido reconocido como un practicante líder en el sector inmobiliario. Además de su labor docente en la Universidad Anáhuac, se desempeña como secretario de diversos consejos de administración y es miembro activo de la Barra Mexicana Colegio de Abogados.			

Urbina Galicia Adrian			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años	0

Información adicional
Adrián Urbina Galicia es un Contador Público certificado por el IMCP con estudios en el ITAM e IPADE, que actualmente preside los comités de Auditoría y Prácticas de Fibra HD. Es socio de la firma Solis Cámara y Cía., cuenta con una sólida trayectoria docente en instituciones como el ITAM y la Universidad Panamericana, y colabora activamente con el Ceneval y el IMCP en procesos de certificación profesional. Además, es un prolífico autor y articulista especializado en temas fiscales, destacando su obra sobre el ISR y su labor como Síndico ante la autoridad tributaria.

No Independientes [Miembro]

Tomé Velázquez Gustavo Felipe				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-04-29		Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)		Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años		0
Información adicional				

Ramírez Berrueta Gustavo Adolfo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-04-29		Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)		Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años		0
Información adicional				

Navarro de la Torre Miguel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-04-29		Ordinaria		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)		Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años		0
Información adicional				

González Zerbi Rodrigo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Consejero	4 años	0
Información adicional			

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Blasco Ruiz Alejandro Raúl		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2025-04-29		Ordinaria

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Director General	4 años	0
Información adicional			
Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales. Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), director ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank. Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).			

Carrillo Cebado Mauricio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Subdirector de Operaciones	3 años	0
Información adicional			
Subdirector de Operaciones, más de 24 años de experiencia El Sr. Carrillo cuenta con más de 24 años de experiencia en operación y administración de bienes raíces, particularmente Retail. Se desempeñó como director de Operaciones de Bene Inmobiles en donde operaba y administraba departamentos y oficinas. También fungió como director de Portafolio de Fibra Uno en donde era responsable de administrar y comercializar 15 centros comerciales y 21 edificios corporativos. Previamente, el Sr. Carrillo se desempeñó en cargos como: Gerente de Operaciones de "La Parisina"; director regional de Operaciones de "Nutrisa / Herdez" y como director regional de Operaciones de "Blockbuster de México"			

Reyes Morelos Armelia Verónica			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Subdirector de Finanzas	4 años	0
Información adicional			
Subdirector de Finanzas, más de 11 años de experiencia. Armelia cuenta con las licenciaturas en Dirección Financiera y Actuarial por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research desde julio del 2014 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde octubre de 2021, Armelia se integró al equipo de Fibra HD como encargada de la Relación con Inversionistas en octubre de 2021 y en 2023 asumió la Subdirección de Finanzas.			

Gutiérrez Calvo Amparo Monserrat			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Gerente Jurídico	2 año	0
Información adicional			
Gerente Jurídico, más de 10 años de experiencia. Es egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de México y cuenta con una especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad LaSalle de México. Cuenta con 5 años de experiencia en el sector corporativo, financiero y bursátil participando en estructuraciones legales de inversiones como fideicomisos, limited partnership y joint-ventures enfocados principalmente en Real Estate y Private Equity.			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 50

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 50

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 100

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité 0

Técnico:

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Fibra HD genera las condiciones que permiten proporcionar un entorno organizacional favorable, con el objeto de desarrollar una cultura en la que se procure la inclusión laboral, el trabajo digno y la mejora continua de las condiciones de trabajo en pro de la no discriminación por motivos de edad, raza, capacidades diferentes, preferencia sexual, ni algún otro.

Fibra HD busca aumentar la inclusión laboral mediante el fortalecimiento del trabajo a distancia ya que es uno de los mecanismos incluyentes más adecuados para atraer talento con capacidades diferentes.

El Asesor y Administrados de FIBRAHD cuenta con 66 empleados, de los cuales 26 son mujeres y 44 hombres. Asimismo, FIBRAHD contribuye al Programa de Inclusión Laboral del país para lograr la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en el ámbito del trabajo.

El porcentaje total de hombres en el Comité Técnico es del 100% y a la fecha, también el 100% de los directivos relevantes son hombres.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

na na Fibra Plus F1110	
Tenencia (en %)	0.957
Información adicional	
A la fecha de este reporte, consolida el 95.7%.	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Eliser García Macdonel	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, Practicas, Compensaciones y Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-29	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
El Licenciado Eliser García Macdonel es un reconocido abogado especialista en litigio penal, civil y mercantil con amplia experiencia en el manejo de crisis y asesoría a empresas líderes. Cuenta con una sólida formación académica que incluye una Maestría en Derecho Fiscal y especialidades en derecho penal y procesos orales. Actualmente se desempeña como Socio Director de Macdonel, Cuesta, Liaca y Esquivel, tras una destacada trayectoria colaborando con importantes firmas y clientes de sectores financieros, comerciales y educativos.	

Sergio Alberto Férrez Bitar	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, Practicas, Compensaciones y Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-29	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
Sergio Alberto Férrez Bitar es un abogado especializado en derecho mercantil con amplia trayectoria en fusiones, adquisiciones, temas inmobiliarios y estructuración de créditos. Es Socio General en la firma Ramírez, Gutiérrez-Azpe, Rodríguez Rivero y Hurtado, cuenta con una Maestría en Derecho de los Negocios Internacionales por la Universidad de Minnesota y ha sido reconocido como un practicante líder en el sector inmobiliario. Además de su labor docente en la Universidad Anáhuac, se desempeña como secretario de diversos consejos de administración y es miembro activo de la Barra Mexicana Colegio de Abogados.	

Adrian Urbina Galicia	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, Practicas, Compensaciones y Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-29	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
Adrián Urbina Galicia es un Contador Público certificado por el IMCP con estudios en el ITAM e IPADE, que actualmente preside los comités de Auditoría y Prácticas de Fibra HD. Es socio de la firma Solís Cámara y Cía., cuenta con una sólida trayectoria docente en instituciones como el ITAM y la Universidad Panamericana, y colabora activamente con el Ceneval y el IMCP en procesos de certificación profesional. Además, es un prolífico autor y articulista especializado en temas fiscales, destacando su obra sobre el ISR y su labor como Síndico ante la autoridad tributaria.	

--

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se presentan las tablas con la información financiera de los cuatro Estados Financieros básicos Auditados del Fideicomiso, mismas que deberán ser revisadas en conjunto con los Estados Financieros Auditados del 2025, 2024 y 2023 del Fideicomiso.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 279,429,091	\$ 448,767,864	\$ 572,703,129
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	175,081,628	55,545,476	88,595,122
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110		822,966,119	323,588,334	153,028,409
Impuesto al valor agregado por recuperar		10,080,289	8,977,414	6,170,610
Pagos anticipados		91,911,236	42,474,076	31,514,830
Total del activo circulante		1,379,468,363	879,353,164	852,012,100
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		112,142,267	112,084,233	66,074,568
Mobiliario y equipo		6,629,949	7,997,272	8,719,520
Activo por derecho de uso	9	87,278,005	93,446,167	80,944,042
Inversiones en CBFIs		28,167,902	-	-
Propiedades de inversión	8	6,374,214,789	6,491,160,997	6,107,357,000
Activos Disponibles para la Venta		52,346,000	-	-
Total del activo a largo plazo		6,660,778,912	6,704,688,669	6,263,095,130
Total activos		\$ 8,040,247,275	\$ 7,584,041,833	\$ 7,115,107,230
Pasivo y patrimonio				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Créditos bancarios	11.b	\$ 70,353,200	\$ 104,854,816	\$ 89,380,000
Cuentas por pagar a proveedores		81,862,489	48,631,870	32,444,492
Rentas cobradas por anticipado		2,261,815	2,834,806	8,233,603
Impuestos y gastos acumulados		48,184,858	35,357,096	33,558,368
Depósito en seriedad		82,896,000	-	-
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	9	8,788,406	3,455,659	4,603,846
Total del pasivo circulante		294,346,768	195,134,247	168,220,309
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios		48,738,251	93,818,099	37,941,993
Créditos bancarios	11.b	1,769,305,676	1,776,403,656	1,813,704,552
Certificados bursátiles por pagar	11.a	1,107,659,158	1,066,182,557	1,020,253,863
Instrumentos financieros derivados	10	794,760	20,822,288	17,152,978
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento	9	94,901,815	99,433,098	83,566,718
Total del pasivo no circulante		3,021,399,660	3,056,659,698	2,972,620,104
Total de pasivo		3,315,746,428	3,251,793,945	3,140,840,413
Compromisos	16			
<i>Patrimonio:</i>				
<i>Patrimonio fideicomitado:</i>				
Aportación de los fideicomitentes		3,265,481,334	3,265,481,334	3,320,481,334
Recompra de certificados		(35,897,835)	(35,897,835)	(35,897,835)
Resultados acumulados		1,494,610,457	1,102,357,498	689,376,427
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		306,891	306,891	306,891
Total del patrimonio fideicomitado	12	4,724,500,847	4,332,247,888	3,974,266,817
Total pasivo y patrimonio		\$ 8,040,247,275	\$ 7,584,041,833	\$ 7,115,107,230

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Notas	2025	2024	2023	
Ingresos:					
Arrendamiento		\$ 613,281,358	\$ 590,256,427	\$ 537,187,628	
Mantenimiento		43,535,822	38,045,821	38,438,126	
Estacionamientos y otros		<u>14,390,353</u>	<u>34,384,978</u>	<u>10,764,519</u>	
		671,207,533	662,687,226	586,390,273	
Gastos de:					
Administración		10,439,985	18,966,023	35,816,660	
Operación		184,394,710	187,458,192	199,839,365	142 de 200
Mantenimiento		15,228,831	12,571,600	29,032,854	
Servicios de administración de					

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitado
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,320,481,334	\$ (35,897,835)	\$ (39,048,502)	\$ 306,891	\$ 3,245,841,888
Distribución a los fideicomitentes	-	-	66,595	-	66,595
Utilidad neta consolidada	-	-	728,358,334	-	728,358,334
Saldos al 31 de diciembre de 2023	3,320,481,334	(35,897,835)	689,376,427	306,891	3,974,266,817
Distribución a los fideicomitentes	(55,000,000)	-	-	-	(55,000,000)
Utilidad neta consolidada	-	-	412,981,071	-	412,981,071

(En pesos) Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 392,252,959	\$ 412,981,071	\$ 728,358,334
Ajuste para partidas que no generaron flujo de efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(251,504,856)	(375,876,908)	(662,977,337)
Depreciación de activo fijo	1,549,507	1,038,139	856,843
Depreciación activos en arrendamiento	6,168,162	5,882,678	4,603,845
Intereses a favor	(32,287,846)	(53,037,827)	(47,154,048)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	(16,438,873)	6,370,787
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	41,476,601	45,928,694	57,175,804
Intereses a cargo	263,739,442	308,634,409	222,807,463
Total	421,393,969	329,111,383	310,041,691
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(119,536,152)	33,049,646	(2,252,735)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(1,102,875)	(2,806,804)	(2,691,448)
Pagos anticipados	(49,437,159)	(10,959,246)	(5,380,912)
Depósitos en garantía	(58,034)	(46,009,665)	(63,656,289)
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(57,594,675)	44,999,801	(37,081,232)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Para mayor información, consultar: “[XBRL] Otros valores emitidos por el fideicomiso”.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Superficie Rentable Arrendada

Al 31 de diciembre de 2025 la cartera se encontraba ocupada en un 94.89%, en términos de superficie rentable adquirida. Respecto a las rentas mensuales por metro cuadrado, el promedio ponderado en el sector comercial es de \$204.4 (doscientos cuatro 4/100 M.N.), para el sector industrial el promedio ponderado es de \$6.0 dólares (seis 0/100 U.S.D), para el sector de educación el promedio ponderado es de \$215.6 (doscientos quince 6/100 M.N.) y para el sector de oficinas el promedio ponderado es de \$312 (trescientos doce 0/100 M.N.).

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.

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 diciembre de 2025, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.03 años.

Vencimiento	Rentas anuales (miles de pesos)	% del Total	ABR (m²)	% del Total
< 1 año	147,696	25.18	43,155	15.61
Entre 1 y 2 años	82,928	14.14	27,095	9.80
Entre 2 y 3 años	124,957	21.30	55,397	20.04
Entre 3 y 4 años	21,077	3.59	7,387	2.67
Posterior	209,907	35.79	143,413	51.88
Total	586,565	100.00	276,447	100.00

Ingresos de Operación

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente para efectos fiscales en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Los ingresos de operación se refieren a aquellos que derivan del arrendamiento y mantenimiento de los inmuebles y, en el caso de los centros comerciales, al arrendamiento y al mantenimiento de los locales, espacios rentables en corredores, islas y otras áreas de tránsito de los visitantes, por el uso del estacionamiento, publicidad y otros ingresos.

Gastos de Operación

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante el 2025 la estructura de gastos fue la siguiente: (i) 87% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles, (ii) 13% corresponden a los gastos por concepto de predial.

Tipo de Cambio

Aproximadamente el 17.30% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Es importante comentar que, en la nueva estrategia y visión de negocio de Fibra HD, alineadas a las de Fibra Plus, no se considera el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir riesgo de tasas, tipo de cambio o cualquier otra índole, con el objeto de no exponerse a la volatilidad implícita en dichos instrumentos. La Administración de Fibra HD buscará mitigar los riesgos por variaciones en tasas o tipo de cambio de forma natural con la propia operación del negocio.

Gastos y fondos de reserva

Los inmuebles se mantendrán en buen estado y condición de conformidad con las leyes aplicables, regulaciones y políticas internas del Asesor y Administrador. Los gastos de capital son gestionados por el Asesor y Administrador y están incluidos como parte del presupuesto anual. En ocasiones, los inmuebles podrán sufrir renovaciones como resultado de mantenimiento y actualización de las nuevas tendencias de mercado, como locales y/o áreas comunes con el fin de competir mejor con otros establecimientos del mercado. Financiamos la totalidad de las renovaciones con el efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

Cumplimiento de los límites de Apalancamiento establecidos en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.75x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite del ICD (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Factores Macroeconómicos

El negocio de Fibra HD y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial se encuentran relacionados a las condiciones macroeconómicas en México, así como a condiciones macroeconómicas globales. En caso de una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial o los principales mercados de los Arrendatarios, pudiera afectar la capacidad de Fibra HD para renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, arrendar la superficie rentable disponible, mantener o incrementar las Rentas y cobrar las Rentas en tiempo. La volatilidad en los mercados financieros pudiera afectar la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación en los tipos de cambios, lo que podría afectar la capacidad de Fibra HD para adquirir nuevos Activos o los precios a los cuales pudiera vender sus Activos. Sin embargo, Fibra HD cree que la calidad de sus Activos y Arrendatarios, la diversificación de su Cartera en términos de geografía, tamaño de los Bienes Inmuebles y Arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos de Fibra HD proceden, principalmente, de las Rentas provenientes de los Arrendatarios. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera y su cobrabilidad dependen principalmente ciertos factores, incluyendo:

- (i) Tasas de ocupación, incluyendo la capacidad de Fibra HD para renovar los arrendamientos con los Arrendatarios actuales y rentar espacio disponible a nuevos arrendatarios;
- (ii) Tasas de las Rentas, incluyendo, la capacidad de Fibra HD para mantener o incrementar las tasas de Renta para arrendamientos existentes, renovación de Arrendamientos y arrendamientos futuros.

(iii) Tamaño de la superficie rentable, misma que podrá variar dependiendo de las adquisiciones de nuevos Inmuebles y la disposición y expansión de los Activos actuales;

(iv) Cobro de Rentas, que primordialmente depende de la condición financiera de los Arrendatarios y su capacidad de realizar los pagos a tiempo.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Los resultados de las operaciones a continuación descritos, se refieren a los ingresos históricos y a los gastos operativos de los Activos que conforman la Cartera. Es importante mencionar que no se registró depreciación de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que Fibra HD adoptó el método de valor razonable para registrar sus inmuebles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS.

Los ingresos totales del año que termina en 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$613,281,358 pesos generados por las 36 propiedades que forma el portafolio de la FIBRA a la fecha reportada, lo que representa un incremento de 3.90% contra los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Ingresos:

	\$	\$	\$
	613,281,35	590,256,42	537,187,62
Arrendamiento	8	7	8
Mantenimiento	43,535,822	38,045,821	38,438,126
Estacionamientos y otros	14,390,353	34,384,978	10,764,519
	<u>671,207,533</u>	<u>662,687,226</u>	<u>586,390,273</u>

Gastos de:

Administración	10,439,985	18,966,023	35,816,660
Operación	184,394,710	187,458,192	199,839,365
Mantenimiento	15,228,831	12,571,600	29,032,854
Servicios de administración de propiedades	84,909,511		
		<u>60,792,331</u>	<u>24,225,504</u>
		279,788,14	288,914,38
	<u>294,973,037</u>	<u>6</u>	<u>3</u>
	376,234,49	382,899,08	297,475,89
Utilidad de operación	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

En el año 2025 Fibra HD ha pagado \$263,739,442 pesos por concepto de intereses, como parte del servicio de la deuda de los cebures con claves de pizarra FIBRAHD 19U, así como de la disposición del crédito sindicado en el 4T22. Además, ha obtenido ingresos por intereses por \$32,287,846 pesos por la inversión de los recursos líquidos del Fideicomiso. El ajuste (utilidad) al valor razonable de las propiedades de inversión de 2025 fue de 251,504,856 pesos.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión

propiedades de inversión	251,504,856	375,876,908	662,977,337
Otros productos	(32,206,324)	15,262,500	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	<u>(41,476,60)</u>	<u>(45,928,69)</u>	<u>(57,175,80)</u>
	<u>1)</u>	<u>4)</u>	<u>4)</u>
	177,821,931	345,210,714	605,801,533
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>392,252,95</u>	<u>412,981,07</u>	<u>728,358,33</u>
	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>4</u>

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

- Al 31 de diciembre de 2025, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.75x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T25: LTV=36.7%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_s=2.75x$
- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es **21.41%**.
- Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 4T25 es de **225%**.
- Seguimiento del LTV en los últimos 3 periodos.

	2025	2024	2023
LTV	36.67%	39.00%	41.09%

Algunas causas anticipadas de vencimiento:

- Falta de pago de intereses: si la emisora deja de pagar intereses en una fecha de pago y dentro de los 5 días hábiles siguientes a dicha fecha no se ha llevado el pago correspondiente.
- Incumplimiento de obligaciones confirme a los CBFIs: si la emisora no realiza el pago a su vencimiento, del monto principal de cualquier deuda cuyo monto será superior, individual o en su conjunto a 10 millones de dólares o su equivalente en cualquier otra moneda o se declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la emisora a pagar el monto superior, individual o en su conjunto en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
- Liquidación: si se ordena la liquidación del fideicomiso por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la emisora admitiere por escrito su incapacidad de pagar sus deudas a su vencimiento.

Concepto general	Indicador	Meta del indicador
Estructura de capital	Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	Mantener un indicador por debajo de 1.5x
	Nivel de endeudamiento	Mantener un LTV <35%
Liquidez	Cobertura de intereses (ICD anexo AA)	Mantener un ICD conforme a lo establecido por la CUE en su Anexo AA, de al menos 1.2x
	Activos no garantizados / Deuda no garantizada	Mantener una razón por encima de >1.5x
	Deuda Garantizada / Activos Totales	Mantener una razón menor al 40%
	Deuda Neta /EBITDA	Procurar un objetivo de mediano plazo de 3x
	Líneas de crédito revolventes	Mantener líneas de crédito revolventes disponibles para atender requerimientos del desarrollo y capital de trabajo, regidas bajo el ICD conforme se describe anteriormente.
	Caja mínima	10% de las ventas anuales o (4 a 6 meses capital de trabajo)
Instrumentos financieros derivados	No instrumentos especulativos	No utilizar instrumentos financieros derivados especulativos

Tasa de interés	Uso prudencial de derivados	Hacer uso de los instrumentos financieros derivados de manera prudencial, con base en los requerimientos de cobertura mínimos del banco, con instrumentos "plain vanilla" y asesorados por terceros independientes expertos en la materia.
	Mezcla tasa fija y variable	Procurar una mezcla de al menos el 40% de tasa de interés fija y el resto en tasa variable
Tipo de cambio	Cobertura natural	Mantener una cobertura natural en tipo de cambio a través del calce perfecto en moneda de la deuda y su fuente de pago.
Adquisiciones	Financiamiento	Financiar las adquisiciones futuras con una mezcla de deuda y capital, idealmente con un LTV por debajo del 60%.
	Desarrollo	Reducir la exposición al desarrollo de proyectos a no más del 10% del ABR total.
Desinversión	Maximizar la captura de plusvalía	La política establecida por el Comité Técnico y la Administración es buscar la estrategia de desinversión que maximice el flujo de venta, estableciendo como mínimo un rango de +/- 5% sobre el valor avalúo vigente.
CAPEX	Mantenimiento de propiedades	Ejercer un máximo de 1% del valor de las propiedades como Capex en el mantenimiento mayor anual de los inmuebles.
Distribuciones	Acorde a la LISR	De acuerdo con la LISR, las Fibras deberán distribuir el 95% de su utilidad fiscal.

Características de la emisión Fibra HD 19U, la cual sigue vigente a la fecha de este reporte

Clave de Pizarra FIBRAHD 19U	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIs equivalente a \$811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFIs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFIs	100 UDIs
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa

Garantía

Los CBFIs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

Detalle de los intereses devengados y pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FIBRAHD 19U:

No.	Periodo			Días Periodo	T.I.	Valor Nominal UDIs	Intereses del Periodo en UDIS	Valor de la UDI en la fecha de Pago	Intereses del periodo en Pesos
1	Jueves 28 de Noviembre de 2019	al	Jueves 28 de mayo de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.422121	\$23,365,439.03
2	Jueves 28 de mayo de 2020	al	Jueves 26 de noviembre de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.601154	\$24,016,810.23
3	Jueves 26 de noviembre de 2020	al	jueves, 27 de mayo de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.811071	\$24,780,545.89
4	jueves, 27 de mayo de 2021	al	jueves, 25 de noviembre de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.020501	\$25,542,509.72
5	jueves, 25 de noviembre de 2021	al	jueves, 26 de mayo de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.331571	\$26,674,267.77
6	jueves, 26 de mayo de 2022	al	jueves, 24 de noviembre de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.601236	\$27,655,383.06
7	jueves, 24 de noviembre de 2022	al	jueves, 25 de mayo de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.791609	\$28,348,012.29
8	jueves, 25 de mayo de 2023	al	jueves, 23 de noviembre de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.923479	\$28,827,791.54
9	jueves, 23 de noviembre de 2023	al	jueves, 23 de mayo de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.153078	\$29,663,135.73
10	Jueves 23 de mayo del 2024	Al	jueves, 21 de noviembre de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.301767	\$30,204,107.13

11	Jueves, 21 de noviembre de 2024	Al	Jueves, 22 de mayo de 2025	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.470948	30,819,634.04
12	Jueves, 22 de mayo de 2025	Al	Jueves, 20 de noviembre de 2025	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.594671	31,269,772.28

- El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite del ICD (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Contratación de créditos

El pasado 20 de diciembre del 2024, Fibra HD, en co-acreditamiento con Fibra Plus, firmaron un crédito sindicado por hasta Ps.3,150 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple; (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Las principales características de dicho crédito son las siguientes:

- Monto: hasta Ps.3,150 millones
- Plazo: 5 años
- Garantía inmobiliaria: 1.5 a 1
- Tasa de interés determinable conforme al nivel del LTV.

Al cierre de diciembre de 2025, el perfil de endeudamiento de Fibra HD presenta un saldo insoluto de 2,948 millones de pesos. Esta estructura de pasivos se divide en tres componentes principales, derivado de las estrategias de refinanciamiento y las emisiones de deuda en el mercado:

1. En primer lugar, se encuentra un tramo del crédito sindicado por un monto de 1,249 millones de pesos. Este capital fue obtenido mediante dos disposiciones realizadas en enero de 2025, destinadas específicamente a optimizar y liquidar el financiamiento anterior con BBVA.
2. Como segundo componente, se integra la parte denominada en moneda extranjera del mismo crédito sindicado, la cual asciende a 589.7 millones de pesos (dispuestos originalmente en dólares). Al igual que el tramo anterior, este financiamiento se concretó en enero de 2025 bajo el marco del refinanciamiento integral con el grupo bancario.
3. Finalmente, la estructura se completa con los Certificados Bursátiles (Cebures) identificados con la clave de pizarra Fibra HD 19U. Estos títulos, colocados en noviembre de 2019, mantienen un saldo insoluto de 1,107.6 millones de pesos y conservan su vencimiento original estipulado para el 15 de noviembre de 2029.

Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna desde su constitución, lo reportes que la legislación mexicana le requiere en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios.

Para más información sobre el endeudamiento de Fibra HD, ver “Sección Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Contratación de Créditos”.

El efectivo restringido corresponde a una cantidad equivalente a la suma de 3 meses de intereses ordinarios pagaderos respecto del crédito para el periodo de intereses siguiente según corresponda, más el monto por concepto de principal pagadero en la siguiente fecha de pago de acuerdo con el contrato de deuda sindicado celebrado con BBVA como Agente colocador mencionado en la Nota 1

	2025	2024	2023
Efectivo	\$ 382,351	\$ 382,352	\$ 382,352
Equivalentes de efectivo	254,925,311	418,778,525	544,980,878
Efectivo restringido ^u	<u>24,121,429</u>	<u>29,606,987</u>	<u>27,339,899</u>
	<u>\$ 279,429,091</u>	<u>\$ 448,767,86</u>	<u>\$ 572,703,12</u>
		<u>4</u>	<u>9</u>
Nivel de endeudamiento	<u>36.67%</u>	<u>39.00%</u>	<u>41.22%</u>

No existen transacciones relevantes en el período reportado no registradas en el Balance General o Estado de Resultados.

Control Interno del fideicomiso:

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, Fibra HD ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Al cierre de 2025 Fibra HD cuenta con provisiones diversas que suman \$81.9 millones de pesos

	2025	2024	2023
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$81,862,489	\$48,631,870	\$32,444,492

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

Dado que FIBRAHD Servicios, S.C. (el “Asesor y Administrador”) es una SC en la cual Fibra HD tiene una participación del 99.9%, la información financiera de dicho Asesor y Administrador se presenta como parte de la información financiera consolidada del Fideicomiso.

A continuación, mostramos información financiera seleccionada del Administrador Interno Fibra HD Servicios, S.C.: Falta actualizar

	2025	2024	2023
Activos	29,182	42,600	69,302
Activo Circulante	2,4270	35,864	59,357
Activo No Circulante	4,912	6,736	9,945
Total Activos	29,182	42,600	69,302
Pasivos	46,205	49,117	56,825
Pasivos Totales	46,205	49,117	56,825
Capital	(17,023)	(6,517)	12,477
Total Pasivo + Capital	29,182	42,600	69,302
	2025	2024	2023
Ingresos	106,678	151,180	153,403
Gastos Totales	109,735	171,661	149,260
Utilidad o pérdida neta	(3,057)	(20,481)	4,143

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

Durante el ejercicio 2025, Fibra HD consolidó su transformación estratégica para consolidarse como un vehículo especializado en el sector industrial, capitalizando las oportunidades estructurales del mercado en México. Tras un 2024 enfocado en eficiencias operativas, este año representó el reposicionamiento definitivo del fideicomiso, priorizando activos industriales estabilizados y con baja exposición al desarrollo. Esta visión busca alinear nuestra valuación de mercado con pared comparables y aumentar la liquidez, asegurando un flujo de efectivo más sólido para el pago de dividendos. Un hito fundamental fue la reorganización de activos aprobada en el segundo trimestre de 2025, que permitió la transferencia de 22 inmuebles no industriales a Fibra Plus (valorados en \$3,956 millones de pesos) y la cesión de pasivos asociados, logrando que Fibra HD mantenga actualmente un portafolio puramente industrial en su primera fase.

En el ámbito financiero, el 2025 destacó por la optimización de la estructura de capital y el fortalecimiento del balance. El refinanciamiento del crédito sindicado, que contó con una sobredemanda de 25.4%, nos permitió extender los vencimientos hasta

2029 y adoptar un esquema de amortización creciente que libera flujo operativo inmediato. Para mitigar riesgos de mercado, durante el año cerramos coberturas de tasas de interés que generarán ahorros significativos en el costo de la deuda. Asimismo, como parte de la estrategia de crecimiento inorgánico, el Consejo Directivo aprobó la adquisición del Portafolio Nogales y la contratación de una colocación privada en los Estados Unidos (USPP) por hasta \$115 millones de dólares, diversificando nuestras fuentes de financiamiento y aumentando la exposición a flujos dolarizados.

Finalmente, la gestión operativa se centró en la ejecución disciplinada del programa de rotación de activos y desinversiones de propiedades no estratégicas. Gracias a la gestión de la subdirección especializada, el capital obtenido de estas ventas se ha destinado a la reducción del apalancamiento y a adquisiciones alineadas con nuestra tesis de negocio. Con la primera etapa de reestructura concluida y la integración del portafolio industrial remanente proyectada para el segundo trimestre de 2026, cerramos este ejercicio con una plataforma más escalable y transparente. Estas decisiones no solo fortalecen nuestra posición financiera, sino que sientan las bases para un crecimiento sostenible y una mayor generación de calor para todos nuestros tenedores.

El portafolio pendiente de desinversión se compone de 23 activos, con un valor avalúo de \$2,501 millones de pesos y una tasa de ocupación del 79%. Al cierre del año, se registraron en negociación 6 propiedades: Agencia Suzuki, IPETH, Portafolio Burger King, Colegio La Calma I y II y Downtown Santa Fe, las cuales suman 648 mdp.

UN componente central del ejercicio 2025 fue la aceleración del programa de desinversión de activos no estratégicos, bajo la tesis de inversión aprobada por el Comité Técnico. Esta estrategia posiciona a Fibra HD como una plataforma de valor agregado (Value-Add) enfocada en activos industriales que, aunque desatendidos por otros vehículos, ofrecen Cap Rates atractivos en dólares y flujos operativos (NNN) constantes. Este enfoque permite que el fideicomiso sea una entidad escalable, con mayor bursatilidad y capaz de ofrecer dividendos competitivos al alinearse con las métricas de valuación de los Fibras industriales líderes.

Durante 2025, el programa de desinversión mostró una dinámica sobresaliente, recibiendo 38 ofertas por 20 inmuebles que totalizaron un valor agregado de \$3,156 millones de pesos. Destaca que el Cap Rate promedio de estas ofertas se situó en un 10.97%, reflejando la disciplina en las negociaciones y la alta demanda por los activos del portafolio. Al cierre del año, las operaciones concluidas sumaron \$324 millones de pesos, destacando la formalización de las ventas de Barrio Reforma Niza (\$55 millones de pesos) y La Roca (\$128.5 millones de pesos), cuyos procesos iniciaron a finales de 2024, así como la desincorporación de las propiedades San Antonio (\$76 millones de pesos) y Sevilla (\$17.1 millones de pesos).

Hacia el cierre del ejercicio y los primeros meses de 2026, el avance en la rotación de activos se mantiene sólido con ofertas aceptadas en proceso de cierre por \$483 millones de pesos. Este monto incluye activos clave como Olab, La Pilita y Durazos, que ya cuentan con anticipos de compraventa, y la propiedad Casa Grande, cuya venta se concretó en febrero de 2026 con un precio 26.3% superior a su valor de avalúo de 2024. Estos resultados confirman la capacidad del Consejo Directivo para monetizar propiedades no estratégicas en condiciones favorables, fortaleciendo la flexibilidad financiera necesaria para culminar la transición hacia un portafolio de alta concentración industrial.

Pasando a los resultados financieros de 2025, la utilidad de la operación o EBITDA creció de 395 millones de pesos a 404 millones de pesos, con un incremento en la eficiencia de las propiedades de inversión reflejada en el margen operativo de 65.75%.

La ocupación global del portafolio fue de 94.9%, con vencimiento promedio de 4.03 años. Es importante señalar que cerca del 39.38% de los contratos de arrendamiento tienen vencimiento posterior al año 2028. Durante el año 2025, destaca la ocupación de los activos industriales y educativos, las cuales se ubicaron en 100%, mientras que la ocupación de los activos comerciales fue superior al 94%.

Con respecto a los litigios contra Celtic, cuyo objeto de demanda es de 337 millones de pesos, estamos en proceso de apelación del juicio resolutivo por el pago parcial de las rentas adeudadas.

En el balance, los activos totales sumaron 8,040 millones de pesos, 6% por arriba de su valor en el 2024.

Durante 2025, el valor de las propiedades de inversión se situó en 6,374 millones de pesos, lo que representa una ligera disminución del 1.80% comparado con los 6,491 millones registrados al cierre de 2024. Este ajuste en el valor total del portafolio se explica

principalmente por la ejecución estratégica de desinversiones, destacando la conclusión de las ventas de Niza, La Roca, San Antonio y Sevilla, las cuales sumaron 278 millones de pesos. No obstante, el desempeño operativo se mantuvo sólido, logrando una ganancia por valuación de activos de 251 millones de pesos, lo que demuestra la plusvalía y eficiencia de los inmuebles que permanecen en la cartera tras el crecimiento del 6.3% observado el año anterior.

El proceso de des apalancamiento del Fideicomiso durante el ejercicio 2025 fue resultado de una gestión disciplinada de pasivos, centrada en amortizaciones programadas de capital. Este efecto se vio favorecido por la fortaleza del peso mexicano frente al dólar hacia el cierre del año, lo cual generó un beneficio contable en la valuación de la deuda denominada en moneda extranjera al reducir su equivalencia en moneda nacional. Como consecuencia de estos factores, el nivel de apalancamiento (LTV) mostró una trayectoria descendente, pasando de 39.0% al cierre de 2024 a 36.8% al cierre de 2025. Por su parte, el Índice de Cobertura de la Deuda (ICD), calculado conforme al Anexo AA, se situó en 2.75x. Ambos indicadores confirman una sólida posición financiera, caracterizada por altos niveles de solvencia y una estructura de capital optimizada para la generación de flujo estabilizado.

El patrimonio al cierre de diciembre fue de 4,724 millones de pesos, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.93 pesos (vs 10.02 del 2024).

En materia ASG, comenzamos el Análisis de Riesgos Climáticos Físicos con S&P Global. Además, se concluyó el análisis de factibilidad sobre la certificación Edge Advanced en un inmueble (Plaza Los Mochis) para iniciar los procesos de certificación en el segundo trimestre del 2025.

Ingresos de Operación

Los ingresos de operación se refieren a aquellos que derivan del arrendamiento y mantenimiento de los inmuebles y, en el caso de los centros comerciales, al arrendamiento y al mantenimiento de los locales, espacios rentables en corredores, islas y otras áreas de tránsito de los visitantes, por el uso del estacionamiento, publicidad y otros ingresos.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente para efectos fiscales en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Gastos de Operación

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante el 2024 la estructura de gastos fue la siguiente: (i) 87% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles, (ii) 13% corresponden a los gastos por concepto de predial.

Resultados de la operación de la administración interna:

Los ingresos totales del año terminado el 31 de diciembre de 2025 de FIBRA HD Servicios, S.C. ascienden a \$106mdp, y sus gastos a \$109mdp. En el año reportado el Asesor y Administrador registró una pérdida neta de \$3mdp.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

La principal fuente de recursos del Asesor y Administrador proviene de FIBRA HD, que tiene la obligación de proveer de manera anticipada al Asesor y Administrador, mes con mes, los recursos económicos necesarios y suficientes para llevar a cabo sus actividades.

A continuación, se muestra las fuentes y los usos totales de recursos del Asesor y Administrador por el año terminado el 31 de diciembre de 2025:

Fuentes Totales:	\$106,678
Usos Totales:	\$109,735

Personas Responsables

Auditor Externo: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Representante Legal: Fiduciario

Consejo Directivo: Alejandro Raúl Blasco Ruiz

Representante Común: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria

Delegados Fiduciarios del Representante Común: Mónica Jiménez Labora Sarabia y Alfredo Basurto Dorantes

Cargo: delegados Fiduciarios

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por el ejercicio 2025 fueron dictaminados con fecha 24 de abril del 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria. Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoria realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 reporte o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiaria**

Manifestación de consentimiento
conforme al Artículo 15 de las
Disposiciones de carácter general
aplicables a las Emisoras
supervisadas por la Comisión
Nacional Bancaria y de Valores que
contraten servicios de auditoría
externa de estados financieros
consolidados básicos por el año que
terminó el 31 de diciembre de 2025



Leyenda del apoderado de la Firma y del Auditor Externo, la cual es requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de la Circular Única de Emisoras

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2026, 24 de abril de 2025 y 30 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 del Fideicomiso Irrevocable No. F/ 1523, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Comunicado al Comité Técnico del
Fideicomiso en relación con la
auditoría de los estados
financieros consolidados del
Fideicomiso Número 1523 (la
Emisora) por el año que terminó
el 31 de diciembre de 2025



**Al Comité Técnico y de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando
única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,



C.P.C. Jessica Nacxeli Solís Torres
29 de abril de 2026



Comunicado al Comité Técnico en Relación con La Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Básicos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (La Emisora) por el Año que Terminó el 31 de Diciembre de 2025

Al Comité Técnico en Relación con La Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Básicos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Comunicado al Comité de Auditoría en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

I. Profesionales participantes en la auditoría:

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

II. Sistema de gestión de la calidad en auditoría:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:

- a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
- b. Gobierno corporativo y liderazgo
- c. Requerimientos de ética aplicables
- d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
- e. Realización del compromiso
- f. Recursos
- g. Información y comunicación
- h. El proceso de monitoreo y remediación

Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

- a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.
- b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.



Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

- a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.
- b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:
 - i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.
 - ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.
- c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.
- d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

- a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.
- b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.
- c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:
 - i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.
 - ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.
 - iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.

El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

- a) Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
- b) Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
- c) Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.



III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados

Materialidad determinada en la auditoría **\$64,000,000**

Importancia relativa para la ejecución del trabajo **\$51,000,000**

La materialidad se estableció tomando como referencia las **propiedades de inversión**, por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.

IV. Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

- a) **Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Cierre Financiero	Todos los rubros del balance y del estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros consolidados
Tesorería	Efectivo, inversiones, y préstamos bancarios.
Propiedades de inversión	Propiedades de inversión y Ganancia en Revaluación de propiedades de inversión
Ingresos	Ingresos por arrendamiento, cuentas por cobrar, estimación de pérdidas crediticias esperadas

- b) **Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor, requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.

- c) **Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.

Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos-

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.			
La tabla asume cero desviaciones.					



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
		No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.	
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.	
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo II. Columna marcada con d)

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores



Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Presidente del Comité Técnico
Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros Consolidados del Fideicomiso Irrevocable No.F/1523 (el "Fideicomiso" y/o la "Entidad") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, estamos emitiendo este comunicado de observaciones en los términos que establece la NIA 265 "Comunicación de las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad" y en cumplimiento con el artículo 15 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones").

Los asuntos tratados aquí fueron considerados durante nuestra auditoría y no modifican nuestra opinión de auditoría fechada el 27 de abril de 2026 sobre dichos estados financieros. En ese sentido informamos a ustedes:

1. El propósito de la auditoría fue que el Auditor Externo Independiente que suscribe expresara una opinión sobre los estados financieros;
2. La auditoría tuvo en cuenta el control interno relevante para la preparación de los estados financieros con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno;
3. Las cuestiones sobre las que informamos se limitan a las deficiencias que hemos identificado durante la realización de la auditoría y sobre las que hemos llegado a la conclusión de que tienen importancia suficiente para merecer ser comunicadas a los responsables del gobierno de la entidad.

Conforme a la NIA 265 mencionada, el objetivo del auditor es comunicar adecuadamente a los responsables del gobierno de la entidad y a la dirección las deficiencias en el control interno identificadas durante la realización de la auditoría.

En el Apéndice A incluimos definiciones de términos incluidos en la NIA 265 mencionada.

Como resultado de nuestros procedimientos, hemos identificado e incluido en el Apéndice B las deficiencias significativas relativas a las observaciones correspondientes a nuestra evaluación del control interno, la ejecución de procedimientos sustantivos, y la evaluación de otros asuntos.

Asimismo, hemos incluido en el Apéndice C, otras deficiencias en el control interno que hemos identificado.

Este informe es únicamente para la información y uso de la Administración del Fideicomiso Irrevocable No.F/1523, del Comité Técnico, y de otros dentro de la organización y no pretende ser y no debe ser utilizado por ninguna otra parte distinta a las especificadas, *excepto por su comunicación con el plan de acción preparado por la Administración que contengan las medidas preventivas y correctivas para atender las observaciones a la Comisión Nacional Bancaria de Valores*

Las respuestas de la Administración a las observaciones no forman parte de nuestra auditoría por lo que no tomamos responsabilidad sobre ellas.

No hemos realizado ningún procedimiento de auditoría después de la fecha de nuestro reporte sobre los estados financieros por lo que, este reporte está basado en nuestro conocimiento a esa fecha y debe ser leído con esa consideración



Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)
Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla. Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado. (*) Ver el párrafo 32A para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.				



Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.

Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.

(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo ([párrafo 41](#) de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.

(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con f)

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**
- 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos *consolidados*. Esto lo realizamos mediante:
 - a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo incluyendo los ajustes de consolidación; y
 - b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.
 - 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:
 - a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos (*consolidados*) fueron razonables y soportadas.
 - 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

V. Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría no identificamos transformaciones, fusiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provengan de circunstancias inusuales durante el periodo auditado.



VI. En relación con los Estados Financieros Básicos Consolidados, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S. C., su subsidiaria en la que ejerce control.:

Nombre de la subsidiaria consolidada	Porcentaje de participación 2025	Actividad
Fibra HD Serivicos, S.C	99.99%	Administradora de Fibra HD

VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.

Informamos a ese Comité que la administración de la Tenedora y de las subsidiarias nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 8 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades de inversión, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.



Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionadas. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuator independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.

Sin observaciones significativas de ejercicios anteriores que reportar

XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.

Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	La Entidad no cuenta con expertos para abordar temas de IFRS, tales como IFRS 16 arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, la Entidad se ha visto expuesta a retrasos en la entrega de información financiera y reprocesos en la preparación de estados financieros consolidados hasta llegar a la última versión.	Existe el riesgo de que la Entidad no aplique adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), particularmente en temas complejos como IFRS 16 Arrendamientos, lo que podría resultar en errores en el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, así como en retrasos y reprocesos en la preparación de los estados financieros consolidados.
Todas	No aplica	Se identificó una deficiencia en el sistema Intelisis, ya que el sistema contable no cuenta con una funcionalidad que permita la autorización o revisión independiente de los registros contables. En específico, las pólizas registradas por el personal no pasan por un proceso de revisión o aprobación dentro del sistema.	Existe el riesgo de que se ingresen pólizas manuales que no estén autorizadas debido a la habilidad para manipular los registros contables y preparar estados financieros fraudulentos al violar los controles que de otro modo parecen estar operando efectivamente.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en la segregación de funciones y en la ejecución consistente de controles clave, tales como autorizaciones y revisiones. Estas deficiencias se originan principalmente por la rotación constante del personal en áreas clave. Asimismo, no se identificó una matriz de riesgos y controles que ayude a la prevención y detección de errores materiales.	Existe el riesgo de que no existe diseño de controles clave de segregación de funciones. Esto incrementa la probabilidad de debilidades materiales en el ambiente de control.



XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.



XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Técnico, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.

<i>Fecha</i>	<i>Evento</i>	<i>Temas de Discusión</i>
<i>17 de Febrero de 2025</i>	<i>Comité de auditoría</i>	I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el período que comprende del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024. II. Presentación, discusión y en su caso, autorización de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al cuarto trimestre del año 2024. III. Presentación, discusión y, en su caso, autorización del presupuesto para el año 2025. IV. Actualización sobre desinversión de inmuebles. V. Presentación, discusión y, en su caso, autorización para la cancelación de CBFIs adquiridos por el Fondo de Recompensa del Fideicomiso, conforme a la "Política de Adquisición de CBFIs en circulación".
		VI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del calendario de sesiones del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones y del Comité de Compensaciones del Fideicomiso para el año 2025. VII. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la sesión.
<i>22 de abril de 2025</i>	<i>Comité de Auditoría</i>	I. Lectura discusión y, en su caso aprobación (i) del informe del Consejo Directivo del Asesor y Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, conforme a lo establecido en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, así como (ii) de la opinión de este Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe, de conformidad con el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores. II. Presentación, discusión y, en su caso, autorización de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024. III. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Asesor y Administrador del Fideicomiso sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de información financiera, conforme a lo establecido en el artículo 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.



		IV. Lectura, discusión, aprobación del informe del Comité de Nominaciones sobre actividades efectuadas en ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. V. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Compensaciones del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. VI. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Prácticas del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. VII. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Auditoría del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, así como el informe sobre los Estados Financieros del ejercicio concluido en la misma fecha y el informe sobre el Dictamen del Auditor Externo. VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el periodo que comprende del 1° de enero al 31 de marzo de 2025. IX. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al primer trimestre del año 2025. X. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe que el Comité Técnico presentará a la Asamblea General Anual de Tenedores respecto de las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores. XI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, del Comité de Compensaciones y del Comité de Nominaciones. XII. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico, y en su caso, de los demás miembros del Comité Técnico, con base en la propuesta efectuada por el Comité de Nominaciones. XIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024 de conformidad con el artículo 76, fracción XIX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. XIV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la sesión.
--	--	--



<i>22 de Julio de 2025</i>	<i>Comité de Auditoria</i>	I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Director General del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el período que comprende del 1 de abril al 30 de junio de 2025. II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al segundo trimestre del año 2025. III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la ratificación del nombramiento del Auditor Externo del Fideicomiso. IV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Sesión.
<i>19 de Septiembre de 2025</i>	<i>Comité de Auditoria</i>	RESOLUCIONES ADOPTADAS FUERA DE SESIÓN POR CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/1523, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 11.02, INCISO I) DEL FIDEICOMISO.



Anexo I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas:

Nombre	Puesto	Correo electrónico
Solis, Jessica	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Saldaña, Erika	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Meneses, Javier	Gerente de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Mendoza, David	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Camacho, Fatima Guadalupe	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Martinez, Angela	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Muro, Renata Denisse	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Vazquez, Vania Paola	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Molina, Silvia	Socio EQR	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Flores Acosta, Veronica	Gerente Snr EQR	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Milan, Daniela	Consultor Snr Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Reyes, Luis Manuel	Team Leader Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Reyes, Rodolfo	Consultor Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Palomino, Jorge	Socio de TI	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Miguel Ángel García Martínez	Socio FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Chavez, Emilio	Gerente Snr FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Quinonez, Alam	Gerente FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Carrera, Diego Reynaldo	Consultor FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Barrera, Diego Maximiliano	Consultor FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Solis, Michael	Consultor Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Cedeno, Allison Paulette	Consultor Snr Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Juarez, Eva Ximena	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o ampliación sobre el contenido de este informe.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres

* * * * *



Risk					Account/ Area
Risk ID (b)	Risk Description (b)	Risk Nature (b)	Risk Type (b)	Account/Area (b)	
PRCOR010 - COT-income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 (All Components)	
PRCOR010 - COT-interest expense	Depository liabilities - interest expense is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 (All Components)	
PRCOR010 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 (All Components)	
PRCOR002 - BS-Propiedades de inversión medidas a valor razonable	Investment properties does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property - Net (All Components)	
PRCOR002 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR002 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR002 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Las cuentas por pagar se registran por la cantidad incorrecta. does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR002 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR002 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR002 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR003 - BS-Propiedades de inversión medidas a valor razonable	The entity does not have the rights or obligations to Investment properties.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property - Net (All Components)	
PRCOR003 - BS-Cash and cash equivalents	The entity does not have the rights or obligations to Cash and cash equivalents.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR003 - BS-Cuentas por cobrar	The entity does not have the rights or obligations to Accounts receivable.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR003 - BS-Depósitos en garantía recibidos	The entity does not have the rights or obligations to Generic - balance sheet.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR003 - BS-Pagos anticipados	The entity does not have the rights or obligations to Prepaid expenses.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR003 - BS-Patrimonio	The entity does not have the rights or obligations to Generic - balance sheet.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR003 - BS-Payables - trade accounts	The entity does not have the rights or obligations to Accounts payable.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR004 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR004 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR004 - BS-Debt	Debt is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Long-term debt (All Components)	
PRCOR004 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Generic - balance sheet is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR004 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR004 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR004 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR005 - BS-Propiedades de inversión medidas a valor razonable	Investment properties is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property - Net (All Components)	
PRCOR005 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR005 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR005 - BS-Debt	Debt is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Long-term debt (All Components)	
PRCOR005 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Generic - balance sheet is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR005 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR005 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR005 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR006 - COT-income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 (All Components)	
PRCOR006 - COT-interest expense	Depository liabilities - interest expense is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 (All Components)	
PRCOR006 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Administrative and Operative Expenses	Operating expenses is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Administration expenses_10 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Cost of sales and services	Cost of sales and services is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Property operating costs_10 (All Components)	
PRCOR007 - COT-income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 (All Components)	
PRCOR007 - COT-interest expense	Depository liabilities - interest expense is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 (All Components)	
			Other audit areas		
PRFRA001-Comprender la entidad y su entorno y la evaluación del riesgo de fraude	Management manipulates accounting records and prepares fraudulent financial statements by overriding controls that would otherwise appear to be operating effectively.	Deliberative		Understanding the Entity and Its Environment, Including the Assessment of Fraud Risks	

[illegible]

Substantive Procedure	
Procedure Title (f)	Steps (f)
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies), Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
DW 3 - Perform test of details using sampling on a reciprocal population to test base rent [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Real Estate - Revenue - Base Rent - Test of Details Testing Template.
Perform test of details using sampling on investment properties recorded in the period [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the detail of the population of investment properties owned by the entity, Determine an appropriate method of sampling, and determine the sample size, Make selections from the population, For each selection, obtain audit evidence and determine whether
Perform test of details on additive and subtractive reconciling items [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template.
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template, Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness, if confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follo
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs, Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed, Develop an expectation of recorded amounts, Evaluate whether the expectation is sufficiently precise, Determine t
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
Test the accounts payable reconciliations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template.
Perform test of details using sampling on investment properties recorded in the period [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the detail of the population of investment properties owned by the entity, Determine an appropriate method of sampling, and determine the sample size, Make selections from the population, For each selection, obtain audit evidence and determine whether
DW 1 - Perform test of details on cash and send cash confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template. Consider the impact of confirmations on audit evidence obtained for other areas of the audit (e.g., completeness of debt or scenarios where we use cash to support other account balances in our substantive testing) and
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template, Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness, if confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follo
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs, Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed, Develop an expectation of recorded amounts, Evaluate whether the expectation is sufficiently precise, Determine t
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
Perform test of details using sampling on accounts payable [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template.
Perform test of details on cash denominated in a foreign currency [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template.
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template, Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness, if confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follo
DW 2 - Perform test of details on the balance at period-end using audit evidence other than confirmations [L]	See detailed steps for this procedure within the Debt - Period-End Balance Testing Template.
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
Perform a search for unrecorded liabilities by sampling subsequent disbursements and, if relevant, unprocessed invoices, unpaid invoices, and/or open purchase orders [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - Unrecorded Liabilities Testing Template.
Perform test for completeness of investment properties using other testing areas [L/H]	Identify audit procedures from other testing areas (e.g., mortgage payables testing procedures, and rent rolls procedures) to verify that the listing of investment properties is complete.
Perform test of details on additive and subtractive reconciling items [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template.
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template, Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness, if confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follo
Perform test of details for completeness using a listing of all banking relationships or relevant agreements [L/H]	Inquire with management if there have been any amendments to the debt agreements or if any new agreements have been entered into since the prior period, Review all board of directors or other committee meeting minutes since the prior period for any information relevant to the debt balance, Identify the appr
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs, Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed, Develop an expectation of recorded amounts, Evaluate whether the expectation is sufficiently precise, Determine t
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs, Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed, Develop an expectation of recorded amounts, Evaluate whether the expectation is sufficiently precise, Determine t
DW 2 - Perform test of details - completeness [L/H]	Identify and understand the relevant reciprocal population, Obtain the population detail, Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size, Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained, Evaluate the test results.
Perform test of details using sampling on accounts payable [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template.
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies), Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies), Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
DW 1 - Perform substantive analytical procedures on operating expenses [L/H]	Use the Operating Expenses - Substantive Analytical Procedures Testing Template to execute the following steps, Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs, Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed, D
DW 1 - Perform statistical substantive analytical procedures using Revea Analytics [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs, Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed, Develop an expectation of recorded amounts (e.g., predicting cost of sales based on the relationship with sales, adj
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies), Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies), Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
REQUIRED PROCEDURE: DW1 – Journal Entry Testing Using Omnia Data [S]	Refer to the detailed steps of this procedure within the Journal Entry Testing Template – Omnia Data.

Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.
Entiéndase por:

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Propiedades de inversión e ingresos	Formato Excel que es alimentado de forma manual el cual contiene el detalle de las propiedades de inversión de la Entidad, indicando su estatus (vacío-rentado), de igual forma incluye la renta a facturar de manera mensual (en MXN). Dicho archivo sirve también de apoyo a la entidad para llevar a cabo el reconocimiento de los ingresos, lo cual nos parece adecuado pues es un control a nivel de cada propiedad de inversión y suite que genera ingresos a la Entidad, al igual es la base utilizada por los valuadores para la realización de sus cálculos.
Pólizas de diario	El fideicomiso realiza registros contables con pólizas de diario las cuales al 31 de diciembre de 2025 fueron conciliadas de forma íntegra.

Toda la información anterior contenida en los sistemas o aplicativos fue congruente con los registros contables.

* * * * *



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1523 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAHD 15.

Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios FIBRAHD 15

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1523 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, 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 reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

ADMINISTRADOR
Fibra HD Servicios, S.C.


Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General
Armelia Verónica Reyes Morelos
Subdirectora de Finanzas
Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Los que suscribimos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales 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 estos estados financieros para el periodo comprendido del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 o que estos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

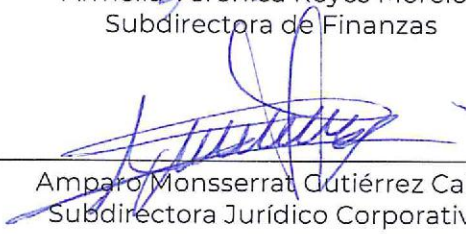
FIBRA HD Servicios, S.C.
actuando única y exclusivamente
como Administrador del Fideicomiso F/1523



Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General



Armelia Verónica Reyes Morelos
Subdirectora de Finanzas



Amparo Monserrat Cutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, 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 reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

ADMINISTRADOR
Fibra HD Servicios, S.C.



Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General



Armelia Verónica Reyes Morelos
Subdirectora de Finanzas



Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTROL INTERNO SOBRE EL REPORTE FINANCIERO

SECCIÓN I- DEFINICIONES

Los siguientes términos tienen el significado que se indica:

- a. Deficiencia en el control interno. Existe una deficiencia en el control interno cuando:
 - i. Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir incorrecciones en los estados financieros oportunamente; o
 - ii. No existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente, incorrecciones en los estados financieros.
- b. Deficiencia significativa en el control interno: deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno de la entidad.



Apéndice B

Asuntos Relacionados con el Control Interno sobre el Reporte Financiero

Deficiencias Significativas de Control Interno

Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	La Entidad no cuenta con expertos para abordar temas de IFRS, tales como IFRS 16 arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, la Entidad se ha visto expuesta a retrasos en la entrega de información financiera y reprocesos en la preparación de estados financieros consolidados hasta llegar a la última versión.	Existe el riesgo de que la Entidad no aplique adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), particularmente en temas complejos como IFRS 16 Arrendamientos, lo que podría resultar en errores en el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, así como en retrasos y reprocesos en la preparación de los estados financieros consolidados.
Todas	No aplica	Se identificó una deficiencia en el sistema Intelisis, ya que el sistema contable no cuenta con una funcionalidad que permita la autorización o revisión independiente de los registros contables. En específico, las pólizas registradas por el personal no pasan por un proceso de revisión o aprobación dentro del sistema.	Existe el riesgo de que se ingresen pólizas manuales que no estén autorizadas debido a la habilidad para manipular los registros contables y preparar estados financieros fraudulentos al violar los controles que de otro modo parecen estar operando efectivamente.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en la segregación de funciones y en la ejecución consistente de controles clave, tales como autorizaciones y revisiones. Estas deficiencias se originan principalmente por la rotación constante del personal en áreas clave. Asimismo, no se identificó una matriz de riesgos y controles que ayude a la prevención y detección de errores materiales.	Existe el riesgo de que no existe diseño de controles clave de segregación de funciones. Esto incrementa la probabilidad de debilidades materiales en el ambiente de control.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en los controles para la elaboración, revisión, depuración y registro de los saldos bancarios. Estas deficiencias evidencian debilidades en la ejecución y supervisión de los controles relacionados con el proceso de tesorería.	Existe el riesgo de que la entidad no tenga el soporte que acredite los derechos u obligaciones de Efectivo y Equivalentes de Efectivo.



Apéndice C

Asuntos relacionados con el control interno

Otras deficiencias de control

N/A



**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiaria (la "Emisora" o el
"Fideicomiso 1523")**

Declaración del auditor externo
independiente conforme al
artículo 37 de la CUAE al 31 de
diciembre de 2025



Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Presidente del Comité Técnico

No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria (la "Emisora" o el "Fideicomiso 1523"), manifiesto lo siguiente: manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 16430 expedido el 5 de noviembre de 2019. Asimismo, cuento con Número de Registro 18998 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 5 de Julio de 2022. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 27 de abril de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este es el primer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 9 años de servicios de auditoría externa a esta Emisora

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente


C.P.C. Jessica Naxioli Solís Torres
29 de abril de 2026

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver,S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiaria**

Manifestación de consentimiento
para la inclusión del informe de
auditoría externa en el reporte anual
y del informe de revisión de la
información del informe anual en los
términos de los Artículos 33 y 39 de
las Disposiciones por el año que
terminó el 31 de diciembre de 2025



[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiaria**

Manifestación de consentimiento
conforme al Artículo 15 de las
Disposiciones de carácter general
aplicables a las Emisoras
supervisadas por la Comisión
Nacional Bancaria y de Valores que
contraten servicios de auditoría
externa de estados financieros
consolidados básicos por el año que
terminó el 31 de diciembre de 2025



Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Presidente del Comité Técnico
Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros Consolidados del Fideicomiso Irrevocable No.F/1523 (el "Fideicomiso" y/o la "Entidad") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, estamos emitiendo este comunicado de observaciones en los términos que establece la NIA 265 "Comunicación de las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad" y en cumplimiento con el artículo 15 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones").

Los asuntos tratados aquí fueron considerados durante nuestra auditoría y no modifican nuestra opinión de auditoría fechada el 27 de abril de 2026 sobre dichos estados financieros. En ese sentido informamos a ustedes:

1. El propósito de la auditoría fue que el Auditor Externo Independiente que suscribe expresara una opinión sobre los estados financieros;
2. La auditoría tuvo en cuenta el control interno relevante para la preparación de los estados financieros con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno;
3. Las cuestiones sobre las que informamos se limitan a las deficiencias que hemos identificado durante la realización de la auditoría y sobre las que hemos llegado a la conclusión de que tienen importancia suficiente para merecer ser comunicadas a los responsables del gobierno de la entidad.

Conforme a la NIA 265 mencionada, el objetivo del auditor es comunicar adecuadamente a los responsables del gobierno de la entidad y a la dirección las deficiencias en el control interno identificadas durante la realización de la auditoría.

En el Apéndice A incluimos definiciones de términos incluidos en la NIA 265 mencionada.

Como resultado de nuestros procedimientos, hemos identificado e incluido en el Apéndice B las deficiencias significativas relativas a las observaciones correspondientes a nuestra evaluación del control interno, la ejecución de procedimientos sustantivos, y la evaluación de otros asuntos.

Asimismo, hemos incluido en el Apéndice C, otras deficiencias en el control interno que hemos identificado.

Este informe es únicamente para la información y uso de la Administración del Fideicomiso Irrevocable No.F/1523, del Comité Técnico, y de otros dentro de la organización y no pretende ser y no debe ser utilizado por ninguna otra parte distinta a las especificadas, *excepto por su comunicación con el plan de acción preparado por la Administración que contengan las medidas preventivas y correctivas para atender las observaciones a la Comisión Nacional Bancaria de Valores*

Las respuestas de la Administración a las observaciones no forman parte de nuestra auditoría por lo que no tomamos responsabilidad sobre ellas.

No hemos realizado ningún procedimiento de auditoría después de la fecha de nuestro reporte sobre los estados financieros por lo que, este reporte está basado en nuestro conocimiento a esa fecha y debe ser leído con esa consideración



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o ampliación sobre el contenido de este informe.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres

* * * * *



ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTROL INTERNO SOBRE EL REPORTE FINANCIERO

SECCIÓN I- DEFINICIONES

Los siguientes términos tienen el significado que se indica:

- a. Deficiencia en el control interno. Existe una deficiencia en el control interno cuando:
 - i. Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir incorrecciones en los estados financieros oportunamente; o
 - ii. No existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente, incorrecciones en los estados financieros.
- b. Deficiencia significativa en el control interno: deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno de la entidad.



Apéndice B

Asuntos Relacionados con el Control Interno sobre el Reporte Financiero

Deficiencias Significativas de Control Interno

Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	La Entidad no cuenta con expertos para abordar temas de IFRS, tales como IFRS 16 arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, la Entidad se ha visto expuesta a retrasos en la entrega de información financiera y reprocesos en la preparación de estados financieros consolidados hasta llegar a la última versión.	Existe el riesgo de que la Entidad no aplique adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), particularmente en temas complejos como IFRS 16 Arrendamientos, lo que podría resultar en errores en el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, así como en retrasos y reprocesos en la preparación de los estados financieros consolidados.
Todas	No aplica	Se identificó una deficiencia en el sistema Intelisis, ya que el sistema contable no cuenta con una funcionalidad que permita la autorización o revisión independiente de los registros contables. En específico, las pólizas registradas por el personal no pasan por un proceso de revisión o aprobación dentro del sistema.	Existe el riesgo de que se ingresen pólizas manuales que no estén autorizadas debido a la habilidad para manipular los registros contables y preparar estados financieros fraudulentos al violar los controles que de otro modo parecen estar operando efectivamente.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en la segregación de funciones y en la ejecución consistente de controles clave, tales como autorizaciones y revisiones. Estas deficiencias se originan principalmente por la rotación constante del personal en áreas clave. Asimismo, no se identificó una matriz de riesgos y controles que ayude a la prevención y detección de errores materiales.	Existe el riesgo de que no existe diseño de controles clave de segregación de funciones. Esto incrementa la probabilidad de debilidades materiales en el ambiente de control.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en los controles para la elaboración, revisión, depuración y registro de los saldos bancarios. Estas deficiencias evidencian debilidades en la ejecución y supervisión de los controles relacionados con el proceso de tesorería.	Existe el riesgo de que la entidad no tenga el soporte que acredite los derechos u obligaciones de Efectivo y Equivalentes de Efectivo.



Apéndice C

Asuntos relacionados con el control interno

Otras deficiencias de control

N/A



**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiaria (la "Emisora" o el
"Fideicomiso 1523")**

Declaración del auditor externo
independiente conforme al
artículo 37 de la CUAE al 31 de
diciembre de 2025



Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Presidente del Comité Técnico

No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria (la "Emisora" o el "Fideicomiso 1523"), manifiesto lo siguiente: manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 16430 expedido el 5 de noviembre de 2019. Asimismo, cuento con Número de Registro 18998 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 5 de Julio de 2022. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 27 de abril de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este es el primer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 9 años de servicios de auditoría externa a esta Emisora

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente


C.P.C. Jessica Naxieli Solís Torres
29 de abril de 2026

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver,S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiaria**

Manifestación de consentimiento
para la inclusión del informe de
auditoría externa en el reporte anual
y del informe de revisión de la
información del informe anual en los
términos de los Artículos 33 y 39 de
las Disposiciones por el año que
terminó el 31 de diciembre de 2025



Leyenda del apoderado de la Firma y del Auditor Externo, la cual es requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de la Circular Única de Emisoras

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2026, 24 de abril de 2025 y 30 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 del Fideicomiso Irrevocable No. F/ 1523, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable No.
F/1523 (Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Comunicado al Comité Técnico del
Fideicomiso en relación con la
auditoría de los estados
financieros consolidados del
Fideicomiso Número 1523 (la
Emisora) por el año que terminó
el 31 de diciembre de 2025



**Al Comité Técnico y de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando
única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,



C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
29 de abril de 2026



Comunicado al Comité Técnico en Relación con La Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Básicos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (La Emisora) por el Año que Terminó el 31 de Diciembre de 2025

Al Comité Técnico en Relación con La Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Básicos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Comunicado al Comité de Auditoría en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

I. Profesionales participantes en la auditoría:

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

II. Sistema de gestión de la calidad en auditoría:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:

- a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
- b. Gobierno corporativo y liderazgo
- c. Requerimientos de ética aplicables
- d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
- e. Realización del compromiso
- f. Recursos
- g. Información y comunicación
- h. El proceso de monitoreo y remediación

Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

- a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.
- b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.



Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

- a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.
- b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:
 - i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.
 - ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.
- c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.
- d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

- a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.
- b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.
- c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:
 - i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.
 - ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.
 - iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.

El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

- a) Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
- b) Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
- c) Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.



III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados

Materialidad determinada en la auditoría **\$64,000,000**

Importancia relativa para la ejecución del trabajo **\$51,000,000**

La materialidad se estableció tomando como referencia las **propiedades de inversión**, por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.

IV. Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

- a) **Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Cierre Financiero	Todos los rubros del balance y del estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros consolidados
Tesorería	Efectivo, inversiones, y préstamos bancarios.
Propiedades de inversión	Propiedades de inversión y Ganancia en Revaluación de propiedades de inversión
Ingresos	Ingresos por arrendamiento, cuentas por cobrar, estimación de pérdidas crediticias esperadas

- b) **Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor, requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.

- c) **Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.

Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos-

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.			
La tabla asume cero desviaciones.					



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control	
	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2 , tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.	
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1 , es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.	
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			



Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto		Riesgo de Error Material Significativo	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	No Alto	Alto	No Alto	Alto	No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

- d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo II. Columna marcada con d)

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores



Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)
Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla. Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado. (*) Ver el párrafo 32A para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.				



Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.

Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.

(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo ([párrafo 41](#) de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.

(*) Ver el [párrafo 32A](#) para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.



- e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

- f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con f)

Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

- g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**
- 1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos *consolidados*. Esto lo realizamos mediante:
 - a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo incluyendo los ajustes de consolidación; y
 - b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.
 - 2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:
 - a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos (*consolidados*) fueron razonables y soportadas.
 - 3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

V. Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento.

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría no identificamos transformaciones, fusiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provengan de circunstancias inusuales durante el periodo auditado.



VI. En relación con los Estados Financieros Básicos Consolidados, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S. C., su subsidiaria en la que ejerce control.:

Nombre de la subsidiaria consolidada	Porcentaje de participación 2025	Actividad
Fibra HD Serivicos, S.C	99.99%	Administradora de Fibra HD

VII. Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.

Informamos a ese Comité que la administración de la Tenedora y de las subsidiarias nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 8 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades de inversión, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.



Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionadas. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuator independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

X. Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.

Sin observaciones significativas de ejercicios anteriores que reportar

XI. Las deficiencias significativas del control interno identificadas.

Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	La Entidad no cuenta con expertos para abordar temas de IFRS, tales como IFRS 16 arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, la Entidad se ha visto expuesta a retrasos en la entrega de información financiera y reprocesos en la preparación de estados financieros consolidados hasta llegar a la última versión.	Existe el riesgo de que la Entidad no aplique adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), particularmente en temas complejos como IFRS 16 Arrendamientos, lo que podría resultar en errores en el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, así como en retrasos y reprocesos en la preparación de los estados financieros consolidados.
Todas	No aplica	Se identificó una deficiencia en el sistema Intelisis, ya que el sistema contable no cuenta con una funcionalidad que permita la autorización o revisión independiente de los registros contables. En específico, las pólizas registradas por el personal no pasan por un proceso de revisión o aprobación dentro del sistema.	Existe el riesgo de que se ingresen pólizas manuales que no estén autorizadas debido a la habilidad para manipular los registros contables y preparar estados financieros fraudulentos al violar los controles que de otro modo parecen estar operando efectivamente.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en la segregación de funciones y en la ejecución consistente de controles clave, tales como autorizaciones y revisiones. Estas deficiencias se originan principalmente por la rotación constante del personal en áreas clave. Asimismo, no se identificó una matriz de riesgos y controles que ayude a la prevención y detección de errores materiales.	Existe el riesgo de que no existe diseño de controles clave de segregación de funciones. Esto incrementa la probabilidad de debilidades materiales en el ambiente de control.



Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en los controles para la elaboración, revisión, depuración y registro de los saldos bancarios. Estas deficiencias evidencian debilidades en la ejecución y supervisión de los controles relacionados con el proceso de tesorería.	Existe el riesgo de que la entidad no tenga el soporte que acredite los derechos u obligaciones de Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

XII. La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.

ERRORES NO CORREGIDOS DEL AÑO ACTUAL						ASIENTO DE CORRECCIÓN ANTES DE IMPUESTOS						
Número de Asiento	Referencia al PT o TM	Descripción del Asiento (con renglón por separado para cada Débito [DR] / Crédito [CR])	Componente	Saldo de Cuenta / Clase de Transacción	Tipo de Asiento	Balance General				Estado de Resultados		
						Activos	Pasivos	Utilidades Acumuladas Inicio del Año	Otro Capital A/Cs	Ingresos por Operaciones Continuas Antes del Impuesto Sobre la	Gasto por Impuesto Sobre la Renta	Partidas de Operaciones Discontinuas y
					Nota 1	Cargos (Abonos)						Cargos (Abonos)
1	Revisión de efectivo	Ajuste en las cuentas de efectivo por la falta de soporte.	Fibra HD	703-01-001-001-00000	Factual							20,485,826
				102-03-001-006-00001	Factual	-7,504,132						
				103-02-001-005-00001	Factual	-566,694						
				104-03-001-000-00000	Factual	-12,415,000						



XIII. La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Técnico, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.

<i>Fecha</i>	<i>Evento</i>	<i>Temas de Discusión</i>
<i>17 de Febrero de 2025</i>	<i>Comité de auditoría</i>	I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el período que comprende del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024. II. Presentación, discusión y en su caso, autorización de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al cuarto trimestre del año 2024. III. Presentación, discusión y, en su caso, autorización del presupuesto para el año 2025. IV. Actualización sobre desinversión de inmuebles. V. Presentación, discusión y, en su caso, autorización para la cancelación de CBFIs adquiridos por el Fondo de Recompra del Fideicomiso, conforme a la "Política de Adquisición de CBFIs en circulación".
		VI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del calendario de sesiones del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones y del Comité de Compensaciones del Fideicomiso para el año 2025. VII. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la sesión.
<i>22 de abril de 2025</i>	<i>Comité de Auditoría</i>	I. Lectura discusión y, en su caso aprobación (i) del informe del Consejo Directivo del Asesor y Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, conforme a lo establecido en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, así como (ii) de la opinión de este Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe, de conformidad con el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores. II. Presentación, discusión y, en su caso, autorización de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024. III. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Asesor y Administrador del Fideicomiso sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de información financiera, conforme a lo establecido en el artículo 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.



		IV. Lectura, discusión, aprobación del informe del Comité de Nominaciones sobre actividades efectuadas en ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. V. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Compensaciones del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. VI. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Prácticas del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. VII. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Auditoría del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, así como el informe sobre los Estados Financieros del ejercicio concluido en la misma fecha y el informe sobre el Dictamen del Auditor Externo. VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el periodo que comprende del 1° de enero al 31 de marzo de 2025. IX. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al primer trimestre del año 2025. X. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe que el Comité Técnico presentará a la Asamblea General Anual de Tenedores respecto de las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores. XI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, del Comité de Compensaciones y del Comité de Nominaciones. XII. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico, y en su caso, de los demás miembros del Comité Técnico, con base en la propuesta efectuada por el Comité de Nominaciones. XIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024 de conformidad con el artículo 76, fracción XIX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. XIV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la sesión.
--	--	--



<i>22 de Julio de 2025</i>	<i>Comité de Auditoria</i>	I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Director General del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el período que comprende del 1 de abril al 30 de junio de 2025. II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al segundo trimestre del año 2025. III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la ratificación del nombramiento del Auditor Externo del Fideicomiso. IV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Sesión.
<i>19 de Septiembre de 2025</i>	<i>Comité de Auditoria</i>	RESOLUCIONES ADOPTADAS FUERA DE SESIÓN POR CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/1523, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 11.02, INCISO I) DEL FIDEICOMISO.



Anexo I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas:

Nombre	Puesto	Correo electrónico
Solis, Jessica	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Saldaña, Erika	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Meneses, Javier	Gerente de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Mendoza, David	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Camacho, Fatima Guadalupe	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Martinez, Angela	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Muro, Renata Denisse	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Vazquez, Vania Paola	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Molina, Silvia	Socio EQR	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Flores Acosta, Veronica	Gerente Snr EQR	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Milan, Daniela	Consultor Snr Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Reyes, Luis Manuel	Team Leader Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Reyes, Rodolfo	Consultor Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Palomino, Jorge	Socio de TI	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Miguel Ángel García Martínez	Socio FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Chavez, Emilio	Gerente Snr FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Quinonez, Alam	Gerente FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Carrera, Diego Reynaldo	Consultor FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Barrera, Diego Maximiliano	Consultor FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Solis, Michael	Consultor Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Cedeno, Allison Paulette	Consultor Snr Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Juarez, Eva Ximena	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.



Risk					Account/ Area
Risk ID (b)	Risk Description (b)	Risk Nature (b)	Risk Type (b)	Account/Area (b)	
PRCOR0010 - COT-Income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 (All Components)	
PRCOR0010 - COT-Interest expense	Depository liabilities - interest expense is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 (All Components)	
PRCOR0010 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 (All Components)	
PRCOR002 - BS- Propiedades de inversión medidas a valor razonable	Investment properties does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property – Net (All Components)	
PRCOR002 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR002 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR002 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Las cuentas por pagar se registran por la cantidad incorrecta. does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR002 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR002 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR002 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR003 - BS- Propiedades de inversión medidas a valor razonable	The entity does not have the rights or obligations to Investment properties.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property – Net (All Components)	
PRCOR003 - BS-Cash and cash equivalents	The entity does not have the rights or obligations to Cash and cash equivalents.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR003 - BS-Cuentas por cobrar	The entity does not have the rights or obligations to Accounts receivable.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR003 - BS-Depósitos en garantía recibidos	The entity does not have the rights or obligations to Generic - balance sheet.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR003 - BS-Pagos anticipados	The entity does not have the rights or obligations to Prepaid expenses.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR003 - BS-Patrimonio	The entity does not have the rights or obligations to Generic - balance sheet.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR003 - BS-Payables - trade accounts	The entity does not have the rights or obligations to Accounts payable.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR004 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR004 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR004 - BS-Debt	Debt is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Long-term debt (All Components)	
PRCOR004 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Generic - balance sheet is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR004 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR004 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR004 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR005 - BS- Propiedades de inversión medidas a valor razonable	Investment properties is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property – Net (All Components)	
PRCOR005 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents (All Components)	
PRCOR005 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 (All Components)	
PRCOR005 - BS-Debt	Debt is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Long-term debt (All Components)	
PRCOR005 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Generic - balance sheet is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 (All Components)	
PRCOR005 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses (All Components)	
PRCOR005 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock (All Components)	
PRCOR005 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 (All Components)	
PRCOR006 - COT-Income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 (All Components)	
PRCOR006 - COT-Interest expense	Depository liabilities - interest expense is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 (All Components)	
PRCOR006 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Administrative and Operative Expenses	Operating expenses is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Administration expenses_10 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Cost of sales and services	Cost of sales and services is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Property operating costs_10 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Interest expense	Depository liabilities - interest expense is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 (All Components)	
PRCOR007 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 (All Components)	
PRFRA001-Comprender la entidad y su entorno y la evaluación del riesgo de fraude		Deliberative	Other audit areas	Understanding the Entity and Its Environment, Including the Assessment of Fraud Risks	

[illegible]

Substantive Procedure	
Procedure Title (f)	Steps (f)

DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H] DW 3 - Perform test of details using sampling on a reciprocal population to test base rent [L/H] Perform test of details using sampling on investment properties recorded in the period [L/H] Perform test of details on additive and subtractive reconciling items [L/H] DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H] DW 2 - Perform test of details [L/H] DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H] DW 2 - Perform test of details [L/H] Test the accounts payable reconciliations [L/H] Perform test of details using sampling on investment properties recorded in the period [L/H] DW 1 - Perform test of details on cash and send cash confirmations [L/H] DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H] DW 2 - Perform test of details [L/H] DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H] DW 2 - Perform test of details [L/H] Perform test of details using sampling on accounts payable [L/H] Perform test of details on cash denominated in a foreign currency [L/H] DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H] DW 2 - Perform test of details on the balance at period-end using audit evidence other than confirmations [L] DW 2 - Perform test of details [L/H] DW 2 - Perform test of details [L/H] DW 2 - Perform test of details [L/H] Perform a search for unrecorded liabilities by sampling subsequent disbursements and, if relevant, unprocessed invoices, unpaid invoices, and/or open purchase orders [L/H] Perform test for completeness of investment properties using other testing areas [L/H] Perform test of details on additive and subtractive reconciling items [L/H] DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H] Perform test of details for completeness using a listing of all banking relationships or relevant agreements [L/H] DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H] DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H] DW 2 - Perform test of details - completeness [L/H] Perform test of details using sampling on accounts payable [L/H] DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H] Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H] DW 1 - Perform substantive analytical procedures on operating expenses [L/H] DW 1 - Perform statistical substantive analytical procedures using Reveal Analytics [L/H] DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H] Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template. Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).;Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements. See detailed steps for this procedure within the Real Estate - Revenue - Base Rent - Test of Details Testing Template. Identify and understand the relevant population.;Obtain the detail of the population of investment properties owned by the entity.;Determine an appropriate method of sampling, and determine the sample size.;Make selections from the population.;For each selection, obtain audit evidence and determine whether See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template. See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.;Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.;If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follow Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.;Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.;Develop an expectation of recorded amounts.;Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.;Determine the Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template. Identify and understand the relevant population.;Obtain the detail of the population of investment properties owned by the entity.;Determine an appropriate method of sampling, and determine the sample size.;Make selections from the population.;For each selection, obtain audit evidence and determine whether See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template. Consider the impact of confirmations on audit evidence obtained for other areas of the audit (e.g., completeness of debt or scenarios where we use cash to support other account balances in our substantive testing) and See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.;Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.;If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follow Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.;Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.;Develop an expectation of recorded amounts.;Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.;Determine the Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template. See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template. See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template. See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.;Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.;If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follow See detailed steps for this procedure within the Debt - Period-End Balance Testing Template. Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. Identify and understand the relevant population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - Unrecorded Liabilities Testing Template. Identify audit procedures from other testing areas (e.g., mortgage payables testing procedures, and rent rolls procedures) to verify that the listing of investment properties is complete. See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template. See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.;Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.;If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the follow Inquire with management if there have been any amendments to the debt agreements or if any new agreements have been entered into since the prior period.;Review all board of directors or other committee meeting minutes since the prior period for any information relevant to the debt balance.;Identify the appr Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.;Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.;Develop an expectation of recorded amounts.;Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.;Determine the Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.;Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.;Develop an expectation of recorded amounts.;Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.;Determine the Identify and understand the relevant reciprocal population.;Obtain the population detail.;Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.;Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.;Evaluate the test results. See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template. See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template. Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).;Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements. Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).;Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements. Use the Operating Expenses - Substantive Analytical Procedures Testing Template to execute the following steps.;Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.;Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.;D Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.;Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.;Develop an expectation of recorded amounts (e.g., predicting cost of sales based on the relationship with sales, adj See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template. Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).;Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements. Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).;Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
--	---

REQUIRED PROCEDURE: DW1 – Journal Entry Testing Using Omnia | Data [S]

Refer to the detailed steps of this procedure within the Journal Entry Testing Template – Omnia | Data.

[illegible]

Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.
Entiéndase por:

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Propiedades de inversión e ingresos	Formato Excel que es alimentado de forma manual el cual contiene el detalle de las propiedades de inversión de la Entidad, indicando su estatus (vacío-rentado), de igual forma incluye la renta a facturar de manera mensual (en MXN). Dicho archivo sirve también de apoyo a la entidad para llevar a cabo el reconocimiento de los ingresos, lo cual nos parece adecuado pues es un control a nivel de cada propiedad de inversión y suite que genera ingresos a la Entidad, al igual es la base utilizada por los valuadores para la realización de sus cálculos.
Pólizas de diario	El fideicomiso realiza registros contables con pólizas de diario las cuales al 31 de diciembre de 2025 fueron conciliadas de forma íntegra.

Toda la información anterior contenida en los sistemas o aplicativos fue congruente con los registros contables.

* * * * *



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1523 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAHD 15.

Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios FIBRAHD 15

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

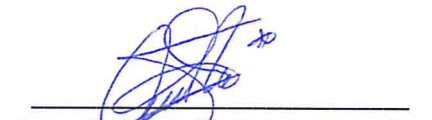
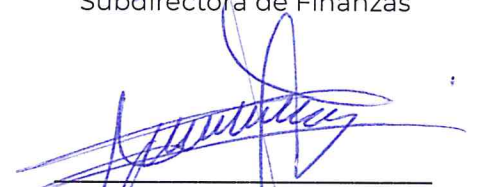


Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1523 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, 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 reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

ADMINISTRADOR
Fibra HD Servicios, S.C.


Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General
Armelia Verónica Reyes Morelos
Subdirectora de Finanzas
Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Los que suscribimos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales 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 estos estados financieros para el periodo comprendido del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 o que estos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

FIBRA HD Servicios, S.C.
actuando única y exclusivamente
como Administrador del Fideicomiso F/1523



Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General



Armelia Verónica Reyes Morelos
Subdirectora de Finanzas



Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, 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 reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

ADMINISTRADOR
Fibra HD Servicios, S.C.



Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General



Armelia Verónica Reyes Morelos
Subdirectora de Finanzas



Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Estados Financieros (Dictaminados)

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 1523 (FIBRAHD 15, 19U) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15, 19U).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 1523 (FIBRAHD 15, 19U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. 1523, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15, 19U).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable
No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y
2023, e Informe de los auditores
independientes del 27 de abril de
2026



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver) y Subsidiaria

Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2025,
2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultados	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria (el "Grupo" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 8 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades de inversión, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionadas. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes.

La administración del Grupo es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB , y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con **empresa en funcionamiento** y utilizando el principio contable de **empresa en funcionamiento**, excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solis Torres
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 279,429,091	\$ 448,767,864	\$ 572,703,129
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	175,081,628	55,545,476	88,595,122
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110		822,966,119	323,588,334	153,028,409
Impuesto al valor agregado por recuperar		10,080,289	8,977,414	6,170,610
Pagos anticipados		91,911,236	42,474,076	31,514,830
Total del activo circulante		1,379,468,363	879,353,164	852,012,100
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		112,142,267	112,084,233	66,074,568
Mobiliario y equipo		6,629,949	7,997,272	8,719,520
Activo por derecho de uso	9	87,278,005	93,446,167	80,944,042
Inversiones en CBFIs		28,167,902	-	-
Propiedades de inversión	8	6,374,214,789	6,491,160,997	6,107,357,000
Activos disponibles para la venta		52,346,000	-	-
Total del activo a largo plazo		6,660,778,912	6,704,688,669	6,263,095,130
Total activos		\$ 8,040,247,275	\$ 7,584,041,833	\$ 7,115,107,230
Pasivo y patrimonio				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Créditos bancarios	11.a	\$ 70,353,200	\$ 104,854,816	\$ 89,380,000
Cuentas por pagar a proveedores		81,862,489	48,631,870	32,444,492
Rentas cobradas por anticipado		2,261,815	2,834,806	8,233,603
Impuestos y gastos acumulados		48,184,858	35,357,096	33,558,368
Depósito en seriedad		82,896,000	-	-
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	9	8,788,406	3,455,659	4,603,846
Total del pasivo circulante		294,346,768	195,134,247	168,220,309
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios		48,738,251	93,818,099	37,941,993
Créditos bancarios	11.a	1,769,305,676	1,776,403,656	1,813,704,552
Certificados bursátiles por pagar	11.b	1,107,659,158	1,066,182,557	1,020,253,863
Instrumentos financieros derivados	10	794,760	20,822,288	17,152,978
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento	9	94,901,815	99,433,098	83,566,718
Total del pasivo no circulante		3,021,399,660	3,056,659,698	2,972,620,104
Total de pasivo		3,315,746,428	3,251,793,945	3,140,840,413
Compromisos	16			
<i>Patrimonio:</i>				
<i>Patrimonio fideicomitido:</i>				
Aportación de los fideicomitentes		3,265,481,334	3,265,481,334	3,320,481,334
Recompra de certificados		(35,897,835)	(35,897,835)	(35,897,835)
Resultados acumulados		1,494,610,457	1,102,357,498	689,376,427
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		306,891	306,891	306,891
Total del patrimonio fideicomitido	12	4,724,500,847	4,332,247,888	3,974,266,817
Total pasivo y patrimonio		\$ 8,040,247,275	\$ 7,584,041,833	\$ 7,115,107,230

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos:				
Arrendamiento		\$ 613,281,358	\$ 590,256,427	\$ 537,187,628
Mantenimiento		43,535,822	38,045,821	38,438,126
Estacionamientos y otros		<u>14,390,353</u>	<u>34,384,978</u>	<u>10,764,519</u>
		671,207,533	662,687,226	586,390,273
Gastos de:				
Administración		10,439,985	18,966,023	35,816,660
Operación		184,394,710	187,458,192	199,839,365
Mantenimiento		15,228,831	12,571,600	29,032,854
Servicios de administración de propiedades		84,909,511	60,792,331	24,225,504
Ingreso por intereses		(32,287,846)	(53,037,827)	(47,154,048)
Gasto por intereses		263,739,442	308,634,409	222,807,463
Resultado cambiario-Neto		(69,648,128)	75,971,014	(7,105,113)
(Beneficio) gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados		-	(16,438,873)	6,370,787
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		(251,504,856)	(375,876,908)	(662,977,337)
Otros productos		32,206,324	(15,262,500)	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	11.c	<u>41,476,601</u>	<u>45,928,694</u>	<u>57,175,804</u>
		<u>278,954,574</u>	<u>249,706,155</u>	<u>(141,968,061)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>392,252,959</u>	<u>412,981,071</u>	<u>728,358,334</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 392,252,959</u>	<u>\$ 412,981,071</u>	<u>\$ 728,358,334</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFI básica y diluida (centavos por acción) (ver Notas 11 y 17)		<u>\$ 0.9077</u>	<u>\$ 0.3873</u>	<u>\$ 1.6660</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitado
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,320,481,334	\$ (35,897,835)	\$ (39,048,502)	\$ 306,891	\$ 3,245,841,888
Distribución a los fideicomitentes	-	-	66,595	-	66,595
Utilidad neta consolidada	-	-	728,358,334	-	728,358,334
Saldos al 31 de diciembre de 2023	3,320,481,334	(35,897,835)	689,376,427	306,891	3,974,266,817
Distribución a los fideicomitentes	(55,000,000)	-	-	-	(55,000,000)
Utilidad neta consolidada	-	-	412,981,071	-	412,981,071
Saldos al 31 de diciembre de 2024	3,265,481,334	(35,897,835)	1,102,357,498	306,891	4,332,247,888
Utilidad neta consolidada	-	-	392,252,959	-	392,252,959
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 3,265,481,334</u>	<u>\$ (35,897,835)</u>	<u>\$ 1,494,610,457</u>	<u>\$ 306,891</u>	<u>\$ 4,724,500,847</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 392,252,959	\$ 412,981,071	\$ 728,358,334
Ajuste para partidas que no generaron flujo de efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(251,504,856)	(375,876,908)	(662,977,337)
Depreciación de activo fijo	1,549,507	1,038,139	856,843
Depreciación activos en arrendamiento	6,168,162	5,882,678	4,603,845
Intereses a favor	(32,287,846)	(53,037,827)	(47,154,048)
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	(16,438,873)	6,370,787
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	41,476,601	45,928,694	57,175,804
Intereses a cargo	<u>263,739,442</u>	<u>308,634,409</u>	<u>222,807,463</u>
Total	<u>421,393,969</u>	<u>329,111,383</u>	<u>310,041,691</u>
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(119,536,152)	33,049,646	(2,252,735)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(1,102,875)	(2,806,804)	(2,691,448)
Pagos anticipados	(49,437,159)	(10,959,246)	(5,380,912)
Depósitos en garantía	(58,034)	(46,009,665)	(63,656,289)
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(57,594,675)	44,999,801	(37,081,232)
Rentas cobradas por anticipado	(572,991)	(5,398,797)	6,358,131
Impuestos y gastos acumulados	12,827,761	1,798,728	18,092,914
Depósitos de los arrendatarios	<u>37,816,152</u>	<u>55,876,105</u>	<u>1,528,262</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>243,735,996</u>	<u>399,661,151</u>	<u>224,958,382</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo	(607,801)	(315,891)	(2,458,288)
Adquisición de propiedades de inversión	(4,501,936)	(7,927,089)	(18,233,964)
Baja de propiedades de inversión	372,953,000	-	-
Préstamos otorgados Fideicomiso Irrevocable No. F/1110	(499,377,785)	(170,559,925)	(153,028,409)
Intereses cobrados	<u>32,287,846</u>	<u>53,037,827</u>	<u>47,154,048</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(99,246,676)</u>	<u>(125,765,078)</u>	<u>(126,566,613)</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de instituciones financieras	-	-	475,330,771
Pago de préstamos	(41,599,596)	(21,826,080)	(599,766,539)
Distribución a los fideicomitentes	-	(55,000,000)	-
Pagos de arrendamiento	(8,489,055)	(12,370,849)	(10,746,464)
Intereses pagados	<u>(263,739,442)</u>	<u>(308,634,409)</u>	<u>(144,613,041)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	<u>(313,828,093)</u>	<u>(397,831,338)</u>	<u>(279,795,273)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(169,338,773)</u>	<u>(123,935,265)</u>	<u>(181,403,504)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>448,767,864</u>	<u>572,703,129</u>	<u>754,106,633</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 279,429,091</u>	<u>\$ 448,767,864</u>	<u>\$ 572,703,129</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En pesos)

1. Naturaleza del fideicomiso, características más importantes y eventos significativos

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 ("Fibra HD" o "el Fideicomiso" o "del Fideicomiso") se constituyó en la Ciudad de México el día 17 de diciembre de 2014, celebrado entre Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver con el carácter de "Fiduciario" del Fideicomiso identificado con el número F/1871 ("Fideicomitente" o el "Fideicomiso de Fundadores") y por otra parte en su calidad de fiduciario, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y que para efectos de identificación ante las autoridades fiscales se denominará "FIBRA HD", con la comparecencia de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común.

FIBRA HD fue constituida mediante una contribución inicial de \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores 10 de junio de 2015, FIBRA HD no tuvo ninguna operación, y el periodo inicial de operaciones cubre del 10 de junio al 30 de junio de 2015. En la colocación al mercado de valores se emitieron 150,075,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con un valor de \$10.00 pesos cada uno.

El propósito general de FIBRA HD es para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente para efectos fiscales en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos con su subsidiaria Fibra HD Servicios, S.C. ("el Administrador"):

- i. Un contrato para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento por cuenta del Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

Eventos significativos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene depósitos de seriedad otorgados por \$153 millones de pesos, registrados en otros activos, correspondientes a anticipos relacionados con la adquisición de un portafolio industrial en proceso de cierre, el cual se espera concretar antes de finalizar el 2T26.



Asimismo, el Fideicomiso mantiene depósitos de seriedad recibidos por \$82 millones de pesos, registrados en otros pasivos, derivados de anticipos recibidos por la venta de las propiedades de inversión del Portafolio Olab y Casa Grande, los cuales serán aplicados contra el precio de venta una vez que se formalice la transmisión de dichas propiedades.

En enero 2024, Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD a través de la compra a mercado de 43,718,000 CBFIs a un valor de \$ 2.25 pesos por CBFI, por lo que la participación de Fibra Plus a esta fecha es de 95.70%

En febrero 2023, Fibra Plus incrementó la participación en Fibra HD en un 4.81% mediante la suscripción de derechos en especie que se efectuó en ese mismo mes, con un factor de intercambio de 2.5x, y una reconversión de 21,010,675 CBFIs a un precio promedio de \$3.496 pesos por CBFI, con dicho incremento la participación de Fibra Plus al 31 de diciembre de 2023 es del 85.70%

2. Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

a. *Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

<i>Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
---	---

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas

<i>Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7</i>	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
<i>Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7</i>	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
<i>NIIF 18</i>	Presentación e información a revelar en los estados financieros
<i>NIIF 19</i>	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:



Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.



Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.



NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
 - Designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
 - Medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.



Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Fibra HD han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.



b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. ***Costo histórico***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. ***Valor razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría +por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 , y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Negocio en marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S. C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre del Fideicomiso en la que invierte



El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. bienes.

La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

e. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.



f. ***Instrumentos financieros derivados***

FIBRA HD utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos swap y forwards. En la Nota 9.e se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

g. ***Contabilidad de coberturas***

FIBRA HD designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FIBRA HD documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FIBRA HD documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 9.e incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.



Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos. Además, si del Fideicomiso espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Las ganancias y pérdidas en el instrumento de cobertura acumulado en la reserva de conversión de moneda extranjera se reclasifican a utilidad o pérdida en la disposición o disposición parcial de la operación extranjera.

h. *Activos financieros*

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.



A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio. Los ingresos por interés son reconocidos por resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamiento. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.



Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

i. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la situación financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.



Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del período pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un período más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

j. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el período en que la propiedad se elimina.



k. **Arrendamientos**

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.



La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Propiedades, planta y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal-.



El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, la Entidad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (i.e. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

l. ***Mejoras a locales arrendados***

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran las propiedades de inversión.

m. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

n. ***Transacciones en moneda extranjera***

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Plus se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

o. ***Estado consolidado de flujos de efectivo***

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo consolidado utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el estado de cambios en el patrimonio consolidado de los fideicomitentes.

p. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales con base en sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.



Fibra HD Servicios, S.C. reconoce, en su caso, los impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la Administradora durante el período no fueron materiales.

q. ***Deterioro de activos tangibles***

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

r. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos a través de una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos a través de una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen durante el periodo en que se incurren.

s. ***Beneficios a empleados por terminación y retiro***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones. Las aportaciones hechas al plan de beneficios del régimen estatal de pensiones son contabilizadas como pagos para los planes de contribuciones de las obligaciones de la Entidad, esto bajo los planes que son equivalentes a las contribuciones del plan de beneficios de pensiones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones



Fibra HD no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Fibra HD Servicios, S. C.; administrador de la entidad, Al 31 de diciembre de 2023 la Entidad no reconoció el pasivo por obligaciones laborales, debido a que el número de empleados y su antigüedad no son representativos, y no estima un impacto material para los estados financieros.

t. ***Depósitos de los arrendatarios***

El Fideicomiso obtiene depósito/s reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

u. ***Ingresos por rentas***

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento operativo. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados de posición financiera.

Los ingresos por rentas bajo arrendamientos operativos son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable) las cuales se reconocen cuando se devengan.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.



Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. Reclasificaciones

Los estados financieros por el año que terminó el 1 de enero de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2024:

Estado de situación financiera

Concepto	Cifras previamente reportadas en los estados financieros	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 1 de enero de 2024
Instrumentos financieros derivados	\$ 9,280,000	\$ (9,280,000)	\$ -
Total de pasivo circulante	177,500,309	(9,280,000)	168,220,309
Instrumentos financieros derivados	7,872,978	9,280,000	17,152,978
Total de pasivo no circulante	2,963,340,104	9,280,000	2,972,620,104

Estado de resultados y flujos de efectivo

Concepto	Cifras previamente reportadas en los estados financieros	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 1 de enero de 2024
Gastos por intereses	\$ (279,983,267)	\$ 57,175,804	\$ (222,807,463)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-	(57,175,804)	(57,175,804)



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2025	2024	2023
Efectivo	\$ 382,351	\$ 382,352	\$ 382,352
Equivalentes de efectivo	254,925,311	418,778,525	544,980,878
Efectivo restringido ⁽¹⁾	<u>24,121,429</u>	<u>29,606,987</u>	<u>27,339,899</u>
	<u>\$ 279,429,091</u>	<u>\$ 448,767,864</u>	<u>\$ 572,703,129</u>

- 1) El efectivo restringido corresponde a una cantidad equivalente a la suma de 3 meses de intereses ordinarios pagaderos respecto del crédito para el periodo de intereses siguiente según corresponda, más el monto por concepto de principal pagadero en la siguiente fecha de pago de acuerdo con el contrato de deuda sindicado celebrado con BBVA como Agente colocador mencionado en la Nota 1.

7. Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2025	2024	2023
Cientes comerciales	\$ 349,845,211	\$ 331,906,185	\$ 304,268,554
Deudores diversos	156,233,940	3,764,710	3,175,936
Pérdida crediticia esperada	<u>(330,997,523)</u>	<u>(280,125,419)</u>	<u>(218,849,368)</u>
	<u>\$ 175,081,628</u>	<u>\$ 55,545,476</u>	<u>\$ 88,595,122</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

A la firma de los contratos de arrendamiento, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de “depósitos de los arrendatarios” en el estado consolidado de situación financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

i. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas (“ECL”, por sus siglas en inglés) de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.



ii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2025, tres clientes (“Celtic”, “Dos Botellas y no Para Ellas” y “Espacios de Trabajo Multidinámicos”) representan el 79% o \$266.3 millones de pesos, al 31 de diciembre de 2024, tres de los clientes del Fideicomiso representan el 82% o \$216.1 millones de pesos y al 31 de diciembre del 2023 representan el 77% o \$175.8 millones de pesos, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. Ningún otro cliente representó más del 5% del total de los ingresos por arrendamientos del Fideicomiso durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

i. *Movimientos en la reserva para cuentas incobrables*

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas (“ECL”, por sus siglas en inglés) de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

ii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de diciembre de 2025, tres clientes (Celtic, Dos Botellas no para Ellas y Espacios de trabajos Multidinámicos) representan el 79% o \$266.3 millones de pesos, al 31 de diciembre de 2024, tres de los clientes del Fideicomiso representan el 82% o \$216.1 millones de pesos y al 31 de diciembre del 2023 representan el 77% o \$175.8 millones de pesos, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. Ningún otro cliente representó más del 5% del total de los ingresos por arrendamientos del Fideicomiso durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

8. Propiedades de inversión

La conciliación de la propiedad de inversión es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del periodo	\$ 6,491,160,997	\$ 6,107,357,000	\$ 5,406,237,000
Adiciones a costo histórico ⁽¹⁾	4,501,936	14,264,797	38,142,663
Ventas/ bajas	(372,953,000)	(6,337,708)	-
Ajustes al valor razonable	<u>251,504,856</u>	<u>375,876,908</u>	<u>662,977,337</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 6,374,214,789</u>	<u>\$ 6,491,160,997</u>	<u>\$ 6,107,357,000</u>

- (1) Durante el ejercicio 2025 se realizó el traspaso de un inmueble a Fibra Plus por la cantidad de \$31,455,000 y se tuvieron tres operaciones de desinversión cuyo monto ascendió a \$ 341,498,000. Las adiciones y bajas netas del año 2024 ascendieron a \$7,927,089. Durante el ejercicio 2023, se realizó un traspaso de un activo fijo al rubro de propiedades de inversión el cual está destinado al arrendamiento a un tercero. El importe del traspaso de la propiedad en el año 2023 ascendió a \$19,908,700.



La integración de las propiedades de inversión es como sigue:

	Tipo	Número de propiedades	2025	2024	2023
Chimalhuacán	Comercial	1	\$ 785,031,030	\$ 696,013,151	\$ 644,053,517
Mochis	Comercial	1	437,695,340	423,298,000	320,000,000
La Calma	Educativo	1	385,707,000	361,608,000	257,000,000
Carmen Center	Comercial	1	240,349,000	348,653,774	337,000,000
Durango	Industrial	1	308,771,000	283,925,000	245,520,000
Vía San Juan	Comercial	1	310,032,000	280,507,008	237,873,552
Villahermosa	Industrial	1	338,859,000	255,283,000	216,117,000
	Comercial/				
Península	industrial	1	282,431,000	254,048,000	234,446,725
Celtic	Educativo	1	245,823,000	239,654,000	250,200,000
Agricolima	Industrial	1	250,803,717	214,372,488	154,385,665
Cataviña	Comercial	1	226,417,000	204,500,206	196,471,621
Periférico Sur	Oficinas	1	184,213,000	185,722,261	182,000,000
Cantera Tepic	Comercial	1	185,758,000	164,949,000	150,700,000
Portafolio Olab	Comercial	1	174,972,000	160,221,000	144,050,000
La Roca	Comercial	1	-	158,586,828	129,718,330
Ternium	Oficinas	1	156,408,948	141,621,499	112,000,000
Los Corales	Comercial	1	144,585,748	136,912,772	127,600,000
Duraznos	Oficinas	1	133,929,000	130,792,292	148,300,000
IPETH	Educativo	1	109,797,000	107,128,000	77,000,000
Bosque Real	Oficinas	1	106,321,000	105,548,000	84,000,000
Las Ramblas	Comercial	1	104,794,000	100,873,680	90,823,886
La Pilita	Comercial	1	105,219,250	99,055,000	96,802,348
CTQ	Educativo	1	99,656,000	96,372,000	103,700,000
Hyson	Industrial	1	106,370,000	88,595,000	74,000,000
Daher	Industrial	1	98,420,000	84,543,000	75,100,000
Heineken	Industrial	1	82,496,000	80,806,000	52,000,000
Chichimeco	Industrial	1	83,581,000	75,941,000	109,100,000
Barrio Reforma	Comercial	1	-	71,395,221	58,108,319
Portafolio Bae	Comercial	1	72,827,000	69,507,000	61,600,000
Corporativo					
Arboledas	Oficinas	1	59,292,000	58,679,000	59,000,000
Plaza San Antonio	Comercial	1	-	57,221,000	53,100,000
UVM	Educativo	1	51,482,000	55,359,000	61,700,000
Burger King	Comercial	1	50,920,000	49,041,000	50,150,000
Casa Grande	Comercial	1	-	48,814,000	46,400,000
Veritiv	Industrial	1	54,148,900	45,746,000	48,300,000
	Comercial /				
Sky Cumbres	oficinas	1	47,890,000	44,312,000	41,000,000
Lomas Verdes	Comercial	1	22,760,000	30,507,669	13,000,000
Colegio Mexico					
Nuevo	Educativo	1	-	29,936,000	29,650,000
Torre Garza Sada	Oficinas	1	28,951,000	28,265,240	26,000,000
Suzuki	Comercial	1	29,225,000	27,516,000	26,500,000
Downtown Santa Fe	Oficinas	1	16,774,000	19,455,000	19,908,700
			6,122,709,933	6,115,284,089	5,444,379,663
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>251,504,856</u>	<u>375,876,908</u>	<u>662,977,337</u>
Saldos al 31 de diciembre			<u>\$ 6,374,214,789</u>	<u>\$ 6,491,160,997</u>	<u>\$ 6,107,357,000</u>



El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó con efecto a las fechas previamente mencionadas por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 9 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.

9. Activo por derecho de uso

a. Movimiento de activos por derecho de uso

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2025	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	31 de diciembre de 2025
Inmuebles	\$ 93,446,167	\$ -	\$ (6,168,162)	\$ -	\$ 87,278,005
Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	31 de diciembre de 2024
Inmuebles	\$ 80,944,042	\$ -	\$ (5,882,678)	\$ 18,384,803	\$ 93,446,167

b. Movimiento de pasivos por arrendamiento

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2025	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	31 diciembre de 2025
Total	\$ 102,888,757	\$ -	\$ 9,290,519	\$ (8,489,055)	\$ 103,690,221

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2024	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2024
Total	\$ 88,170,564	\$ -	\$ 9,186,984	\$ (12,370,849)	\$ 17,902,058	\$ 102,888,757



c. Análisis del vencimiento de los pagos por arrendamiento

	2025	2024
Pasivos por arrendamiento:		
Menor a un año	\$ 8,788,406	\$ 3,455,659
Dos años	13,328,690	3,750,706
Tres años	13,328,690	4,071,001
Cuatro años o mas	<u>68,244,435</u>	<u>91,611,391</u>
Total pasivos por arrendamientos	<u>\$ 103,690,221</u>	<u>\$ 102,888,757</u>

10. Instrumentos financieros

a. *Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables*

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

b. *Administración del riesgo de patrimonio*

El Fideicomiso administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus Fideicomitentes a través de la optimización de los saldos del patrimonio. La estrategia global del Fideicomiso se mantiene sin cambios desde 2019.

La estructura de patrimonio del Fideicomiso consiste en deuda a largo plazo (los préstamos que se detallan en la nota 10) y en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Categorías de instrumentos financieros

	2025	2024	2023
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 279,429,091	\$ 448,767,864	\$ 572,703,129
Depósitos en garantía	112,142,267	112,084,233	66,074,568
Inversiones en CBFIs	28,167,902	-	-



	2025	2024	2023
<i>Préstamos y cuentas por cobrar:</i>			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	998,047,747	379,133,810	241,623,531
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 81,862,489	\$ 48,631,870	\$ 32,444,492
Deposito de seriedad	82,896,000	-	-
Certificados bursátiles por pagar	1,107,659,158	1,066,182,557	1,020,253,863
Créditos bancarios	1,839,658,876	1,881,258,472	1,903,084,552
Valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados	794,760	20,822,288	17,152,978

c. ***Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros***

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

d. ***Administración del riesgo de mercado***

Las actividades de FIBRA HD lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FIBRA HD suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyen un SWAP de las tasas de interés y tipo de cambio para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las actividades del Fideicomiso, también lo exponen a riesgos financieros de cambios en moneda extranjera

Durante 2023 se contrataron derivados de tasa de interés bajo 2 instrumentos ambos:

1. Swap a tasa de 10.19% a 36 meses por 500mdp
2. Collar 8.25% de piso y techo de 10.0% por 1,000mdp

Lo anterior al cierre de 2025 representa tener cubierto el 46.27% de la deuda de la fibra.

El objetivo de las coberturas contratadas por el Administrador es cubrir el servicio de deuda con el flujo operativo necesario para cumplir los covenants de la deuda. La Administración por su perfil conservador no busca especular con la contratación de derivados

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.



e. **Administración del riesgo de tasa de interés – Instrumentos financieros derivados**

FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene financiamiento a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FIBRA HD manteniendo contratos Swap de tasa de interés y tipo de cambio. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Durante 2023 Fibra HD contrató Swap de tasa de interés y tipo de cambio

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2025 es como sigue:

Tipo de cobertura	Institución	Tasa Swap %	Valor nocional al 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Collar	BBVA Bancomer, S.A.		6,062,000	\$ 794,760
				<u>\$ 794,760</u>

Tipo de cobertura	Institución	Tasa Swap %	Valor nocional al 31 de diciembre de 2024	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
Caps & Floors	BBVA Bancomer, S.A.		\$ (1,000,000,000)	\$ 8,077,405
Irs Domestico	BBVA Bancomer, S.A.		500,000,000	2,136,383
Collar	BBVA Bancomer, S.A.		1,350,000,000	<u>10,608,500</u>
				<u>\$ 20,822,288</u>

Tipo de cobertura	Institución	Tasa Swap %	Valor nocional al 31 de diciembre de 2024	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
Caps & Floors	BBVA Bancomer, S.A.		\$ (1,000,000,000)	\$ 11,772,355
Irs Domestico	BBVA Bancomer, S.A.		500,000,000	<u>5,380,623</u>
				<u>\$ 17,152,978</u>

* Cifras en dólares americanos

- **Análisis de sensibilidad para las tasas de interés**

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, no tendría un impacto material en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025.

f. **Administración del riesgo de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento está denominado en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.



1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2025	2024	2023
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	3,932,501	1,572,631	1,620,393
Pasivos financieros	<u>(31,961,259)</u>	<u>(20,641,820)</u>	<u>(21,627,795)</u>
Posición corta	<u>(28,028,758)</u>	<u>(19,069,189)</u>	<u>(20,007,402)</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ (503,194,687)</u>	<u>\$ (391,114,787)</u>	<u>\$ (337,995,046)</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	27 de abril de 2026
Dólar estadounidense	<u>17.9528</u>	<u>20.5103</u>	<u>17.4052</u>

g. ***Análisis de sensibilidad de moneda extranjera***

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas. Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, tendría un decremento, incremento de aproximadamente \$28,028,755, \$19,069,174 y \$20,007,397, respectivamente.

h. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Con el propósito de minimizar el riesgo de crédito el Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido y rentas por cobrar. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

En febrero del 2024, en cumplimiento de los covenants del crédito sindicado con BBVA, Fibra HD contrato dos derivados para cumplir su posición en dicho crédito:

- a) Un collar de tasa de interés con techo en 10% y piso en 8.25% con vigencia a 3 años y por un monto de mil millones de pesos.
- b) Un Swap con tasa fija en 10.19% con vigencia a 3 años y por un monto de quinientos millones de pesos.

En consecuencia, el 74.3% del crédito dispuesto con el sindicado BBVA está cubierto en tasa de interés.



i. **Gestión del riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

31 de diciembre de 2025	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 81,862,489	\$ -	\$ -	\$ 81,862,489
Certificados bursátiles por pagar			1,107,659,158	1,107,659,158
Créditos bancarios	70,353,199	1,769,305,677		1,839,658,876
Pasivo por arrendamiento	<u>8,489,055</u>	<u>33,956,221</u>	<u>42,445,276</u>	<u>84,890,552</u>
	<u>\$ 160,704,745</u>	<u>\$ 1,803,261,897</u>	<u>\$ 1,150,104,434</u>	<u>\$ 3,132,870,745</u>
31 de diciembre de 2024	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 48,631,870	\$ -	\$ -	\$ 48,631,870
Certificados bursátiles por pagar	-	1,066,182,557	-	1,066,182,557
Créditos bancarios	104,854,816	1,776,403,656	-	1,881,258,472
Pasivo por arrendamiento	<u>3,455,659</u>	<u>29,413,392</u>	<u>70,019,706</u>	<u>102,888,757</u>
	<u>\$ 156,942,345</u>	<u>\$ 2,871,999,605</u>	<u>\$ 70,019,706</u>	<u>\$ 3,098,961,656</u>
31 de diciembre de 2023	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 32,444,492	\$ -	\$ -	\$ 32,444,492
Certificados bursátiles por pagar	-	1,020,253,863	-	1,020,253,863
Créditos bancarios	89,380,000	1,813,704,552	-	1,903,084,552
Pasivo por arrendamiento	<u>4,603,846</u>	<u>24,091,925</u>	<u>59,474,793</u>	<u>88,170,564</u>
	<u>\$ 126,428,338</u>	<u>\$ 2,858,050,340</u>	<u>\$ 59,474,793</u>	<u>\$ 3,043,953,471</u>



j. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Excepto por los pasivos relacionados con la deuda a largo plazo, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable.

Jerarquía del valor razonable	2025 Nivel 2	2024 Nivel 2	2023 Nivel 2
<i>Pasivos financieros mantenidos a costo amortizado:</i>			
Certificados bursátiles por pagar	1,100,832,656	979,333,435	967,698,546
Créditos bancarios	1,406,038,138	1,714,390,845	1,805,052,861

El valor razonable de la deuda a largo plazo mencionado anteriormente fue determinado de acuerdo con modelos de valuación generalmente aceptados en base a un análisis de flujos de efectivo descontado, siendo el dato de entrada más importante la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de las contrapartes.

11. Certificados bursátiles por pagar y créditos bancarios

- a. El detalle de la deuda de certificados bursátiles por pagar se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Con fecha 16 de noviembre de 2023, el fideicomiso firmó un contrato de crédito sindicado participando junto con Fibra Plus como coacreditado, con BBVA Bancomer, S. A. quien fungió como agente colocador por una línea global de hasta \$4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027. Los bancos participantes en el crédito sindicado fueron BBVA México, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Nacional Financiera, S.N.C. y Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso ha dispuesto un monto de \$1,520 millones de pesos.	1,839,658,876	1,881,258,472	1,903,084,552
Emisión de 1,278,257 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19U. Devenga intereses cada 28 días a una tasa de 5.63%, con fecha de vencimiento 15 de noviembre de 2029, neto de gastos de emisión.	<u>1,107,659,158</u>	<u>1,066,182,557</u>	<u>1,020,253,863</u>
Total	2,947,318,034	2,947,441,029	2,923,338,415



	2025	2024	2023
Comisiones por financiamiento	-	-	-
Total de la deuda neto de comisiones por financiamiento	2,947,318,034	2,947,441,029	2,923,338,415
Porción circulante	70,353,200	104,854,816	89,380,000
Largo plazo de los certificados bursátiles y créditos bancarios	\$ 2,876,964,834	\$ 2,842,586,213	\$ 2,833,958,415

- b. Tanto los certificados bursátiles como el crédito sindicado establecen obligaciones de hacer y no hacer dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 estas obligaciones fueron cumplidas.

- c. Movimientos al saldo de certificados Bursátiles

Saldos al inicio de 01/01/2025	Efecto de revaluación de UDIS	Saldos al final de 31/12/2025
\$ 1,066,182,557	\$ 41,476,601	\$ 1,107,659,158

Durante el ejercicio 2025 la entidad pago \$62,089,406 por concepto de intereses derivado de la deuda que se tiene por los Certificados Bursátiles.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones-

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integra como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2025	CBFIs en circulación
\$ 3,265,481,334	432,155,640
Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	CBFIs en circulación
\$ 3,265,481,334	437,179,992
Patrimonio al 31 de diciembre de 2023	CBFIs en circulación
\$ 3,320,481,334	437,179,992

- b. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre 2025, no hubo distribuciones por parte del fideicomiso.
- c. Durante el ejercicio 2024, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución de recursos a sus tenedores por la cantidad de \$55,000,000.



- d. Durante el ejercicio 2023, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución de recursos a sus tenedores por la cantidad de \$66,595.
- e. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFI en circulación y la utilidad neta por CBFI diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFI con dichas características. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el promedio ponderado de CBFI en circulación fue de 432,163,744, 432,164,486 y 432,176,560, respectivamente, y los CBFI emitidos 432,155,640.

13. Operaciones con partes relacionadas

- (1) El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a la suma de los costos y gastos totales en los que el Administrador incurra adicionados por un margen del 4% más el Impuesto al Valor Agregado. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los gastos fueron de \$98.9, \$82.4 y \$88.6 millones de pesos respectivamente.
- (2) Todos los gastos incurridos por la subsidiaria incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

14. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI del Fideicomiso.

Por otra parte, FIBRA HD Servicios, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) uya tasa es del 30%, el cual se registra en el resultado del año en que se causa.

- a. El impuesto a la utilidad reconocido al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 corresponde únicamente a ISR corriente.
- b. El efecto diferido del período no es significativo por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

15. Gastos por naturaleza

Gastos de administración, operación y mantenimiento se integran como sigue:

Concepto	2025	2024	2023
Gastos diversos	\$ 123,480,425	\$ 116,650,719	\$ 135,123,080
Servicios de operación y vigilancia	32,068,652	10,372,595	8,349,301
Energía eléctrica, drenaje y limpieza	36,711,985	40,861,117	45,943,928
Honorarios profesionales	40,707,136	33,127,874	22,200,925
Impuesto predial y otros impuestos	32,835,435	21,038,648	24,615,490
Gastos de mantenimiento	15,228,831	12,571,600	18,264,614
Seguros	7,831,102	8,583,386	4,506,467
Servicios de administración y finanzas	<u>6,109,471</u>	<u>36,582,207</u>	<u>29,910,578</u>
Total gastos	<u>\$ 294,973,037</u>	<u>\$ 279,788,146</u>	<u>\$ 288,914,383</u>



16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025 y sin considerar ningún ajuste por la reestructura a su portafolio de propiedades de inversión, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año	Arrendamiento
2026	\$ 620,096,576
2027	651,101,405
2028	<u>683,656,475</u>
	<u>\$ 1,954,854,456</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades.

17. Contingencias

En el caso de operaciones con partes relacionadas nacionales, la Entidad está en proceso de obtener la información y/o evidencia que demuestre que determinó sus ingresos acumulables y/o sus deducciones autorizadas, considerando los precios y montos de las contraprestaciones que hubieran utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables, según se establece en la fracción XII del artículo 76 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, correspondiente al ejercicio 2025.

18. Eventos posteriores

El 25 de febrero de 2026, Fibra HD publicó a través de un evento relevante que ha concretado el 100% de la reubicación de activos no industriales, lo que representa 22 activos por lo que a la fecha de este reporte Fibra HD solo mantiene todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión.

En febrero de 2026 se concretó la venta de Casa Grande por \$74,500,000 traspasando los derechos y obligaciones de la propiedad.

19. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2026, por el Lic. Alejandro Blasco Ruiz, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros, con base en los establecido en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

* * * * *



Información adicional

No hay Anexos adicionales.