

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	49
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	58
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	60
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	61
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	63
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	65
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	68
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	71
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	72
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	73
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	74
[800201]	Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	78
[800500]	Notas - Lista de notas.....	80
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	120
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	145
[815100]	Anexo AA - Desglose de Pasivos	155
[815101]	Anexo AA.....	156

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

FIBRA HD incrementa su EBITDA 2025 en 2.3% AsA y registra una utilidad de 377 mdp, a la vez que concluye la fase 1 de su estrategia de especialización industrial

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 16 de febrero de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2025 (a continuación, indistintamente "4T2025" o "4T25"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés). La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del día 16 de febrero de 2026, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T25	4T24D	??	12M25	12M24D	??
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%
EBITDA	\$97,029	\$94,012	3.21%	\$404,493	\$395,276	2.33%
Margen ION	72.22%	92.12%	>(100pb)	85.32%	92.05%	>(100pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	\$169,603	\$385,247	-56.33%	\$377,511	\$412,982	-8.58%
DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T25	4T24D	??	3T25	??	
Activos Totales	8,018,992	7,584,042	5.74%	7,758,651	3.36%	
Propiedades de Inversión	6,404,802	6,491,266	-1.33%	6,326,591	1.24%	
Deuda	2,948,112	2,958,050	-0.34%	2,954,286	-0.21%	
Patrimonio Total	4,709,759	4,332,248	8.71%	4,540,155	3.74%	
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	10.90	10.02	8.78%	10.51	3.71%	
NAV (Net Asset Value)	3,746,199	3,990,962	-6.13%	3,630,282	3.19%	
NAV / CBFi (Ps.)	8.67	9.24	-6.13%	8.40	3.21%	
LTV	36.76%	39.00%	-224pb	38.08%	-132pb	
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.70x	1.75x	-2.74%	1.71x	-0.37%	
CBFIs en circulación	432,155,640	432,176,560	0.0%	432,155,640	0.0%	
OPERATIVOS	4T25	4T24D	??	3T25	??	
Número de proyectos	37	41	-9.76%	39	-5.13%	
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%	

RESUMEN EJECUTIVO

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

⚡ Durante el cuarto trimestre de 2025, se mantuvo la continuidad de la estrategia de optimización de activos iniciada en el periodo previo. A la fecha de este reporte, hemos reubicado la totalidad de los activos no industriales a Fibra Plus, un total de 22 activos con valor de 3,956 mdp, manteniendo únicamente todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión.

➤Adicionalmente, Fibra HD persiste en el desahogo de los procesos operativos y legales necesarios para la reubicación de los activos industriales de Fibra Plus. Paralelamente, la administración sigue evaluando oportunidades de expansión en el segmento industrial, considerando esquemas de financiamiento a través de deuda y capital.

RESULTADOS

- Durante el 4T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 153 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 97%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 110.5 mdp, con un margen de 72%, impactado por reclasificaciones de gastos y mayores gastos de mantenimiento en el trimestre. En tanto, el EBITDA del 4T25 sumó 97 mdp, 3.2% arriba del resultado del 4T24 y un 5.7% abajo del monto reportado en el 3T25. El RIF se vio beneficiado por una fluctuación cambiaria favorable, producto de la recuperación del tipo de cambio de 2.7 pesos por USD y por la reducción de las tasas de interés de referencia.
- Durante el trimestre registramos una variación positiva de 181.3 mdp, resultado de la revaluación de las propiedades en inversión, el acumulando un ajuste en la valuación anual de 229.7mdp. La utilidad neta se ubicó en 169.6 mdp (vs una ganancia de 385.2 mdp en el 4T24) y acumuló una utilidad durante 2025 por 377.5 mdp (vs 412.9 mdp de 2024).

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,304 mdp, un 34.9% por encima del 4T24 y 17.8% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por 937.4 mdp, el cual se abonará contra las propiedades de inversión una vez que concluyamos la compra del Portafolio industrial en puerta. Excluyendo este efecto, el activo circulante sería de 366.8 mdp, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 287 mdp.
- Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio, por un valor de 95mdp.
- Las propiedades de inversión disminuyeron -1.3% con respecto al 4T24, a 6,404 mdp, derivado de la salida de 3 inmuebles comerciales durante el año, y se aumentaron 1.2% con respecto al 3T25, como resultado del ajuste por la revaluación de los inmuebles. Los activos totales sumaron 8,019 mdp, 5.7% por arriba de su valor en el 4T24 y 3.4% por arriba del trimestre previo.
- El LTV cerró en 36.8% vs 39% del 4T24, reflejando una estructura de capital más holgada. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y menor pago de intereses para los próximos 12 meses.
- El patrimonio al cierre de diciembre del 2025 fue de 4,709 mdp, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.90 pesos (vs 10.02 del 4T24).

OPERACIÓN

- La ocupación total del portafolio fue de 94.9%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.03 años. El portafolio en desinversión se compone de 23 inmuebles no industriales, con ABR de 153 mil m2 y valor de 2,501 mdp, con una tasa de ocupación de 79%. Cabe destacar que a la fecha de este reporte, la totalidad de los activos en venta que no cuentan con una oferta al día de hoy, ya se han reubicado a Fibra Plus.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

Durante el trimestre los resultados reflejaron diversos factores que impactaron el NOI y balance: (i) en primer lugar, la formalización de la venta de 3 activos comerciales, lo que resultó en una reducción en el NOI vs el 2024, así como en las propiedades de inversión (-1.3% AsA); (ii) la apreciación del peso frente al dólar que disminuyó los ingresos de naves industriales y benefició el RIF por la deuda en dólares; (iii) un incremento en los gastos de mantenimiento durante el 4T25 para asegurar la correcta operación de los inmuebles y (iv) la reclasificación de ciertos gastos de administración a gastos de operación en el trimestre.

Como resultado de lo anterior, Fibra HD obtuvo ingresos por rentas por 153 mdp en el 4T25 (-1.3% AsA) y 613 mdp en el año (+2.0% AsA), en tanto que el NOI ascendió a 110 mdp (-22.6% AsA) en el trimestre y 523 mdp en el año (-5.5% AsA). El EBITDA, por su parte pese a mostrar un significativo decremento del trimestre anterior (-5.7%) presenta un sólido crecimiento del 2.3% frente al acumulado del año anterior, impulsado por un incremento superior en los ingresos que en los gastos totales.

Destacamos (i) la ocupación de nuestras propiedades, que se ubicó en 94.9%; (ii) con una vida promedio de los contratos de 4.03 años; (iii) una tasa de renovación de los contratos del 80%; (iv) una eficiencia en la cobranza de 97%; (v) una recuperación de cartera de 5.6 mdp y (vi) un *lease spread* en el trimestre de 8% (más de 400 pb por encima de la inflación).

A cierre de diciembre de 2025 y en comparación con el mismo periodo del año anterior, el resultado integral de financiamiento acumulado disminuyó 44% frente a los 12M24. Este comportamiento, junto con el aumento en el EBITDA y el ajuste en el valor razonable de las propiedades

de inversión, dio lugar a una utilidad neta acumulada de 377 mdp, favorecidos también por la reducción en la tasa de referencia de Banxico, que beneficia el servicio de la deuda.

En cuanto al Balance General, destaca el incremento en los depósitos de seriedad, a 937 mdp, que se atribuye a anticipos por la compra de un portafolio industrial cuya operación se espera concretar antes de finalizar el 1T26. De esta forma, los activos totales aumentaron 5.7% AsA, alcanzando 8,019 mdp, mientras que la deuda disminuyó a 2,948 mdp (-0.3% AsA). Destacamos el desapalancamiento del Fideicomiso, con un LTV de 36.8% (vs. 39.0% en 4T24) y un Índice de Cobertura de Deuda de 2.83x, reflejando una estructura financiera y generación de flujo más sólidas. Además, a la fecha de este reporte, señalamos la ratificación de Verum de la calificación corporativa de Fibra HD en AA, quien está en espera de mayores avances en el proceso de reposicionamiento estratégico para revisar su evaluación.

Por su parte, el Patrimonio del Fideicomiso registró un incremento de 8.7% anual, situándose en 4,710 mdp, lo que se tradujo en un valor en libros por CBFi de 10.90 pesos (+7.52% AsA).

Continuamos en el proceso de especialización de Fibra HD. A la fecha de este reporte, hemos efectuado la reubicación del 100% de los inmuebles no industriales, un total de 22 activos, con un valor de 3,956 mdp (valor avalúo 2024), por lo que Fibra HD únicamente mantiene todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión, completando así, la primera fase de la reubicación de activos. En cuanto a la segunda fase, es concluirá al momento de la compra del portafolio industrial de FPLUS, esperamos concluirla en las semanas siguientes.

Antes de concluir, queremos reiterar que, hacia 2026 y en línea con nuestra visión de mediano plazo para Fibra HD, mantenemos una búsqueda permanente de nuevas oportunidades de inversión en el segmento industrial, con el propósito de expandir el portafolio y consolidarnos como un participante relevante en el sector. Asimismo, estamos convencidos de que la rotación de activos hacia propiedades industriales fortalecerá la rentabilidad y la distribución de dividendos. En consecuencia, anticipamos una mejora en el perfil financiero y estratégico del Fideicomiso, lo que podrá contribuir positivamente a la liquidez y valuación de los certificados.

Consejo Directivo de Fibra HD

TRANSFORMACIÓN ESTRATÉGICA HACIA UN PORTAFOLIO 100% INDUSTRIAL

Visión: La administración reafirma su compromiso de transformar el perfil del portafolio hacia un vehículo puramente industrial. Este enfoque prioritario se centra en activos de Clase A situados en nodos logísticos de alto desempeño, denominados en dólares. El objetivo fundamental es capitalizar las oportunidades estructurales derivadas del *nearshoring* y la expansión de las cadenas de suministro en el territorio nacional.

Portafolio Industrial Actual

- Superficie Rentable: 94,501 m²
- Tasa de Ocupación: 100%
- Rentas: Dolarizadas en su mayoría
- Inquilinos: La estructura de rentas se encuentra mayoritariamente dolarizada, proporcionando una cobertura natural ante la volatilidad cambiaria.
- Geografía: La base de arrendatarios presenta una saludable segmentación por sectores, mitigando riesgos de concentración industrial.

Racional Estratégico

- Alta demanda estructural por espacios industriales y logísticos
- Preferencia de inversionistas institucionales por vehículos especializados
- Mayor resiliencia, ocupación y crecimiento en rentas
- Alineación con tendencias macroeconómicas (*nearshoring*, *e-commerce*, manufactura avanzada)

Proceso de transformación

Fase	Acción clave	Estado
Portafolio Mixto (2024)	31% industrial – 69% no industrial	Finalizado
Desinversión de activos no industriales y no estratégicos	Rotación de propiedades de oficinas y comerciales no ancladas	En curso, se espera cerrar a más tardar en 2T26

Adquisición de activos industriales de Fibra Plus - 2S25	Consolidación de todos los activos industriales en HD	En curso, se espera cerrar en el 1226
Transición de activos no industriales a FPLUS	Aportación de los activos no industriales	100%, a la fecha de este reporte
Portafolio 100% industrial	Fibra HD como vehículo industrial especializado	Objetivo 2S26

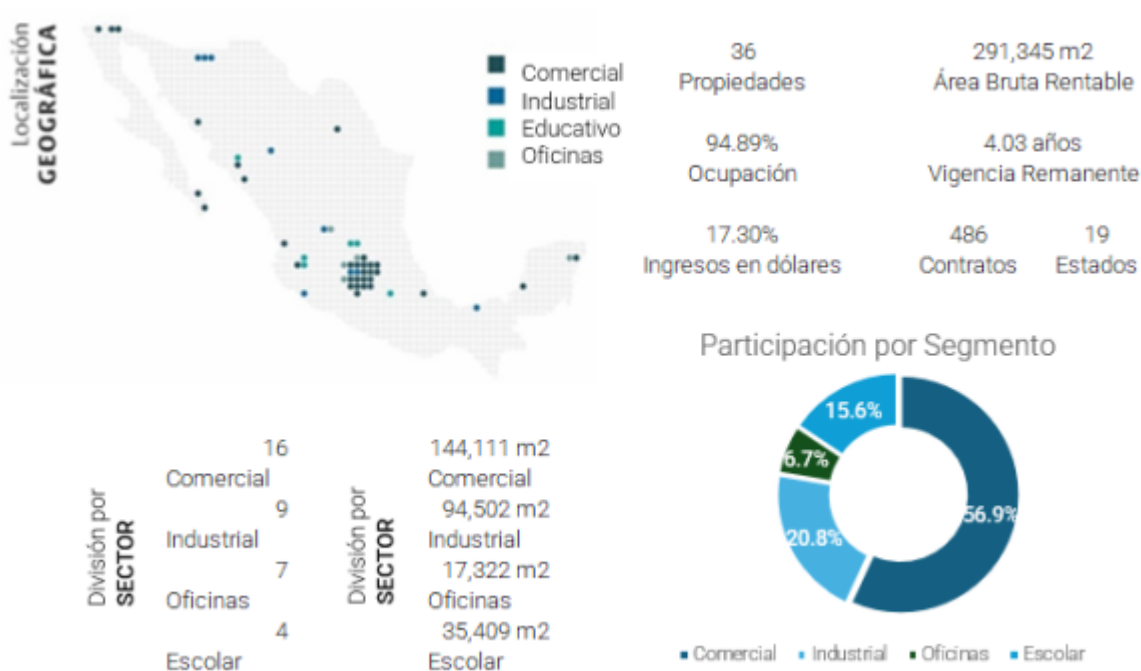
Con esta transformación, Fibra HD se posicionará como uno de los pocos vehículos públicos en México con enfoque 100% industrial, ofreciendo una propuesta de valor clara, especializada y con alto potencial de crecimiento.

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- ☒ Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 37 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.

CARTERA DE PROPIEDADES



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	4T25 MXN/m²	4T24 MXN/m²	? (%)
Comercial	144,111	56.9%	94.4%	204.4 MXN/m²	196.8 MXN/m²	3.85%
Industrial	94,501	20.8%	100.0%	6.0 USD/m²	5.5 USD/m²	10.0%
Oficinas	17,324	6.7%	60.3%	312.0 MXN/m²	323.0 MXN/m²	-3.41%
Escolar	35,409	15.6%	100.0%	215.6 MXN/m²	196.0 MXN/m²	9.73%

Total	291,346	100.0%	94.9%
-------	---------	--------	-------

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre del ejercicio 2025, el portafolio consolidado de Fibra HD reportó una tasa de ocupación del 94.9%, manteniendo una sólida visibilidad de flujos con un vencimiento promedio de contratos de 4.03 años. Destaca la estabilidad a largo plazo, con el 60.7% del Área Bruta Rentable (ABR) programada para vencer después de los próximos 24 meses. Asimismo, la estrategia de mitigación cambiaria se refleja en un 17.3% de los ingresos totales denominados en dólares.

La composición de ingresos muestra una fuerte concentración estratégica en los sectores comercial e industrial, los cuales representaron conjuntamente el 77.8% de la facturación total. Durante el periodo, se observaron ajustes en las rentas promedio ponderadas que superaron los niveles inflacionarios, con un *lease spread* de 8% anual, destacando el comportamiento por sector:

- Sector Industrial: Presentó el desempeño más robusto con un incremento del 10.0% en la renta respecto al 4T24, alcanzando un precio promedio de USD 6.0/m², alineado con la alta demanda del mercado logístico.
- Sector Educación: Registró una apreciación del 9.73% anual, impulsada principalmente por los ajustes inflacionarios contractuales.
- Sector Comercial: Reportó un crecimiento del 3.85% frente al mismo periodo del año anterior, cerrando en MXN 204.4/m².
- Sector Oficinas: Se observó un ajuste a la baja del 3.41%. Este comportamiento es resultado de una estrategia de rotación de activos, donde la salida de inquilinos con rentas históricas por encima de mercado fue compensada por la incorporación de nuevos arrendatarios bajo condiciones de precio de mercado vigentes.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 613 mdp, lo cual representa 2.01% por arriba del mismo periodo de 2024. El 56.9% de los ingresos de 2025 provinieron del segmento comercial, 20.8% de industrial, 15.6% del educativo y 6.7% de oficinas. Aproximadamente el 17.3% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a diciembre 2025 se ubicó en 523 mdp, vs 553 mdp del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA acumulado del Fideicomiso ascendió a 404 mdp, 2.3% por arriba de lo reportado para el mismo periodo del año pasado.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó el aumento del RIF, que en el trimestre fue de 68.0 mdp, producto de la caída en las tasas de referencia, la revaluación del peso frente al dólar, que beneficia los pasivos denominados en esa moneda y a la contracción de la inflación, que beneficia la valuación de los bonos denominados en UDI's. En el acumulado del año, el RIF se redujo -44.2%, dando como resultado una diferencia de 161 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation*)

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada “AMEFIBRA FFO”.

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de -40.7mdp en el trimestre, el cual fue impactado (i) por una ganancia en revaluación de activos, (ii) una ganancia no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios y (iii) una pérdida en venta de inmuebles.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523					
AMEFIBRA FFO					
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025					
(En miles de pesos mexicanos)					
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	Acumulado	
-/+ Utilidad integral	169,603	11,260	<100%	377,511	
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-181,300	30,974	<-100%	-229,746	
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-11,649	-14,377	-19.0%	-51,728	
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	-10,361	
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	586	598	-1.9%	2,433	
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0	
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	0	0.0%	10,505	
AMEFIBRA FFO	-40,727	28,455	<-100%	98,594	
Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	-100.0%	0	

Distribuciones

Durante el 4T25 no se realizaron distribuciones.

Coberturas

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los derivados de tasa asociados al crédito sindicado de noviembre 2022 fueron liquidados tras el refinanciamiento ejecutado en enero del presente ejercicio. En cumplimiento con las obligaciones del nuevo contrato de crédito, el Fideicomiso mantiene activos dos instrumentos derivados que cubren un valor nominal de 910 mdp equivalente al 72.1% del saldo insoluto del crédito:

- Swap bonificado: Tasa fija de 7.81% sobre 610 mdp del Tramo A.
- Swap estándar: Tasa fija de 8.72% sobre 300 mdp adicionales del Tramo A.

Utilidad neta

La Utilidad Neta Consolidada al cierre del ejercicio ascendió a 169.6 mdp. Este resultado se vio impulsado de manera significativa por el reconocimiento del resultado de valuación de propiedades de inversión, el cual presentó un impacto positivo de 181 mdp en el trimestre y de 227mdp en el año. Dicho incremento en la valuación de activos responde primordialmente a mejoras en el desempeño de las propiedades, absorción positiva, efectos inflacionarios y menores tasas de descuento, lo que refleja la resiliencia y plusvalía de nuestra cartera frente al entorno macroeconómico. Cabe destacar que, al tratarse de una partida virtual (no monetaria), esta apreciación fortalece el capital contable y el valor en libros de la Fibra.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2025, los Activos Totales ascienden a 8,018 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 279.4 mdp.
- Propiedades de inversión por 6,405 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- Impuestos a favor por 10 mdp, un 14.7% por arriba del mismo periodo de 2024.
- Otros activos no circulantes por 310 mdp, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes y depósitos en garantía por 1,015 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD

para la compra de un portafolio industrial.

Pasivos Totales

En el 4T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,309 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,948 mdp, compuesto por la emisión de CBFIs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 240 mdp;
- Proveedores por 48 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.

Al cierre del 4T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,709 mdp, con un crecimiento del 3.7% con respecto al 3T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFI fue de 10.90 pesos.

Índices de apalancamiento

- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_i = 2.83x$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.83x 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 ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:
Cálculo del ICD

AL _i	Activos líquidos al cierre del 4T25	279,429
IVA _i	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,080
UO _i	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	509,552,412
LR _i	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T25	0
I _i	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	224,469,170
P _i	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	18,939,208
K _i	Gastos de capital recurrentes estimados	38,094,000
D _i	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _i	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es **22.95%**.
- 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 **221%**.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Reporte de Fibra HD 4T25

- 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 con un valor de 3,956 mdp, 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.
- Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio por un valor de 95mdp.
- El 25 de febrero de 2026, Fibra Plus publicó sus resultados del 4T25 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

.ESTADOS FINANCIEROS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523



Estado de Posición Financiera (No Auditados)

Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	4Q 2024	Δ% 4Q 2025 vs 4Q 2024
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	279,429	247,619	12.8%	448,768	-37.7%
Cuentas por cobrar	77,294	71,400	8.3%	509,207	-84.8%
Impuestos a favor	10,080	10,359	-2.7%	8,977	12.3%
Deposito en seriedad	937,359	777,793	20.5%	0	0.0%
Total Activo Circulante	1,304,162	1,107,171	17.8%	966,952	34.9%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	6,404,802	6,326,591	1.2%	6,491,266	-1.3%
Otros activos	310,028	324,890	-4.6%	125,824	<100%
Total Activos no Circulantes	6,714,830	6,651,480	1.0%	6,617,090	1.5%
Total Activos	8,018,992	7,758,651	3.4%	7,584,042	5.7%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	48,494	40,016	21.2%	26,601	82.3%
Prestamos	70,353	79,474	-11.5%	113,518	-38.0%
Otras cuentas por pagar	117,839	25,382	<100%	32,132	<100%
Anticipos de clientes	2,262	8,339	-72.9%	3,854	<-100%
Impuestos por pagar	48,185	33,270	44.8%	34,221	40.8%
Total Pasivos Circulantes	287,132	186,482	54.0%	210,326	36.5%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos	2,877,760	2,874,812	0.1%	2,844,531	<-100%
Depósitos en garantía	36,110	51,355	-29.7%	93,842	-61.5%
Otros pasivos	108,231	105,846	2.3%	103,094	5.0%
Total Pasivos no Circulantes	3,022,100	3,032,013	-0.3%	3,041,468	<-100%
Total Pasivos	3,309,233	3,218,495	2.8%	3,251,794	1.8%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,275,508	3,275,508	0.0%	3,275,508	0.0%
Fondo de recompra de acciones	-35,898	-35,898	0.0%	-35,898	0.0%
Resultados de ejercicios anteriores	1,092,637	1,092,637	0.0%	679,656	60.8%
Resultado del ejercicio	377,511	207,908	81.6%	412,981	<-100%
Total Patrimonio	4,709,759	4,540,156	3.7%	4,332,248	8.7%
Total Pasivo + Capital	8,018,992	7,758,651	3.4%	7,584,042	5.7%

 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 <i>Estado de Flujo de Efectivo (No Auditados)</i> <i>Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025</i> (En miles de pesos mexicanos)		
	4Q 2025	4Q 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	251,784	478,243
Utilidad del periodo	169,603	385,247
Pérdida (utilidad) del valor razonable	-181,300	-375,877
Cuentas por cobrar	169,624	-11,114
Reservas de efectivo	0	0
Cuentas por pagar	7,795	3,537
Depósitos en garantía	80,279	17,528
Pagos anticipados	-6,078	61
Impuestos por recuperar	-278	733
Impuestos por pagar	14,915	3,588
Otros activos	-14,861	8,910
Flujos de operación	-69,270	35,536
Desembolso para actividades de inversión	-103,089	9,870
Flujos de efectivo después de inversiones	33,819	25,666
Actividades de financiamiento	-6,174	-140
Patrimonio	0	-55,000
Dividendos	0	0
Flujo financiero	-6,174	-55,140
Incremento neto de efectivo	27,645	-29,475
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	279,429	448,768

 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 <i>Estado de Variaciones en el Patrimonio (No Auditados)</i> <i>Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025</i> (En miles de pesos mexicanos)			
	Patrimonio contribuido	Utilidades retenidas	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3,239,610	1,092,637	4,332,248
Aportación a los fideicomitentes	0	0	0
Fondo de recompra de acciones	0	0	0
Distribución a los fideicomitentes	0	0	0
Utilidad neta consolidada		377,511	377,511
Saldo al final del periodo reportado	3,239,610	1,470,148	4,709,759

Propiedad	Sector	Avalúo 2025	ABR	Ocupación 4T25	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	249,898,000	11,255	100.00%	Si
Bosque Real	Oficinas	120,586,000	3,060	100.00%	Si
Burger King	Comercial	54,863,000	2,055	100.00%	Si
Cantera	Comercial	197,510,000	6,799	96.81%	
Carmen Center	Comercial	251,616,000	15,090	98.60%	
Casa Grande	Comercial	63,276,000	4,335	80.48%	Si
Cataviña	Comercial	245,870,000	8,100	92.24%	Si
CELTIC	Escolar	258,258,000	13,168	100.00%	Si
Chichimecos Corp.	Industrial	88,161,000	12,786	100.00%	Si
Periférico Sur	Oficinas	179,753,000	3,938	73.91%	Si
CTQ	Escolar	103,335,000	4,076	100.00%	Si
Daher	Industrial	99,629,000	6,141	100.00%	Si
Downtown	Oficinas	17,752,000	206	100.00%	
Duraznos	Oficinas	121,783,000	3,397	49.18%	Si
Heineken	Industrial	85,760,000	5,942	100.00%	
Hyson	Industrial	107,595,000	6,733	100.00%	Si
Industrial Durango	Industrial	305,564,000	21,709	100.00%	Si
Industrial Villahermosa	Industrial	351,722,000	17,894	100.00%	Si
Ipeth	Escolar	114,357,000	3,890	100.00%	Si
La Calma	Escolar	391,834,000	10,280	100.00%	Si
La Pilita	Comercial	115,238,000	6,450	78.33%	
Las Ramblas	Comercial	119,778,000	5,520	62.08%	Si
Lomas Verdes	Comercial	23,417,000	5,860	98.68%	
Los Corales	Comercial	161,011,000	6,028	84.12%	Si
Los Mochis	Comercial	440,640,000	22,752	95.87%	Si
Península	Comercial	308,945,000	7,183	92.94%	Si
Periférico Norte	Oficinas	54,173,000	3,174	8.73%	Si
Plaza Chimalhuacan	Comercial	787,682,000	30,755	99.96%	Si
Portafolio BAE	Comercial	75,909,000	4,250	100.00%	
Portafolio OLAB	Comercial	179,421,000	3,243	100.00%	
Sky Cumbres	Mixto	51,512,000	1,658	66.17%	Si
Suzuki	Comercial	37,330,000	1,248	100.00%	
Ternium	Industrial	163,069,000	7,397	100.00%	
Torre Garza					
Sada	Oficinas	30,131,000	1,836	63.89%	
UVM	Escolar	55,690,000	3,995	100.00%	Si

Veritiv	Industrial	68,919,000	4,645	100.00%	Si
Via San Juan	Comercial	322,709,000	14,498	99.05%	Si
Total		6,404,802,000	291,346	94.89%	

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO



Marzo 2025

Consolidación del Portafolio de Fibra HD al Portafolio de Fibra Plus, al 95% de interés controlador.

Para mayor detalle de las propiedades, visitar <https://fibrahhd.com.mx/>

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

a. Historia y desarrollo del Fideicomiso;

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 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, dada la participación del porcentaje no consolidado por Fibra Plus.

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.

b. Descripción del Negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir;

- a. Fibra HD tiene un portafolio de inmuebles diversificado regional y sectorialmente.
- b. El objetivo es enfocarse en propiedades de tamaño grande y mediano en los segmentos industrial, comercial anclado con supermercado o cine, edificios de oficinas premium y el sector educativo con clientes de calidad.
- c. Se han adquirido propiedades cuyo costo de adquisición se encuentra en el rango que va aproximadamente de 30 millones de pesos hasta 300 millones de pesos. El modelo de negocios apunta a continuar detectando oportunidades en dicho segmento, siempre que se generen cap rates de adquisición atractivos.

- d. En cuanto al aspecto regional, se tienen propiedades en el Norte, Centro y Sur de la República Mexicana. El modelo de negocios considera la importancia de seguir buscando oportunidades en ciudades de tamaño grande y medio, con un dinamismo destacado ya sea por razones demográficas y/o económicas a lo largo y ancho del territorio nacional.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos;

- Fibra HD es una marca registrada, con número de registro 1587772 en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con vigencia hasta el 25 de agosto de 2025.
- 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.
- 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.

iii) Principales clientes;

	Nro de Propiedades	Nro. De Contratos	m²	Principales Arrendatarios
Superficie m²	41	512	323,488	
Rentados			304,498	
Por rentar			18,990	
I. Comercial				
Propiedades	19	449	153,558	
Superficie Rentadas			142,939	
Superficie por Ocupar			10,619	
Aerías				Walmart, Cinemex Cinepolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Walidos, Office Max Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears
Sub Aerías				Toyota, GMC, Carls Jr., Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Farnica, Vigory Salud,
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco, Intercam, Scotiabank Compartamos, Banco, Credicub, Inbursa y BBVA.
Restaurantes				Burger King, Domino's Pizzo, Starbucks, Subway, XB Burger, Carls Jr., Italian Coffee y McDonalds
Entretenimiento				Big Bola y Monaco Casino
Telefonía				AT&T, Telcel, Megacable y Lusacel
II. Industrial				
Propiedades	9	14	94,501	
Superficie Rentadas			94,501	Ensamblés, HYSOL, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Ventiv Corp., Elektra, Yazaki Heineken y Dornakalia
Superficie por Ocupar			-	
III. Escuelas				
Propiedades	6	6	39,116	
Superficie Rentadas			39,116	Colegio Cetis Internacional, Colegio México Nuevo, La Calma, CIO, IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro
Superficie por Ocupar			-	
IV. Oficinas				
Propiedades	7	43	17,324	
Superficie Rentadas			10,067	Tec Mahindra, Allgemex, Citibanamex, Femsa y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur
Superficie por Ocupar			7,257	

Indicadores de nuestra Cartera y Principales Clientes

Tabla anterior describe el perfil de las propiedades, así como la lista de los nombres de los principales inquilinos en cada tipo de propiedad. Al 31 de diciembre de 2025 Fibra HD no cuenta con un inquilino cuya facturación represente más del 10% de sus ingresos totales.

iv) 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 (y) no sean partes relacionadas y (z) 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 esta 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 previamente 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 vigentes 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 2025.

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.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFI que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFI propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFI otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFI no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad

Otros Impuestos

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFI cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de los CBFI no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFI. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFI.

v) 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 diciembre de 2025, el Asesor y Administrador contaba con colaboradores, todos ellos de confianza, a la fecha de este reporte el Asesor y Administrador no cuenta con empleados sindicalizados. La plantilla laboral 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.

vi) Información de mercado

Producto Interno Bruto (PIB)

Con una caída en el PIB registrada en el último trimestre del año, las expectativas de crecimiento para 2025 se han reducido. En el cuarto trimestre de 2024, el PIB registró una disminución de 0.6%, el primer retroceso en los últimos tres años. Además, el resultado fue mayor al esperado por el consenso de analistas consultados por Bloomberg, quienes planteaban una reducción de 0.2%. Con ese resultado, el PIB durante todo el año registró un avance de 1.2% y, de acuerdo con la encuesta de Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, realizada por Banxico en febrero, se espera que en 2025 la economía mexicana crezca 0.81%, mientras que el avance en 2026 sería de 1.7%. El mapa de riesgos para el crecimiento del PIB mexicano se ha ajustado, con un mayor peso a las políticas comerciales de Estados Unidos bajo la administración Trump. Algunos riesgos identificados que podrían afectar el crecimiento estimado son: (1) Menor crecimiento en Estados Unidos, afectando la demanda externa de México; (2) Conflictos geopolíticos que afecten el comercio internacional; (3) Volatilidad en las condiciones financieras internacionales, afectando el crecimiento de economías emergentes y (4) aplicación de aranceles a los productos que se envían a Estados Unidos, entre otros.

Confianza del Consumidor y del Productor.

Para diciembre de 2024, con cifras desestacionalizadas, el indicador de confianza del consumidor se quedó prácticamente en el mismo nivel que el cierre de 2023, pues registró sólo un avance de 0.2 puntos para colocarse en 47.1 puntos. Al interior del indicador, la percepción es mixta pues la mayor baja se registró en lo relacionado a las condiciones para ahorrar, con una disminución de un punto, seguida de la caída de 0.8 puntos en el rubro de situación de empleo en el país en los próximos 12 meses. No obstante, los mexicanos tienen confianza en que podrán comprar un automóvil y salir de vacaciones, rubros que registraron los mayores avances con 2.1 y 1.9 puntos cada uno. Los indicadores de confianza muestran el ánimo de las empresas y consumidores acerca de las condiciones que se enfrentan en el país.

Sector Demandante de Espacios Inmobiliarios.

El fenómeno del nearshoring, que posiciona a México como un socio comercial clave de Estados Unidos, junto con la reconfiguración de las cadenas de suministro globales, ha fortalecido el mercado inmobiliario mexicano en 2024. Las expectativas de este fenómeno han impulsado especialmente la demanda en el sector industrial, con una absorción que supera los dos millones de metros cuadrados durante el año.

Analistas de bancos internacionales prevén que los principales jugadores de la región que se enfoquen en los mercados con mayores rendimientos alrededor del país podrán esperar retornos anuales mayores al 20% beneficiándose por lo que dijo el presidente de Estados Unidos, cuando anunció que las empresas alineadas al TMEC seguirán exentas de aranceles por lo menos hasta la renegociación del tratado, prevista para 2026. FPLUS cuenta con exposición en los mercados de mayor crecimiento en tanto en el norte como en el centro del país.

A pesar de la incertidumbre generada por las elecciones presidenciales y la fluctuación del peso frente al dólar, México ha alcanzado 36,872 millones de dólares en inversión extranjera directa (IED) en 2024. Este nivel subraya la confianza de los inversionistas en el país y refuerza su posición como líder en inversión inmobiliaria en Latinoamérica.?

Inflación.

Durante el cuarto trimestre de 2024, México experimentó una disminución en la inflación general anual a 4.21%, no obstante, para el cierre diciembre de 2025, se ubicó en 3.69%.

Banxico ha señalado que, aunque se anticipa que la inflación converja al objetivo de 3%, persisten riesgos significativos que podrían afectar su trayectoria. Entre estos riesgos al alza se incluyen:?

Depreciación cambiaria: Episodios de volatilidad en los mercados financieros que podrían llevar a una depreciación del peso mexicano.?

Persistencia de la inflación subyacente: La posibilidad de que los componentes subyacentes de la inflación mantengan una tendencia al alza más prolongada de lo previsto.?

Presiones en costos: Incrementos en los costos de producción que podrían trasladarse en los precios al consumidor.?

Conflictos geopolíticos: Situaciones internacionales que afecten las cadenas de suministro y producción globales. Como una posible activación de aranceles por el presidente de los Estados Unidos.

En este contexto, Banxico redujo la tasa de interés en 500 puntos base al cierre de 2025, que al momento de elaboración de este reporte se ubica en 7.0%, con el objetivo de estimular la economía en un entorno de desaceleración económica y tensiones comerciales. Según las proyecciones, la convergencia al objetivo del Banco Central podría darse durante el tercer trimestre de 2026. Sin embargo, es fundamental mantener una vigilancia constante sobre los factores de riesgo mencionados, ya que podrían influir en la trayectoria inflacionaria y en las decisiones de política monetaria futuras.?

Tasas de interés.

En su primera reunión de política monetaria del año, celebrada el 6 de febrero de 2025, el Banco de México (Banxico) decidió reducir la tasa de interés en 50 puntos base, situándola en 9.50%. Esta decisión responde a la desaceleración de la inflación y a la necesidad de estimular la economía en un contexto de tensiones comerciales y una actividad económica moderada. En una segunda decisión de política monetaria, dada a conocer el 27 de marzo de 2025, el Instituto Central redujo 50 puntos adicionales, para dejarla en 9.0%. A la fecha de este reporte, la tasa se ubica en 7.00%.

Durante el año 2024, el Banco de México (Banxico) implementó una serie de ajustes en su política monetaria en respuesta a la evolución de la inflación y las condiciones económicas del país.?

En el transcurso de 2024 y a finales de 2025, Banxico inició un ciclo de relajación monetaria, realizando cinco recortes en la tasa de interés:?

Noviembre de 2024: Reducción de 25 puntos base, situando la tasa en 10.25%.?

Diciembre de 2024: Nuevo recorte de 25 puntos base, llevando la tasa al 10.00%. ?

Febrero de 2025: Disminución de 50 puntos base, ubicando la tasa en 9.50%.?

Marzo de 2025: Otro recorte de 50 puntos base, estableciendo la tasa en 9.00%. ?

Mayo de 2025: Recorte de 50 puntos base, estableciendo la tasa en 8.50%.

Junio de 2025: Recorte de 50 puntos base, estableciendo la tasa en 8.00%. ?

Agosto de 2025: Recorte de 25 puntos base, estableciendo la tasa en 7.75%. ?

Septiembre de 2025: Recorte de 25 puntos base, estableciendo la tasa en 7.50%

Noviembre de 2025: Recorte de 25 puntos base, estableciendo la tasa en 7.25%

Diciembre de 2025: Recorte de 25 puntos base, estableciendo la tasa en 7.00%

Banxico ha señalado que persisten riesgos inflacionarios, incluyendo posibles medidas proteccionistas por parte de Estados Unidos y tensiones geopolíticas que podrían afectar las cadenas de suministro y la estabilidad económica. ?

Mercado Industrial y Logístico

El fenómeno del nearshoring consolidó al mercado industrial como el segmento más dinámico del país. En 2024 se absorbieron más de 2 millones de m², destacando CDMX, Monterrey y el Bajío. La vacancia nacional se mantuvo en mínimos históricos de 3.2%.

La actividad de construcción alcanzó 3.2 millones de m², con fuerte concentración en corredores clave. Los sectores automotriz, manufactura ligera y logística lideraron la demanda, impulsados por la relocalización de cadenas productivas y crecimiento del e-commerce.

Mercado Comercial

El inventario de centros comerciales mayores a 10,000 m² alcanzó los 25.4 millones de m², con una expansión de 286,000 m² durante 2024. La demanda mostró resiliencia pese al auge del comercio electrónico, enfocándose en espacios abiertos, esquemas omnicanal y zonas de pick-up.

La ANTAD reportó ventas 4.2% superiores a las de 2023, reflejo de una recuperación gradual del consumo y de la preferencia por ubicaciones AAA en mercados como CDMX, Guadalajara y Monterrey.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas sigue en proceso de ajuste estructural. La CDMX, que concentra el 90% de oficinas clase A, cerró 2024 con una absorción de 200 mil m². La vacancia, aunque alta, mostró estabilidad. Los esquemas híbridos de trabajo continúan reconfigurando la demanda.

Las rentas se ajustaron entre -2.5% y -5.0%, y se integraron cerca de 350 mil m² de nueva oferta, con mayor resiliencia en edificios premium en corredores consolidados.

Vivienda y Demografía

Para 2030, México alcanzará 142.6 millones de habitantes, lo que implica un incremento de 1.65 millones anuales. Este crecimiento demanda la construcción de 4.3 millones de viviendas entre 2020 y 2030.

La urbanización sigue avanzando, previendo 961 ciudades al cierre de la década. El segmento de vivienda en renta continúa atomizado, pero con creciente interés institucional ante altos precios de compra y condiciones hipotecarias restrictivas.

Mercado de FIBRAS

El índice S&P/BMV FIBRAS cerró 2024 con un rendimiento de 13.3%, liderado por portafolios industriales, impulsados por altos niveles de ocupación, flujos dolarizados y demanda sostenida. Los cap rates industriales oscilaron entre 6.75% y 7.25%, mientras que oficinas y comercio se mantuvieron entre 8.25% y 10.75%.

Las FIBRAS siguen consolidándose como vehículo relevante para canalizar capital hacia activos industriales, centros comerciales de proximidad y proyectos de vivienda en renta. Destacan nuevas oportunidades vinculadas a la movilidad sustentable y la transición energética.

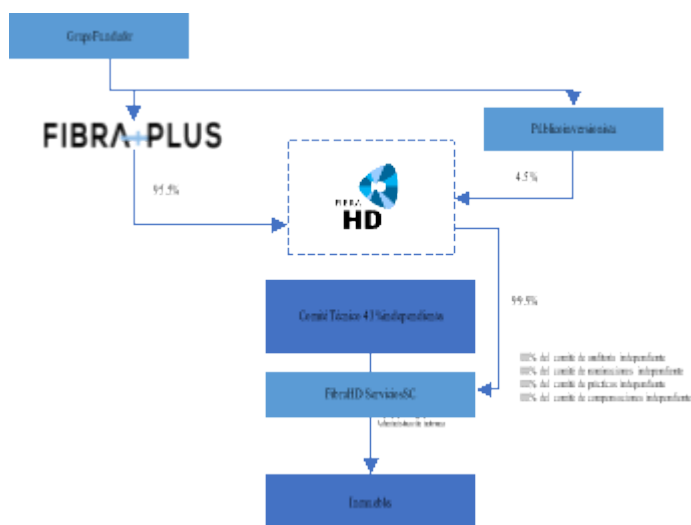
Conclusión

El mercado inmobiliario mexicano mantiene fundamentos sólidos, pese al entorno económico retador. Nearshoring, crecimiento poblacional, urbanización y digitalización son los principales motores para los segmentos industrial, comercial, oficinas y vivienda.

Fibra Plus y Fibra HD, con presencia en mercados estratégicos, se encuentran en posición privilegiada para capitalizar estas tendencias, maximizando valor mediante portafolios diversificados y activos premium en ubicaciones de alta demanda.

Estructura de Administración:

A continuación, se incluyen un diagrama que muestra la estructura de la operación y la estructura corporativa después de la OPA:



Los porcentajes de participación son indicativos, con base en la información pública.

Al cierre del 4T25, la Administración de Fibra HD se compone como sigue:



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).

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.

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 Funa 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.

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.

vii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Al cierre del 4T25, Fibra HD gestiona 2 litigios (Colegio Celtic):

El monto total de la cantidad a obtener se determinará por el juez en la resolución definitiva correspondiente a cada litigio.

Celtic: En cuanto los litigios pendientes con un colegio, uno de ellos cuenta con sentencia a favor de la Fibra que declara la rescisión de los contratos de arrendamiento y el pago parcial de las rentas adeudadas. Ante dicha resolución se presentó apelación para buscar el pago completo de las rentas adeudadas, mismo que está pendiente. Se espera el cobro de las rentas a través de la ejecución de la sentencia. Actualmente en apelación por la demandada.

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.

viii) Derechos

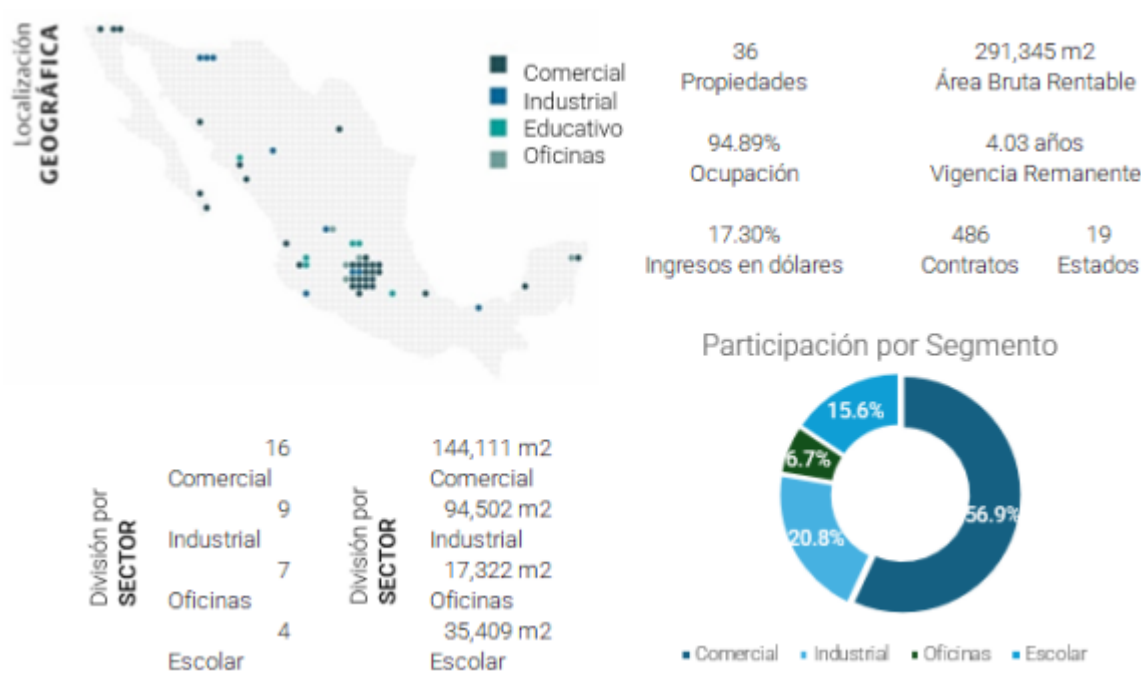
Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por 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.

ix) Distribuciones.

Durante el último trimestre no se han realizado distribuciones

INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

- ☞ Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 37 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.



EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO



INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES Y GUÍA DE REAPERTURA DE NUESTRAS PROPIEDADES

INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES

SEGMENTO 1. PROPIEDADES COMERCIALES

1. PLAZA CARMEN CENTER

Ubicación: Cd. Del Carmen, Campeche

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Principales Inquilinos: Sanborns, HSBC, Elektra y Santander

Metros cuadrados rentables: 15,090

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



2. PLAZA LOMAS VERDES

Ubicación: Naucalpan, Edo de México

Mercado Objetivo: B+ y C+

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: Optima 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 trimestre se llevaron a cabo remodelaciones de fachadas y jardineras.



3. 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.



4. PLAZA CATAVIÑA

Ubicación: Mexicali, Baja California

Mercado Objetivo: C+, C y D+

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: Sanborn, Waldos y One Premium Gym

Metros cuadrados rentables: 8,100

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



5. PLAZA CASA GRANDE

Ubicación: Saltillo, Coahuila

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2004

Principales Inquilinos: Ciudamex, AT&T y Broxton

Metros cuadrados rentables: 4,335

Ubicada en el corredor comercial más destacado de la ciudad de Saltillo.



6. 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.



7. 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.



8. 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



9. 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: 30,755

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



10. PLAZA LA CANTERA

Ubicación: Tepic, Nayarit

Mercado Objetivo: C

Principales Inquilinos: Coppel

Metros cuadrados rentables: 6,799

11. 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.



12. PLAZA VÍA SAN JUAN

Ubicación: CDMX

Mercado Objetivo: C-

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Soriana, Bísquets de Obregón, 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.



13. AGENCIA SUZUKI

Ubicación: La Paz, Baja California Sur

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Metros cuadrados rentables: 1,248



14. 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.

15. PORTAFOLIO OLAB

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 3,519



16.PORTAFOLIO BODEGA AURRERA
EXPRESS
Ubicación: Estado y Ciudad de México
Metros cuadrados rentables: 4,250

SEGMENTO 2.
PROPIEDADES INDUSTRIALES.



2. 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



3. 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



4. 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

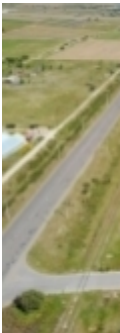


5. SQM (AGRICOLIMA)

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

6. 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



7.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.

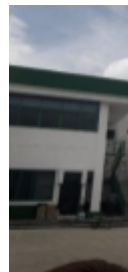
Metros cuadrados rentables: 17,895

8.HEINEKEN

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken

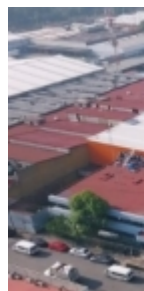
Metros cuadrados rentables: 5,942

**9.TERNIUM**

Ubicación: Naucalpan, Estado de México

Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación

Metros cuadrados rentables: 7,395

**SEGMENTO 3. INSTITUCIONES EDUCATIVAS****1.ANDARES MOTUS CAMPUS NOGALES (ANTES UVM)**

Ubicación: Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2006

Metros cuadrados rentables: 3,995

**2.COLEGIO CELTA INTERNACIONAL**

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2004

Descripción del Inquilino: Ubicada en uno de los nuevos polos de



SEGMENTO 4.- PROPIEDADES DE OFICINA

1. CORPORATIVO GARZA SADA

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino Muy cerca de las zonas residenciales que 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



2. SKY CUMBRES

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Fecha de Construcción: 2015

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

Metros cuadrados rentables: 1,659



3. CORPORATIVO BOSQUE REAL

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México

Fecha de Construcción: 2017

Descripción del Inquilino: 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



4. CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS

Ubicación: CDMX

Descripción: 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

5. CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR

Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

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

Metros cuadrados rentables: 3,938



6. CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE

Ubicación: Estado de México
Descripción: Edificio de oficinas, con 4 niveles, ubicado sobre la lateral de periférico, ubicación estratégica.
Metros cuadrados rentables: 3,174

7.CORPORATIVO DOWNTOWN

Ubicación: Ciudad de México
 Descripción: piso de oficinas, ubicación estratégica dentro de una torre de corporativos en Santa fe.
 Metros cuadrados rentables: 260

DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre del ejercicio 2025, el portafolio consolidado de Fibra HD reportó una tasa de ocupación del 94.9%, manteniendo una sólida visibilidad de flujos con un vencimiento promedio de contratos de 4.03 años. Destaca la estabilidad a largo plazo, con el 60.7% del Área Bruta Rentable (ABR) programada para vencer después de los próximos 24 meses. Asimismo, la estrategia de mitigación cambiaria se refleja en un 17.3% de los ingresos totales denominados en dólares.

La composición de ingresos muestra una fuerte concentración estratégica en los sectores comercial e industrial, los cuales representaron conjuntamente el 77.8% de la facturación total. Durante el periodo, se observaron ajustes en las rentas promedio ponderadas que superaron los niveles inflacionarios, con un *lease spread* de 8% anual, destacando el comportamiento por sector:

- Sector Industrial: Presentó el desempeño más robusto con un incremento del 10.0% en la renta respecto al 4T24, alcanzando un precio promedio de USD 6.0/m², alineado con la alta demanda del mercado logístico.
- Sector Educación: Registró una apreciación del 9.73% anual, impulsada principalmente por los ajustes inflacionarios contractuales.
- Sector Comercial: Reportó un crecimiento del 3.85% frente al mismo periodo del año anterior, cerrando en MXN 204.4/m².
- Sector Oficinas: Se observó un ajuste a la baja del 3.41%. Este comportamiento es resultado de una estrategia de rotación de activos, donde la salida de inquilinos con rentas históricas por encima de mercado fue compensada por la incorporación de nuevos arrendatarios bajo condiciones de precio de mercado vigentes.

Vencimiento de arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD se verá impactada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles 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 de los contratos de Arrendamiento:

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
Posteriores	209,907	35.79	143,413	51.88
Total	586,565	100.00	276,447	100.00

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 613 mdp, lo cual representa 2.01% por arriba del mismo periodo de 2024. El 56.9% de los ingresos de 2025 provinieron del segmento comercial, 20.8% de industrial, 15.6% del educativo y 6.7% de oficinas. Aproximadamente el 17.3% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a diciembre 2025 se ubicó en 523 mdp, vs 553 mdp del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA acumulado del Fideicomiso ascendió a 404 mdp, 2.3% por arriba de lo reportado para el mismo periodo del año pasado.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó el aumento del RIF, que en el trimestre fue de 68.0 mdp, producto de la caída en las tasas de referencia, la revaluación del peso frente al dólar, que beneficia los pasivos denominados en esa moneda y a la contracción de la inflación, que beneficia la valuación de los bonos denominados en UDI's. En el acumulado del año, el RIF se redujo -44.2%, dando como resultado una diferencia de 161 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation*)

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de -40.7mdp en el trimestre, el cual fue impactado (i) por una ganancia en revaluación de activos, (ii) una ganancia no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios y (iii) una pérdida en venta de inmuebles.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F11523					
AMEFIBRA FFO					
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025					
(En miles de pesos mexicanos)					
		4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	Acumulado
-/+	Utilidad integral	169,603	11,260	<100%	377,511
+	Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-181,300	30,974	<-100%	-229,746
+	Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-11,649	-14,377	-19.0%	-51,728
+	Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	-10,381
+	Amortización intangibles (activos derecho de uso)	586	598	-1.9%	2,433
	Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+	Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	0	0.0%	10,505
	AMEFIBRA FFO	-40,727	28,455	<-100%	98,594
	Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	-100.0%	0

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Consideramos que la conformación de nuestro portafolio actual y el constante proceso de capitalización deben sentar las bases para que FIBRA HD continúe ejecutando el Plan de Negocios consistente en la conformación de un vehículo de inversión con propiedades de calidad, inquilinos sólidos, con capacidad de capturar economías de escala, y que genere rendimientos atractivos, crecientes y frecuentes a nuestros inversionistas.

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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Falta de liquidez de los CBFIs: Actualmente la mayor parte de la tenencia de CBFIs de Fibra HD está en manos fijas, lo que limita su liquidez en la BMV. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de estos.

Riesgo de la incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo: Los ingresos del Fideicomiso provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño del Fideicomiso depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual, a su vez, 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 el Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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 del Fideicomiso para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

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 del Fideicomiso. 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 del Fideicomiso 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; (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 del Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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 del Fideicomiso; (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (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 el Fideicomiso 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.

Riesgo país: 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 política, 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.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso: El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés, inflación 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, inflación y tipo de cambio.

El Asesor y Administrador visualiza que la exposición a riesgo de FIBRA HD proveniente de los puntos anteriormente mencionados, afecta principalmente a las propiedades en Nogales, Veritv y Manzanillo: 5 naves industriales, que facturan en dólares, y la UVM, que factura en pesos. La ponderación de dichos inmuebles respecto el portafolio de HD con base en los ingresos representa aproximadamente 20%.

a) Contratos y acuerdos relevantes

El fideicomiso se constituyó conforme a las leyes de la República Mexicana el 17 de diciembre de 2014. El domicilio principal está ubicado en Avenida Santa Fe 498, Oficina 1, Piso 3, 05348, México, Ciudad de México.

Con fecha 1 de junio de 2015 se protocolizó el convenio modificatorio y re-expresión 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 2021, Fibra HD anunció a través de un 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. Fibra Plus ha continuado incrementando su participación en Fibra HD, por lo que, a la fecha de este reporte, han divulgado una participación de 95.5% de los títulos.

1.4.2. 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 cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones 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, 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 contenida 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 Fiduciarios conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuesto, 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 proforma, 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 estos.

b)Asesor y Administrador

Fibra HD Servicios, S.C. es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD. A continuación, se presentan los gastos administrativos de Fibra HD Servicios, S.A. al cierre del periodo reportado y del trimestre anterior.

c)Comisiones, costos y gastos del administrador.

Banco Actimex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actimex, Fideicomiso F/1523										
Estado de Resultados Integrales (No Auditados)										
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025										
(En miles de pesos mexicanos)										
	4Q 2025		3Q 2025		Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	4Q 2024		Δ% 4Q 2025 vs 4Q 2024	Acumulado 2025	Acumulado 2024
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	13,508	8.8%	33,726	22.2%	-60.0%	46,867	31.5%	-72.4%	118,730	158,059

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

d)Operaciones con partes 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 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.

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.

e)Auditores externos

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. En julio de 2025, Fibra HD ratificó a Deloitte como su Auditor Externo.

f)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.

g)Mercado de capitales

h)Estructura del fideicomiso y principales tenedores.

En cuanto a los principales Tenedores, conviene apuntar que el 70.9% de los CBFIs fueron adquiridos por Fibra Plus en la OPA. Fibra Plus ha continuado incrementando su posición en el Fideicomiso, por lo que, a la fecha de este reporte, ha revelado tener el 95.5% de la tenencia total.

i)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 2025, 2024, 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018, 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

j)Formador de mercado. Fibra HD no recibió, durante el periodo que cubre el presente Reporte Trimestral, servicios de Formadores de Mercado.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

RESULTADOS

- ⌘ Durante el 4T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 153 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 97%.
- ⌘ El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 110.5 mdp, con un margen de 72%, impactado por reclasificaciones de gastos y mayores gastos de mantenimiento en el trimestre. En tanto, el EBITDA del 4T25 sumó 97 mdp, 3.2% arriba del resultado del 4T24 y un 5.7% abajo del monto reportado en el 3T25. El RIF se vio beneficiado por una fluctuación cambiaria favorable, producto de la recuperación del tipo de cambio de 2.7 pesos por USD y por la reducción de las tasas de interés de referencia.
- ⌘ Durante el trimestre registramos una variación positiva de 181.3 mdp, resultado de la revaluación de las propiedades en inversión, el acumulando un ajuste en la valuación anual de 229.7mdp. La utilidad neta se ubicó en 169.6 mdp (vs una ganancia de 385.2 mdp en el 4T24) y acumuló una utilidad durante 2025 por 377.5 mdp (vs 412.9 mdp de 2024).

BALANCE

- ⌘ En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,304 mdp, un 34.9% por encima del 4T24 y 17.8% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por 937.4 mdp, el cual se abonará contra las propiedades de inversión una vez que concluyamos la compra del Portafolio industrial en puerta. Excluyendo este efecto, el activo circulante sería de 366.8 mdp, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 287 mdp.
- ⌘ Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio, por un valor de 95mdp.
- ⌘ Las propiedades de inversión disminuyeron -1.3% con respecto al 4T24, a 6,404 mdp, derivado de la salida de 3 inmuebles comerciales durante el año, y se aumentaron 1.2% con respecto al 3T25, como resultado del ajuste por la revaluación de los inmuebles. Los activos totales sumaron 8,019 mdp, 5.7% por arriba de su valor en el 4T24 y 3.4% por arriba del trimestre previo.
- ⌘ El LTV cerró en 36.8% vs 39% del 4T24, reflejando una estructura de capital más holgada. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y menor pago de intereses para los próximos 12 meses.
- ⌘ El patrimonio al cierre de diciembre del 2025 fue de 4,709 mdp, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.90 pesos (vs 10.02 del 4T24).

OPERACIÓN

La ocupación total del portafolio fue de 94.9%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.03 años. El portafolio en desinversión se compone de 23 inmuebles no industriales, con ABR de 153 mil m2 y valor de 2,501 mdp, con una tasa de ocupación de 79%. Cabe destacar que a la fecha de este reporte, la totalidad de los activos en venta que no cuentan con una oferta al día de hoy, ya se han reubicado a Fibra Plus.

Activos Totales

- Al 31 de diciembre de 2025, los Activos Totales ascienden a 8,018 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:
- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 279.4 mdp.
 - Propiedades de inversión por 6,405 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
 - Impuestos a favor por 10 mdp, un 14.7% por arriba del mismo periodo de 2024.
 - Otros activos no circulantes por 310 mdp, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
 - Cuentas por cobrar de clientes y depósitos en garantía por 1,015 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra de un portafolio industrial.

Pasivos Totales

En el 4T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,309 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,948 mdp, compuesto por la emisión de CBFIs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 240 mdp;
- Proveedores por 48 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.

Al cierre del 4T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,709 mdp, con un crecimiento del 3.7% con respecto al 3T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFI fue de 10.90 pesos.

Índices de apalancamiento

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T25: LTV=36.8%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_t=2.83x$,

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T25	279,429
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,080
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 4T25	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	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es **22.95%**.
- 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 **221%**.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Durante el cuarto trimestre de 2025, el Fideicomiso ha continuado trabajando en la implementación del plan de negocio del año, principalmente en la absorción de nuevos espacios, renovación de contratos y la venta activa de inmuebles no estratégicos.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible \$247 millones de pesos.

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

Con respecto a los cambios ocurridos en las principales cuentas del Balance General del período reportado, tal y como se puede observar en la tabla a continuación, estos comprenden (i) las cuentas del Activo Circulante, en particular el efectivo y el equivalente de efectivo; (ii) la cuenta del IVA por recuperar y (iii) la cuenta de Propiedades de Inversión.

	4T25	2024	2023	2022
Efectivo y equivalentes (miles)	\$279,429,000	\$448,768,000	\$631,545,657	\$754,106,633
IVA por Recuperar (miles)	10,080,000	8,977,000	6,170,610	3,479,162
Propiedades de inversión (miles)	6,404,802,000	<u>6,491,266,000</u>	<u>6,107,357,000</u>	<u>5,406,237,000</u>

No existen transacciones relevantes en el período reportado no registradas en el Balance General o Estado de Resultados.

Control interno [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

En el 4T25 Fibra HD no decretó dividendo debido a que no se generó utilidad fiscal.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAHD
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-31 al 2025-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRA HD
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	No
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 16 de febrero de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2025 (a continuación, indistintamente “4T2025” o “4T25”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés).

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del día 16 de febrero de 2026 , quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T25	4T24	%	12M25	12M24	%
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	\$97,029	\$94,012	3.21%	\$404,493	\$395,276	2.33%
EBITDA	72.22%	92.12%	>(100pb)	85.32%	92.05%	>(100pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	\$169,603	\$385,247	-56.33%	\$377,511	\$412,982	-8.58%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T25	4T24	%	3T25	%
Activos Totales	8,018,992	7,584,042	5.74%	7,758,651	3.36%
Propiedades de Inversión	6,404,802	6,491,266	-1.33%	6,326,591	1.24%
Deuda	2,948,112	2,958,050	-0.34%	2,954,286	-0.21%
Patrimonio Total	4,709,759	4,332,248	8.71%	4,540,155	3.74%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	10.90	10.02	8.78%	10.51	3.71%
NAV (Net Asset Value)	3,746,199	3,990,962	-6.13%	3,630,282	3.19%
NAV / CBFI (Ps.)	8.67	9.24	-6.13%	8.40	3.21%
LTV	36.76%	39.00%	-224pb	38.08%	-132pb
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.70x	1.75x	-2.74%	1.71x	-0.37%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,176,560	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	4T25	4T24	%	3T25	%
Número de proyectos	37	41	-9.76%	39	-5.13%
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%

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

⚡ Durante el cuarto trimestre de 2025, se mantuvo la continuidad de la estrategia de optimización de activos iniciada en el periodo previo.

Destaca el primer traspaso histórico de activos entre Fideicomisos, donde el inmueble Colegio México Nuevo (Exacom) se integró al portafolio de Fibra Plus, proveniente de Fibra HD. Esta operación se liquidó mediante la transferencia de titularidad y la entrega de aproximadamente 5 millones de CBFIs de Fibra Plus.

En este sentido, Fibra HD persiste en el desahogo de los procesos operativos, fiscales y legales necesarios para la reubicación de activos inter-Fibra, bajo la supervisión de las autoridades pertinentes. Paralelamente, la administración sigue evaluando oportunidades de expansión en el segmento industrial, considerando esquemas de financiamiento a través de deuda y capital.

RESULTADOS

- Durante el 4T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 153 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 97%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 110.5 mdp, con un margen de 72%, impactado por reclasificaciones de gastos y mayores gastos de mantenimiento en el trimestre. En tanto, el EBITDA del 4T25 sumó 97 mdp, 3.2% arriba del resultado del 4T24 y un 5.7% abajo del monto reportado en el 3T25. El RIF se vio beneficiado por una fluctuación cambiaria favorable, producto de la recuperación del tipo de cambio de 2.7 pesos por USD y por la reducción de las tasas de interés de referencia.
- Durante el trimestre registramos una variación positiva de 181.3 mdp, resultado de la revaluación de las propiedades en inversión, el acumulando un ajuste en la valuación anual de 229.7mdp. La utilidad neta se ubicó en 169.6 mdp (vs una ganancia de 385.2 mdp en el 4T24) y acumuló una utilidad durante 2025 por 377.5 mdp (vs 412.9 mdp de 2024).

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,304 mdp, un 34.9% por encima del 4T24 y 17.8% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por 937.4 mdp, el cual se abonará contra las propiedades de inversión una vez que concluyamos la compra del Portafolio industrial en puerta. Excluyendo este efecto, el activo circulante sería de 366.8 mdp, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 287 mdp.
- Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio, por un valor de 95mdp.
- Las propiedades de inversión disminuyeron -1.3% con respecto al 4T24, a 6,404 mdp, derivado de la salida de 3 inmuebles comerciales durante el año, y se aumentaron 1.2% con respecto al 3T25, como resultado del ajuste por la revaluación de los inmuebles. Los activos totales sumaron 8,019 mdp, 5.7% por arriba de su valor en el 4T24 y 3.4% por arriba del trimestre previo.
- El LTV cerró en 36.8% vs 39% del 4T24, reflejando una estructura de capital más holgada. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y menor pago de intereses para los próximos 12 meses.
- El patrimonio al cierre de diciembre del 2025 fue de 4,709 mdp, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.90 pesos (vs 10.02 del 4T24).

OPERACIÓN

- La ocupación total del portafolio fue de 94.9%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.03 años. El portafolio en desinversión se compone de 23 inmuebles no industriales, con ABR de 153 mil m2 y valor de 2,501 mdp, con una tasa de ocupación de 79%. Cabe destacar que a la fecha de este reporte, la totalidad de los activos en venta que no cuentan con una oferta al día de hoy, ya se han reubicado a Fibra Plus.

Durante el trimestre los resultados reflejaron diversos factores que impactaron el NOI y balance: (i) en primer lugar, la formalización de la venta de 3 activos comerciales, lo que resultó en una reducción en el NOI vs el 2024, así como en las propiedades de inversión (-1.3% AsA); (ii) la apreciación del peso frente al dólar que disminuyó los ingresos de naves industriales y benefició el RIF por la deuda en dólares; (iii) un incremento en los gastos de mantenimiento durante el 4T25 para asegurar la correcta operación de los inmuebles y (iv) la reclasificación de ciertos gastos de administración a gastos de operación en el trimestre.

Como resultado de lo anterior, Fibra HD obtuvo ingresos por rentas por 153 mdp en el 4T25 (-1.3% AsA) y 613 mdp en el año (+2.0% AsA), en tanto que el NOI ascendió a 110 mdp (-22.6% AsA) en el trimestre y 523 mdp en el año (-5.5% AsA). El EBITDA, por su parte pese a mostrar un significativo decremento del trimestre anterior (-5.7%) presenta un sólido crecimiento del 2.3% frente al acumulado del año anterior, impulsado por un incremento superior en los ingresos que en los gastos totales.

Destacamos (i) la ocupación de nuestras propiedades, que se ubicó en 94.9%; (ii) con una vida promedio de los contratos de 4.03 años; (iii) una tasa de renovación de los contratos del 80%; (iv) una eficiencia en la cobranza de 97%; (v) una recuperación de cartera de 5.6 mdp y (vi) un *lease spread* en el trimestre de 8% (más de 400 pb por encima de la inflación).

A cierre de diciembre de 2025 y en comparación con el mismo periodo del año anterior, el resultado integral de financiamiento acumulado disminuyó 44% frente a los 12M24. Este comportamiento, junto con el aumento en el EBITDA y el ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión, dio lugar a una utilidad neta acumulada de 377 mdp, favorecidos también por la reducción en la tasa de referencia de Banxico, que beneficia el servicio de la deuda.

En cuanto al Balance General, destaca el incremento en los depósitos de seriedad, a 937 mdp, que se atribuye a anticipos por la compra de un portafolio industrial cuya operación se espera concretar antes de finalizar el 2T26. De esta forma, los activos totales aumentaron 5.7% AsA, alcanzando 8,019 mdp, mientras que la deuda disminuyó a 2,948 mdp (-0.3% AsA). Destacamos el desapalancamiento del Fideicomiso, con un LTV de 36.8% (vs. 39.0% en 4T24) y un Índice de Cobertura de Deuda de 2.83x, reflejando una estructura financiera y generación de flujo más sólidas. Además, a la fecha de este reporte, señalamos la ratificación de Verum de la calificación corporativa de Fibra HD en AA, quien está en espera de mayores avances en el proceso de reposicionamiento estratégico para revisar su evaluación.

Por su parte, el Patrimonio del Fideicomiso registró un incremento de 8.7% anual, situándose en 4,710 mdp, lo que se tradujo en un valor en libros por CBFÍ de 10.90 pesos (+7.52% AsA).

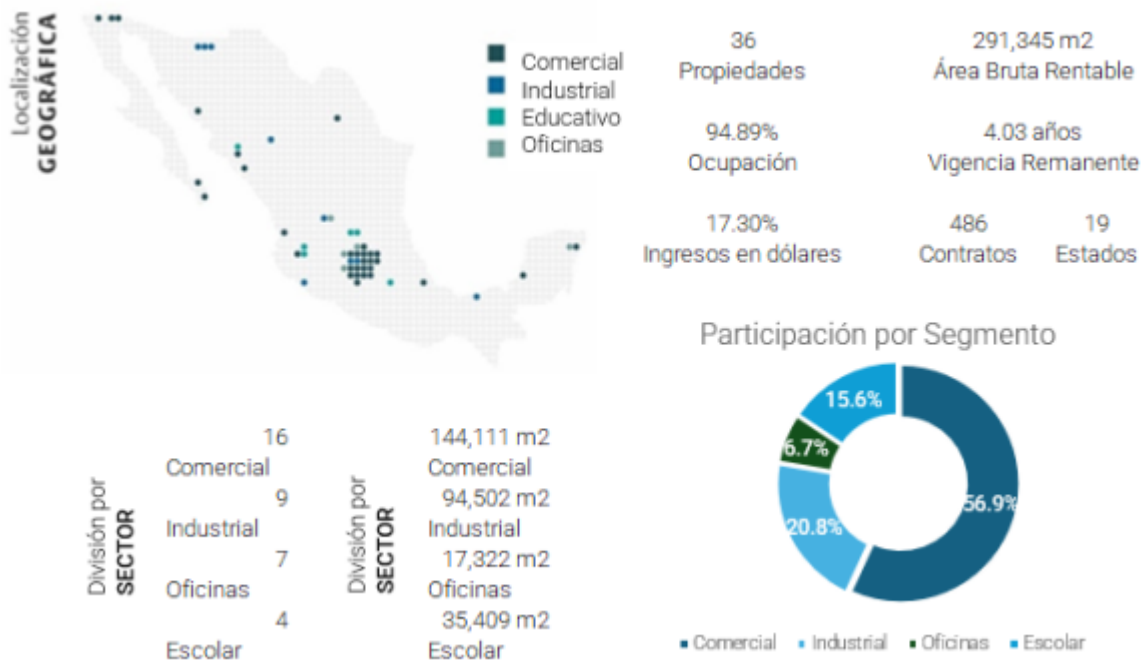
Continuamos en el proceso de especialización de Fibra HD. A la fecha de este reporte, hemos efectuado la reubicación del 100% de los inmuebles no industriales, un total de 22 activos, con un valor de 3,956 mdp (valor avalúo 2024), por lo que Fibra HD únicamente mantiene todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión, completando así, la primera fase de la reubicación de activos. En cuanto a la segunda fase, consistente en la compra del portafolio industrial de FPLUS, esperamos concluirla en las semanas siguientes.

Antes de concluir, queremos reiterar que, hacia 2026 y en línea con nuestra visión de mediano plazo para Fibra HD, mantenemos una búsqueda permanente de nuevas oportunidades de inversión en el segmento industrial, con el propósito de expandir el portafolio y consolidarnos como un participante relevante en el sector. Asimismo, estamos convencidos de que la rotación de activos hacia propiedades industriales fortalecerá la rentabilidad y la distribución de dividendos. En consecuencia, anticipamos una mejora en el perfil financiero y estratégico del Fideicomiso, lo que podrá contribuir positivamente a la liquidez y valuación de los certificados.

Consejo Directivo de Fibra HD

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA ACTUAL

- ☒ Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 37 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.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	4T25 MXN/m²	4T24 MXN/m²	? (%)
Comercial	144,111	56.9%	94.4%	204.4 MXN/m²	196.8 MXN/m²	3.85%
Industrial	94,501	20.8%	100.0%	6.0 USD/m²	5.5 USD/m²	10.0%
Oficinas	17,324	6.7%	60.3%	312.0 MXN/m²	323.0 MXN/m²	-3.41%
Escolar	35,409	15.6%	100.0%	215.6 MXN/m²	196.0 MXN/m²	9.73%

Total	291,346	100.0%	94.9%
-------	---------	--------	-------

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre del ejercicio 2025, el portafolio consolidado de Fibra HD reportó una tasa de ocupación del 94.9%, manteniendo una sólida visibilidad de flujos con un vencimiento promedio de contratos de 4.03 años. Destaca la estabilidad a largo plazo, con el 60.7% del Área Bruta Rentable (ABR) programada para vencer después de los próximos 24 meses. Asimismo, la estrategia de mitigación cambiaria se refleja en un 17.3% de los ingresos totales denominados en dólares.

La composición de ingresos muestra una fuerte concentración estratégica en los sectores comercial e industrial, los cuales representaron conjuntamente el 77.8% de la facturación total. Durante el periodo, se observaron ajustes en las rentas promedio ponderadas que superaron los niveles inflacionarios, con un *lease spread* de 8% anual, destacando el comportamiento por sector:

- Sector Industrial: Presentó el desempeño más robusto con un incremento del 10.0% en la renta respecto al 4T24, alcanzando un precio promedio de USD 6.0/m², alineado con la alta demanda del mercado logístico.
- Sector Educación: Registró una apreciación del 9.73% anual, impulsada principalmente por los ajustes inflacionarios contractuales.
- Sector Comercial: Reportó un crecimiento del 3.85% frente al mismo periodo del año anterior, cerrando en MXN 204.4/m².
- Sector Oficinas: Se observó un ajuste a la baja del 3.41%. Este comportamiento es resultado de una estrategia de rotación de activos, donde la salida de inquilinos con rentas históricas por encima de mercado fue compensada por la incorporación de nuevos arrendatarios bajo condiciones de precio de mercado vigentes.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 613 mdp, lo cual representa 2.01% por arriba del mismo periodo de 2024. El 56.9% de los ingresos de 2025 provinieron del segmento comercial, 20.8% de industrial, 15.6% del educativo y 6.7% de oficinas. Aproximadamente el 17.3% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a diciembre 2025 se ubicó en 523 mdp, vs 553 mdp del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA acumulado del Fideicomiso ascendió a 404 mdp, 2.3% por arriba de lo reportado para el mismo periodo del año pasado.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó el aumento del RIF, que en el trimestre fue de 68.0 mdp, producto de la caída en las tasas de referencia y a la contracción de la inflación, que beneficia la valuación de los bonos denominados en UDI's.. En el acumulado del año, el RIF se redujo -44.2%, dando como resultado una diferencia de 159 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation*)

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada “AMEFIBRA FFO”.

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de -40.7mdp en el trimestre, el cual fue impactado (i) por una ganancia en revaluación de activos, (ii) una ganancia no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios y (iii) una pérdida en venta de inmuebles.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523				
AMEFIBRA FFO				
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025				
(En miles de pesos mexicanos)				
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	Acumulado
-/+ Utilidad integral	169,603	11,260	<100%	377,511
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-181,300	30,974	<-100%	-229,746
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-11,649	-14,377	-19.0%	-51,728
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	-10,361
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	586	598	-1.9%	2,433
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	0	0.0%	10,505
AMEFIBRA FFO	-40,727	28,455	<-100%	98,594
Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	-100.0%	0

Distribuciones

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se han realizado distribuciones

Coberturas

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los derivados de tasa asociados al crédito sindicado de noviembre 2022 fueron liquidados tras el refinanciamiento ejecutado en enero del presente ejercicio. En cumplimiento con las obligaciones del nuevo contrato de crédito, el Fideicomiso mantiene activos dos instrumentos derivados que cubren un valor nominal de 910 mdp equivalente al 72.1% del saldo insoluto del crédito:

- Swap bonificado: Tasa fija de 7.81% sobre 610 mdp del Tramo A.
- Swap estándar: Tasa fija de 8.72% sobre 300 mdp adicionales del Tramo A.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2025, los Activos Totales ascienden a 8,018 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 279.4 mdp.
- Propiedades de inversión por 6,405 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- Impuestos a favor por 10 mdp, un 14.7% por arriba del mismo periodo de 2024.
- Otros activos no circulantes por 310 mdp, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.

Cuentas por cobrar de clientes y depósitos en garantía por 1,015 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra del portafolio industrial de Fibra Plus.

Pasivos Totales

En el 4T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,309 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

FIBRA HD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4	Año: 2025

- Pasivos financieros por un total de 2,948 mdp, compuesto por la emisión de CBFIs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 240 mdp;
- Proveedores por 48 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.

Al cierre del 4T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,709 mdp, con un crecimiento del 3.7% con respecto al 3T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFI fue de 10.90 pesos.

Índices de apalancamiento

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T25: LTV=36.8%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_t = 2.83x$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.83x 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 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	279,429
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,080
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 4T25	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	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es **22.95%**.
- 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 **221%**.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T25 refleja el resultado neto del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,709 mdp, lo que derivó en un valor en libros por CBFÍ de 10.77 pesos.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	279,429,000	448,768,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	87,374,000	518,184,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	937,359,000	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,304,162,000	966,952,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,304,162,000	966,952,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	225,534,000	32,377,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	6,404,802,000	6,491,266,000
Activos por derechos de uso	84,494,000	93,446,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	6,714,830,000	6,617,089,000
Total de activos	8,018,992,000	7,584,041,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	216,779,000	96,808,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	70,353,000	113,518,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	287,132,000	210,326,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	287,132,000	210,326,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	144,341,000	196,938,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,877,760,000	2,844,529,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	3,022,101,000	3,041,467,000
Total pasivos	3,309,233,000	3,251,793,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,709,759,000	4,332,248,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,709,759,000	4,332,248,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	4,709,759,000	4,332,248,000
Total de capital contable y pasivos	8,018,992,000	7,584,041,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	613,281,000	601,177,000	153,058,000	155,122,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	613,281,000	601,177,000	153,058,000	155,122,000
Gastos de venta	176,790,000	171,629,000	55,959,000	50,528,000
Gastos de administración	31,997,000	34,273,000	69,000	10,582,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	49,266,000	4,881,000	40,664,000	2,817,000
Utilidad (pérdida) de operación	355,228,000	390,394,000	56,366,000	91,195,000
Ingresos financieros	262,391,000	466,264,000	185,250,000	399,719,000
Gastos financieros	240,108,000	443,677,000	72,013,000	105,667,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.3924571034	0.9548928282	0.3924571034	0.8914543403
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.3924571034	0.9548928282	0.3924571034	0.8914543403
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.3924571034	0.9548928282	0.3924571034	0.8914543403
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.3924571034	0.9548928282	0.3924571034	0.8914543403

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	377,511,000	412,981,000	169,603,000	385,247,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	377,511,000	412,981,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(505,446,000)	(236,068,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(185,499,000)	27,107,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	27,427,000	129,383,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	50,355,000	(35,987,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(229,746,000)	(375,877,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(842,909,000)	(491,442,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(465,398,000)	(78,461,000)
- Dividendos pagados	0	55,000,000
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(465,398,000)	(133,461,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	(316,210,000)	8,032,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	316,210,000	(8,032,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(20,151,000)	17,558,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(20,151,000)	17,558,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(169,339,000)	(123,935,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(169,339,000)	(123,935,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	448,768,000	572,703,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	279,429,000	448,768,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,332,248,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	377,511,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	377,511,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	377,511,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,709,759,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	4,332,248,000	0	4,332,248,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	377,511,000	0	377,511,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	377,511,000	0	377,511,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	377,511,000	0	377,511,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,709,759,000	0	4,709,759,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,974,267,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	412,981,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	412,981,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	55,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	357,981,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,332,248,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,974,267,000	0	3,974,267,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	412,981,000	0	412,981,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	412,981,000	0	412,981,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	55,000,000	0	55,000,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	357,981,000	0	357,981,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,332,248,000	0	4,332,248,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	53	63
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	432,155,640	432,155,640
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	613,281,000	601,177,000
Utilidad (pérdida) de operación	355,228,000	390,394,000
Utilidad (pérdida) neta	377,511,000	412,981,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	377,511,000	412,981,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	279,429,000	448,768,000
Total efectivo	279,429,000	448,768,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	279,429,000	448,768,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	10,080,000	8,977,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	10,080,000	8,977,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	77,294,000	509,207,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	87,374,000	518,184,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	225,534,000	32,377,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	225,534,000	32,377,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	6,404,802,000	6,491,266,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	6,404,802,000	6,491,266,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	48,494,000	26,601,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,262,000	3,854,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,262,000	3,854,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	48,185,000	34,221,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	48,185,000	34,221,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	117,838,000	32,132,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	216,779,000	96,808,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	70,353,000	113,518,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	70,353,000	113,518,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	144,341,000	196,938,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	144,341,000	196,938,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,877,760,000	2,844,529,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,877,760,000	2,844,529,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	8,018,992,000	7,584,041,000
Pasivos	3,309,233,000	3,251,793,000
Activos (pasivos) netos	4,709,759,000	4,332,248,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,304,162,000	966,952,000
Pasivos circulantes	287,132,000	210,326,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,017,030,000	756,626,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	605,787,000	589,977,000	151,830,000	151,666,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	7,494,000	11,200,000	1,228,000	3,456,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	613,281,000	601,177,000	153,058,000	155,122,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	52,493,000	30,424,000	18,593,000	5,144,000
Gastos por administración	35,093,000	62,547,000	633,000	22,850,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	7,111,000	4,320,000	5,537,000	1,574,000
Predial	30,444,000	13,062,000	18,396,000	5,506,000
Otros Gastos de operación	51,649,000	61,276,000	12,800,000	15,454,000
Total de gastos de venta	176,790,000	171,629,000	55,959,000	50,528,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	31,997,000	34,273,000	69,000	10,582,000
Total de gastos administrativos	31,997,000	34,273,000	69,000	10,582,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	32,288,000	74,754,000	3,854,000	19,607,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	229,746,000	375,877,000	181,300,000	375,877,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	357,000	15,633,000	96,000	4,235,000
Total de ingresos financieros	262,391,000	466,264,000	185,250,000	399,719,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	287,528,000	308,634,000	83,660,000	76,639,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	(51,729,000)	121,901,000	(11,649,000)	26,925,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	4,309,000	13,142,000	2,000	2,103,000
Total de gastos financieros	240,108,000	443,677,000	72,013,000	105,667,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las presentes Notas son parte integral de los Estados Financieros Trimestrales correspondientes al cuarto trimestre de 2025.

La información financiera de FIBRA HD ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS, por sus siglas en inglés) y es auditada anualmente por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Naturaleza del fideicomiso y características más importantes:

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.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado 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, entre otros.

Fibra HD está operando de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LSR 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.

El propósito general de FIBRA HD es adquirir, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, escuelas, departamentos para vivienda, bodegas, naves industriales, entre otros en México.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado un contrato de prestación de servicios de asesoría, y administración, representación y planeación del Fideicomiso con su subsidiaria FIBRA HD Servicios, S.C. (el "Asesor y Administrador").

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Avenida Santa Fe No. 498, Oficina 1, Piso 3, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P.05348.

Sin perjuicio de la protección que las disposiciones legales pueden darnos como arrendador por el incumplimiento de compromisos o contratos por parte del arrendatario, debe contemplarse la eventualidad de que alguna acción legal pueda traducirse en litigios para exigir el cumplimiento de estos.

Al cierre del 4T25, Fibra HD gestiona 2 litigios (Colegio Celtic). El monto total de la cantidad a obtener se determinará por el juez en la resolución definitiva correspondiente a cada litigio.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Pasivos Totales

En el 4T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,309 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,948 mdp, compuesto por la emisión de CBFIs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 240 mdp;
- Proveedores por 48 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.

Al cierre del 4T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2025 y fueron autorizados en las sesiones del Comité de Auditoría, así como del Comité Técnico del Fideicomiso el 16 de febrero de 2026.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Como parte de la visión de negocios de Fibra HD de tener un enfoque en activos 100% industriales y así como fomentar el sano crecimiento de la cartera, hemos emprendido una estrategia de desinversión de activos no estratégicos, sumando las fortalezas del equipo interno con brokers externos para identificar las oportunidades de venta, obteniendo una respuesta positiva del mercado. A la fecha de este reporte, el portafolio en venta sumaba 23 unidades de negocio, por 153 mil m2 de ABR, con valor aproximado de 2,501 mdp, del cual, el 52% está concluido o en proceso de cierre o negociación. En lo que va del 2025, se vendieron propiedades por un valor de 769 mdp, y tenemos en proceso de cierre activos por 483 mdp. Los criterios de selección de estos inmuebles son aquéllos que no operen de forma óptima, con ocupaciones por debajo del estándar, perspectivas de mercado menos favorables, así como con ubicaciones no estratégicas, vigilando el cumplimiento de los criterios fiscales para desinvertir activos. Conforme se cierre alguna transacción, se notificará al mercado por los medios requeridos por la autoridad.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los criterios utilizados para la consolidación de la información financiera se basan en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los criterios de elaboración de los estados financieros se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

- 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 \$5,000,000,000.00 (cinco mil 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.

A la fecha, los único cebures vigentes son los que se detallan a continuación:

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" en observación
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" en observación
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, 23 de noviembre de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.270475	\$30,090,258.24
11	jueves, 23 de noviembre de 2024		jueves, 22 de mayo de 2025	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.528625	\$31,029,478.80
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	8.647090	\$31,460,486

- Asimismo, el 24 de noviembre de 2022, Fibra HD llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos del crédito sindicado por Ps.1,520 millones.
- Al 31 de diciembre de 2025, Fibra HD cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U. El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.83x 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 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.

Otros créditos relevantes

- Crédito sindicado con BBVA

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra HD, en co-acreditamiento con Fibra Plus, firmaron un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps.2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolviente adicional.

Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 15 de enero de 2025, Fibra HD dispuso Ps.1,262 millones en pesos y USD. 33.18 millones en dólares.

	Tramo A	Tramo B	Tramo C
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Revolvente
Monto	2,650,000,000		500,000,000
Moneda	MXN	USD	MXN
Opción de Incremento	N/A	N/A	500,000,000
Plazo (años)	5	5	3
Tasa ⁽¹⁾	TIIEF + 274-324pb	SOFR + 275-325pb	TIIEF + 224-274 pb
Periodo de Disponibilidad	1 disp hasta 30 días	1 disp hasta 30 días	Múltiples disp. hasta 90 días

El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado

Destino del crédito:	Refinanciamiento <u>de pasivos</u> actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	<u>Hipotecaria</u> : 1.5x inmuebles industrial o comercial. <u>Hipotecaria (cont.)</u> : deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

Obligaciones Financieras:	<u>LTV</u> <50% <u>Índice de Cobertura</u> : =>9% <u>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda</u> : => 1.3x <u>Índice de Cobranza</u> : 1er año >1.11x, en fecha de vencimiento > 1.15x
---------------------------	--

Al cierre del 4T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

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 que no tiene Fibra Plus.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 el efectivo en bancos y el equivalente de efectivo del Fideicomiso y de FIBRA HD se integran como sigue (pesos):

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523					
Estado de Posición Financiera (No Auditados)					
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025					
(En miles de pesos mexicanos)					
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	4Q 2024	Δ% 4Q 2025 vs 4Q 2024
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	279,429	247,619	12.8%	448,768	-38%

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

En la elaboración del estado de flujos de efectivo, misma que se lleva a cabo por el Asesor y Administrador, se aplica el método indirecto.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, en el Cuarto Trimestre de 2021 se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

En el año 2020, el Fideicomiso implementó la nueva norma IFRS 16 que proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y

- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambia la forma en que el Fideicomiso contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos el Fideicomiso:

Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;

- Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- Separa la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), el Fideicomiso optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

En el período reportado no existieron reclamaciones ni pagos por beneficios.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

En el período reportado no existieron compromisos realizados por el Asesor y Administrador.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

En el período reportado no existieron compromisos ni pasivos contingentes.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

En el período reportado no existieron pasivos contingentes.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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. El riesgo de crédito al cual está expuesto FIBRAHD proviene de los ingresos del Fideicomiso que se derivan de los ingresos por arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso

Como resultado de ello, el riesgo de crédito al cual está expuesto FIBRA HD depende de (i) la capacidad para cobrar la renta a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos por concepto de arrendamiento.

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 realizaran los pagos por concepto de arrendamiento a su vencimiento, cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

La máxima exposición al riesgo de crédito del Fideicomiso está representada por saldos de efectivo, equivalentes de efectivo, efectivo restringido y cuentas por cobrar y es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

- 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 \$5,000,000,000.00 (cinco mil 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.
- A la fecha, los único cebures vigentes son los que se detallan a continuación:

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	"HR AA" en observación

México Calificación Verum Calificadora de Valores Garantía	"AA/M" en observación 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, 23 de noviembre de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.270475	\$30,090,258.24
11	jueves, 23 de noviembre de 2024	al	jueves, 22 de mayo de 2025	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.528625	\$31,029,478.80
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	8.647090	\$31,460,486

- Asimismo, el 24 de noviembre de 2022, Fibra HD llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos del crédito sindicado por Ps.1,520 millones.
- Al 31 de diciembre de 2025, Fibra HD cuenta con la emisión del certificado bursátil fiduciario con clave de pizarra Fibra HD 19U. El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.83x 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 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.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, no se tienen costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 el Fideicomiso no cuenta con depósitos en garantía de los inquilinos correspondientes a los arrendamientos.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Con fundamento en la NIC 40, respecto al modelo del valor razonable, la valuación de los activos se hace de forma anual por un tercero independiente certificado y las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable que se incluyen en el resultado del período en el que surgen. Por lo tanto, los activos no son sujeto de depreciación y amortización.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los derivados de tasa asociados al crédito sindicado de noviembre 2022 fueron liquidados tras el refinanciamiento ejecutado en enero del presente ejercicio. En cumplimiento con las obligaciones del nuevo contrato de crédito, el Fideicomiso mantiene activos dos instrumentos derivados que cubren un valor nominal de 910 mdp equivalente al 72.1% del saldo insoluto del crédito:

- Swap bonificado: Tasa fija de 7.81% sobre 610 mdp del Tramo A.
- Swap estándar: Tasa fija de 8.72% sobre 300 mdp adicionales del Tramo A.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

En el cuarto trimestre de 2025, se registró una ganancia por actualización de UDIS de Ps. -33 millones.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 no se tienen provisiones por beneficios a empleados, de conformidad con International Financial Reporting Standards.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 la entidad no cuenta con información financiera segmentada.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

La estructura de gastos operativos en el 4T25 fue la siguiente: (i) 55% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles, (ii) 14% a prediales y 30% a seguros.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos de operación	42,526,000
Gastos de administración	702,000
Provisiones e incobrables	12,800,000
Gastos totales	56,028,000

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Con fundamento en la NIC 40, respecto al modelo del valor razonable, la valuación de los activos se hace de forma anual por un tercero independiente certificado y las pérdidas o ganancias derivadas de cambio en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en el que surgen y se provisionan conforme a un cálculo interno de la Administración.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

De acuerdo con la NIIF9 Instrumentos Financieros, los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable, con cambios en resultados y son clasificados por la Administración como mantenidos a vencimiento.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

En el período reportado no se han obtenido ingresos por primas y comisiones.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Durante el transcurso del cuarto trimestre de 2025 FIBRA HD ha pagado \$84 millones de pesos por concepto de intereses y otros gastos financieros.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Adicionalmente, en el 4T25 se registraron Ps. 84 millones por el concepto de intereses pagados, como consecuencia de la refinanciación del crédito sindicado. En tanto, se reconocieron Ps. 3.9 millones por el concepto de intereses ganados, gracias al efectivo y equivalentes. En el trimestre el RIF sumó Ps. 68.2 millones.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros por concepto de intereses ganados en el período reportado ascienden a \$3.9 millones de pesos.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

El régimen de inversión del Fideicomiso no prevé la inversión en activos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los recursos líquidos del Fideicomiso están invertidos en reportos con vencimiento a un día.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

De acuerdo con la NIIF9 Instrumentos Financieros, los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable, con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos por el Fideicomisos fueron designados a valor razonable con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés y riesgo cambiario debido a que puede obtener préstamos bancarios o bursátiles a tasas de interés tanto fijas como variables y registra ingresos en moneda extranjera.

- Administración del riesgo de tasas de interés
- FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés tanto reales como variables. Las exposiciones de la Entidad a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos de operación	42,526,000
Gastos de administración	702,000
Provisiones e incobrables	12,800,000
Gastos totales	56,028,000

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 16 de febrero de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2025 (a continuación, indistintamente “4T2025” o “4T25”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés).

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del día 16 de febrero de 2026, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T25	4T24	%	12M25	12M24	%
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	\$97,029	\$94,012	3.21%	\$404,493	\$395,276	2.33%
EBITDA	72.22%	92.12%	>(100pb)	85.32%	92.05%	>(100pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	\$169,603	\$385,247	-56.33%	\$377,511	\$412,982	-8.58%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T25	4T24	%	3T25	%
Activos Totales	8,018,992	7,584,042	5.74%	7,758,651	3.36%
Propiedades de Inversión	6,404,802	6,491,266	-1.33%	6,326,591	1.24%
Deuda	2,948,112	2,958,050	-0.34%	2,954,286	-0.21%
Patrimonio Total	4,709,759	4,332,248	8.71%	4,540,155	3.74%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	10.90	10.02	8.78%	10.51	3.71%
NAV (Net Asset Value)	3,746,199	3,990,962	-6.13%	3,630,282	3.19%
NAV / CBFi (Ps.)	8.67	9.24	-6.13%	8.40	3.21%
LTV	36.76%	39.00%	-224pb	38.08%	-132pb
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.70x	1.75x	-2.74%	1.71x	-0.37%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,176,560	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	4T25	4T24	%	3T25	%
Número de proyectos	37	41	-9.76%	39	-5.13%
ABR total (m2)	291,346	306,070	-4.81%	293,780	-0.83%

FIBRA HD			No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD		Trimestre:	4	Año: 2025

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%

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

⌘ Durante el cuarto trimestre de 2025, se mantuvo la continuidad de la estrategia de optimización de activos iniciada en el periodo previo. Destaca el primer traspaso histórico de activos entre Fideicomisos, donde el inmueble Colegio México Nuevo (Exacom) se integró al portafolio de Fibra Plus, proveniente de Fibra HD. Esta operación se liquidó mediante la transferencia de titularidad y la entrega de aproximadamente 5 millones de CBFIs de Fibra Plus.

⌘ En este sentido, Fibra HD persiste en el desahogo de los procesos operativos, fiscales y legales necesarios para la reubicación de activos inter-Fibra, bajo la supervisión de las autoridades pertinentes. Paralelamente, la administración sigue evaluando oportunidades de expansión en el segmento industrial, considerando esquemas de financiamiento a través de deuda y capital.

RESULTADOS

⌘ Durante el 4T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 153 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 97%.

⌘ El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 110.5 mdp, con un margen de 72%, impactado por reclasificaciones de gastos y mayores gastos de mantenimiento en el trimestre. En tanto, el EBITDA del 4T25 sumó 97 mdp, 3.2% arriba del resultado del 4T24 y un 5.7% abajo del monto reportado en el 3T25. El RIF se vio beneficiado por una fluctuación cambiaria favorable, producto de la recuperación del tipo de cambio de 2.7 pesos por USD y por la reducción de las tasas de interés de referencia.

⌘ Durante el trimestre registramos una variación positiva de 181.3 mdp, resultado de la revaluación de las propiedades en inversión, el acumulando un ajuste en la valuación anual de 229.7mdp. La utilidad neta se ubicó en 169.6 mdp (vs una ganancia de 385.2 mdp en el 4T24) y acumuló una utilidad durante 2025 por 377.5 mdp (vs 412.9 mdp de 2024).

BALANCE

⌘ En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,304 mdp, un 34.9% por encima del 4T24 y 17.8% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por 937.4 mdp, el cual se abonará contra las propiedades de inversión una vez que concluyamos la compra del Portafolio industrial en puerta. Excluyendo este efecto, el activo circulante sería de 366.8 mdp, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 287 mdp.

⌘ Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio, por un valor de 95mdp.

⌘ Las propiedades de inversión disminuyeron -1.3% con respecto al 4T24, a 6,404 mdp, derivado de la salida de 3 inmuebles comerciales durante el año, y se aumentaron 1.2% con respecto al 3T25, como resultado del ajuste por la revaluación de los inmuebles. Los activos totales sumaron 8,019 mdp, 5.7% por arriba de su valor en el 4T24 y 3.4% por arriba del trimestre previo.

⌘ El LTV cerró en 36.8% vs 39% del 4T24, reflejando una estructura de capital más holgada. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y menor pago de intereses para los próximos 12 meses.

⌘ El patrimonio al cierre de diciembre del 2025 fue de 4,709 mdp, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.90 pesos (vs 10.02 del 4T24).

OPERACIÓN

⌘ La ocupación total del portafolio fue de 94.9%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.03 años. El portafolio en desinversión se compone de 23 inmuebles no industriales, con ABR de 153 mil m2 y valor de 2,501 mdp, con una tasa de ocupación de 79%. Cabe destacar que a la fecha de este reporte, la totalidad de los activos en venta que no cuentan con una oferta al día de hoy, ya se han reubicado a Fibra Plus.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

Durante el trimestre los resultados reflejaron diversos factores que impactaron el NOI y balance: (i) en primer lugar, la formalización de la venta de 3 activos comerciales, lo que resultó en una reducción en el NOI vs el 2024, así como en las propiedades de inversión (-1.3% AsA); (ii) la apreciación del peso frente al dólar que disminuyó los ingresos de naves industriales y benefició el RIF por la deuda en dólares; (iii) un incremento en los gastos de mantenimiento durante el 4T25 para asegurar la correcta operación de los inmuebles y (iv) la reclasificación de ciertos gastos de administración a gastos de operación en el trimestre.

Como resultado de lo anterior, Fibra HD obtuvo ingresos por rentas por 153 mdp en el 4T25 (-1.3% AsA) y 613 mdp en el año (+2.0% AsA), en tanto que el NOI ascendió a 110 mdp (-22.6% AsA) en el trimestre y 523 mdp en el año (-5.5% AsA). El EBITDA, por su parte pese a mostrar un significativo decremento del trimestre anterior (-5.7%) presenta un sólido crecimiento del 2.3% frente al acumulado del año anterior, impulsado por un incremento superior en los ingresos que en los gastos totales.

Destacamos (i) la ocupación de nuestras propiedades, que se ubicó en 94.9%; (ii) con una vida promedio de los contratos de 4.03 años; (iii) una tasa de renovación de los contratos del 80%; (iv) una eficiencia en la cobranza de 97%; (v) una recuperación de cartera de 5.6 mdp y (vi) un *lease spread* en el trimestre de 8% (más de 400 pb por encima de la inflación).

A cierre de diciembre de 2025 y en comparación con el mismo periodo del año anterior, el resultado integral de financiamiento acumulado disminuyó 44% frente a los 12M24. Este comportamiento, junto con el aumento en el EBITDA y el ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión, dio lugar a una utilidad neta acumulada de 377 mdp, favorecidos también por la reducción en la tasa de referencia de Banxico, que beneficia el servicio de la deuda.

En cuanto al Balance General, destaca el incremento en los depósitos de seriedad, a 937 mdp, que se atribuye a anticipos por la compra de un portafolio industrial cuya operación se espera concretar antes de finalizar el 2T26. De esta forma, los activos totales aumentaron 5.7% AsA, alcanzando 8,019 mdp, mientras que la deuda disminuyó a 2,948 mdp (-0.3% AsA). Destacamos el desapalancamiento del Fideicomiso, con un LTV de 36.8% (vs. 39.0% en 4T24) y un Índice de Cobertura de Deuda de 2.83x, reflejando una estructura financiera y generación de flujo más sólidas. Además, a la fecha de este reporte, señalamos la ratificación de Verum de la calificación corporativa de Fibra HD en AA, quien está en espera de mayores avances en el proceso de reposicionamiento estratégico para revisar su evaluación.

Por su parte, el Patrimonio del Fideicomiso registró un incremento de 8.7% anual, situándose en 4,710 mdp, lo que se tradujo en un valor en libros por CBFi de 10.90 pesos (+7.52% AsA).

Continuamos en el proceso de especialización de Fibra HD. A la fecha de este reporte, hemos efectuado la reubicación del 100% de los inmuebles no industriales, un total de 22 activos, con un valor de 3,956 mdp (valor avalúo 2024), por lo que Fibra HD únicamente mantiene todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión, completando así, la primera fase de la reubicación de activos. En cuanto a la segunda fase, consistente en la compra del portafolio industrial de FPLUS, esperamos concluirla en las semanas siguientes.

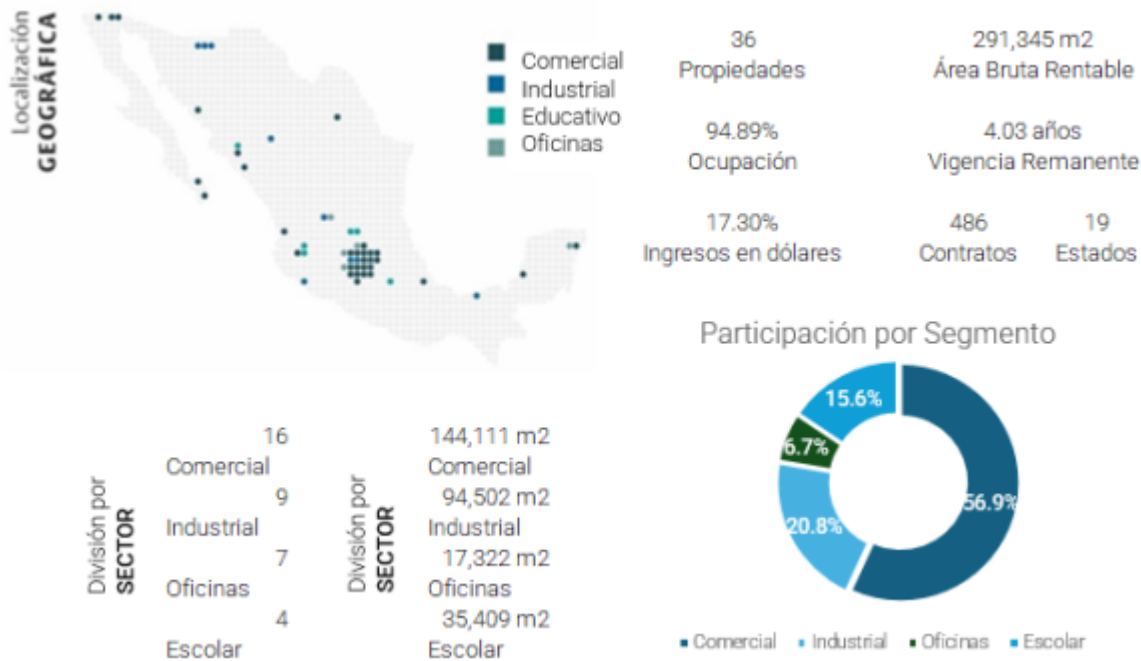
Antes de concluir, queremos reiterar que, hacia 2026 y en línea con nuestra visión de mediano plazo para Fibra HD, mantenemos una búsqueda permanente de nuevas oportunidades de inversión en el segmento industrial, con el propósito de expandir el portafolio y consolidarnos como un participante relevante en el sector. Asimismo, estamos convencidos de que la rotación de activos hacia propiedades industriales fortalecerá la rentabilidad y la distribución de dividendos. En consecuencia, anticipamos una mejora en el perfil financiero y estratégico del Fideicomiso, lo que podrá contribuir positivamente a la liquidez y valuación de los certificados.

Consejo Directivo de Fibra HD

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA ACTUAL

- ☞ Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 37 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.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	4T25 MXN/m²	4T24 MXN/m²	? (%)
Comercial	144,111	56.9%	94.4%	204.4 MXN/m²	196.8 MXN/m²	3.85%

Industrial	94,501	20.8%	100.0%	6.0 USD/m ²	5.5 USD/m ²	10.0%
Oficinas	17,324	6.7%	60.3%	312.0 MXN/m ²	323.0 MXN/m ²	-3.41%
Escolar	35,409	15.6%	100.0%	215.6 MXN/m ²	196.0 MXN/m ²	9.73%
Total	291,346	100.0%	94.9%			

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre del ejercicio 2025, el portafolio consolidado de Fibra HD reportó una tasa de ocupación del 94.9%, manteniendo una sólida visibilidad de flujos con un vencimiento promedio de contratos de 4.03 años. Destaca la estabilidad a largo plazo, con el 60.7% del Área Bruta Rentable (ABR) programada para vencer después de los próximos 24 meses. Asimismo, la estrategia de mitigación cambiaria se refleja en un 17.3% de los ingresos totales denominados en dólares.

La composición de ingresos muestra una fuerte concentración estratégica en los sectores comercial e industrial, los cuales representaron conjuntamente el 77.8% de la facturación total. Durante el periodo, se observaron ajustes en las rentas promedio ponderadas que superaron los niveles inflacionarios, con un *lease spread* de 8% anual, destacando el comportamiento por sector:

- Sector Industrial: Presentó el desempeño más robusto con un incremento del 10.0% en la renta respecto al 4T24, alcanzando un precio promedio de USD 6.0/m², alineado con la alta demanda del mercado logístico.
- Sector Educación: Registró una apreciación del 9.73% anual, impulsada principalmente por los ajustes inflacionarios contractuales.
- Sector Comercial: Reportó un crecimiento del 3.85% frente al mismo periodo del año anterior, cerrando en MXN 204.4/m².
- Sector Oficinas: Se observó un ajuste a la baja del 3.41%. Este comportamiento es resultado de una estrategia de rotación de activos, donde la salida de inquilinos con rentas históricas por encima de mercado fue compensada por la incorporación de nuevos arrendatarios bajo condiciones de precio de mercado vigentes.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 613 mdp, lo cual representa 2.01% por arriba del mismo periodo de 2024. El 56.9% de los ingresos de 2025 provinieron del segmento comercial, 20.8% de industrial, 15.6% del educativo y 6.7% de oficinas. Aproximadamente el 17.3% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a diciembre 2025 se ubicó en 523 mdp, vs 553 mdp del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA acumulado del Fideicomiso ascendió a 404 mdp, 2.3% por arriba de lo reportado para el mismo periodo del año pasado.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó el aumento del RIF, que en el trimestre fue de 68.0 mdp, producto de la caída en las tasas de referencia y a la contracción de la inflación, que beneficia la valuación de los bonos denominados en UDI's.. En el acumulado del año, el RIF se redujo -44.2%, dando como resultado una diferencia de 159 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

AMEFIBRA FFO (Funds From Operation)

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada “AMEFIBRA FFO”.

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de -40.7mdp en el trimestre, el cual fue impactado (i) por una ganancia en revaluación de activos, (ii) una ganancia no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios y (iii) una pérdida en venta de inmuebles.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523					
AMEFIBRA FFO					
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025					
(En miles de pesos mexicanos)					
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	Acumulado	
-/+ Utilidad integral	169,603	11,260	<100%	377,511	
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-181,300	30,974	<-100%	-229,746	
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-11,649	-14,377	-19.0%	-51,728	
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	-10,381	
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	586	598	-1.9%	2,433	
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0	
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	0	0.0%	10,505	
AMEFIBRA FFO	-40,727	28,455	<-100%	98,594	
Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	-100.0%	0	

Distribuciones

Durante el cuarto trimestre de 2025 no se han realizado distribuciones

Coberturas

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los derivados de tasa asociados al crédito sindicado de noviembre 2022 fueron liquidados tras el refinanciamiento ejecutado en enero del presente ejercicio. En cumplimiento con las obligaciones del nuevo contrato de crédito, el Fideicomiso mantiene activos dos instrumentos derivados que cubren un valor nominal de 910 mdp equivalente al 72.1% del saldo insoluto del crédito:

- Swap bonificado: Tasa fija de 7.81% sobre 610 mdp del Tramo A.
- Swap estándar: Tasa fija de 8.72% sobre 300 mdp adicionales del Tramo A.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2025, los Activos Totales ascienden a 8,018 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 279.4 mdp.
- Propiedades de inversión por 6,405 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- Impuestos a favor por 10 mdp, un 14.7% por arriba del mismo periodo de 2024.
- Otros activos no circulantes por 310 mdp, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.

FIBRA HD		No Consolidado	
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4 Año: 2025

Cuentas por cobrar de clientes y depósitos en garantía por 1,015 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra del portafolio industrial de Fibra Plus.

Pasivos Totales

En el 4T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,309 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,948 mdp, compuesto por la emisión de CBFIs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 240 mdp;
- Proveedores por 48 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.

Al cierre del 4T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,709 mdp, con un crecimiento del 3.7% con respecto al 3T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFI fue de 10.90 pesos.

Índices de apalancamiento

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T25: LTV=36.8%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_t = 2.83x$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.83x 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 ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T25	279,429
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,080
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 4T25	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	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es **22.95%**.
- 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 **221%**.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T25 refleja el resultado neto del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,709 mdp, lo que derivó en un valor en libros por CBFÍ de 10.77 pesos.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

El patrimonio del Fideicomiso se administra para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus Fideicomisarios a través de la optimización de los saldos del patrimonio.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No se reportó deterioro de valor de activos en el periodo reportado

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con 59 empleados, todos ellos de confianza, a la fecha de este reporte el Asesor y Administrador no cuenta con empleados sindicalizados.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

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).

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”

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.

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.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

En el período reportado no se han obtenido ingresos por primas de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Adicionalmente, en el 4T25 se registraron Ps. 83.7 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como resultado de la valuación en nuestra contra de las coberturas de intereses, provocada por el reciente recorte en las tasas de interés. Por concepto de intereses ganados se reconocieron 3.9 mdp.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión al cierre del cuarto trimestre de 2025 alcanzaron 6,404 millones de pesos.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$4,709 millones de pesos, mientras que la Aportación Inicial del Fideicomitente es de \$1.0.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al cierre de diciembre de 2025, la ocupación global del portafolio fue de 94.9%, con vencimiento promedio de 4.03 años. Cerca del 60.68% del ABR vence en más de 24 meses y el 17.3% de los ingresos de Fibra HD se encuentran en dólares.

Destaca que, entre los sectores comercial e industrial, generaron el 77.7% de los ingresos totales, y se presentan incrementos en la renta promedio ponderada por encima de la inflación. Particularmente, en el sector industrial la renta superó en 10% la renta del 4T24, a un precio de USD6.0 /m², mientras que para el sector comercial se presentó un incremento del 3.85% en comparación con el 4T24, terminando en MXN\$204.4/m². El segmento educación incrementó 9.73% con relación al 4T24, motivado por el ajuste inflacionario anual, mientras que para oficinas la caída fue de -3.41%, como consecuencia de la entrada de nuevos inquilinos cuya renta se encuentra más cercana al mercado y la salida de inquilinos con rentas por debajo de mercado.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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 Administración mitiga dicho riesgo en base a lo establecido por el Comité Técnico del Fideicomiso con respecto a la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez a través de la contratación de coberturas y líneas de crédito, 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 área de Finanzas lleva a cabo la contratación de las coberturas, líneas de crédito y monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos y asegurar la disponibilidad de los recursos líquidos necesarios.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

El riesgo de mercado es 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.

Al cierre del 4T25, aproximadamente 17.3% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Por otra parte, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.03 años.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

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.

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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 los otros activos no circulantes ascienden a \$310 millones de pesos, que representa los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA y el activo generado por derecho de usos de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad a la nueva IFRS 16.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos
procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Una parte relacionada de FIBRA HD es Fibra HD Servicios, S.C. que es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración al Fideicomiso.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015 según escritura pública 20,180. FIBRA HD es el titular de una parte social representativa del 99.9% del capital social de esta sociedad.

Otra parte relacionada de Fibra HD es Fibra Plus (F1110) que es el fideicomiso controlador de Fibra HD al poseer cerca del 95.5% de tenencia, esto derivado de la OPA ejecutada en octubre del 2021.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el “Manual” del “Fondo de Recompra”), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, no se cuentan con recursos en el Fondo de Recompra.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de dichos títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo el efectivo restringido asciende a \$279 millones de pesos.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Como se refleja en los estados financieros presentados, el ingreso por rentas correspondiente al cuarto trimestre de 2025 equivale a \$153 millones de pesos.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

La única subsidiaria del Fideicomiso es Fibra HD Servicios, S.C. que es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015 según escritura pública 20,180. El Fideicomiso es el titular de una parte social representativa del 99.9% del capital social de esta sociedad.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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.

iii. *Negocio en Marcha*

Los estados financieros consolidados son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. 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 la entidad 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 estos;
- 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 consolida 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 y otros resultados integrales 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 de los otros resultados integrales 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.

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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 otros resultados integrales:

- 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 a través de otros resultados integrales. 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 a 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 posición 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 periodo 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 periodo 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. 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.

k. 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.

l. 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.

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 integrales, 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 integrales, 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 integrales, 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 rebalanceo, 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 integrales 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 integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los periodos 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 integrales. Además, si la Entidad 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 esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, 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.

m. 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 periodo 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 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 periodo en que la propiedad se elimina.

n. 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.

o. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice la entidad con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2022 y 2023, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. 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 los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

r. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos 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.

s. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 tenemos impuestos a favor por \$10 millones de pesos.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. 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 la entidad 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 estos;
- 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 consolida 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 y otros resultados integrales 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 de los otros resultados integrales 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.

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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 otros resultados integrales:

- 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 a través de otros resultados integrales. 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 a 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 posición 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 periodo 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 periodo 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. 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.

k. 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.

l. 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.

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 integrales, 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 integrales, 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 integrales, 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 rebalanceo, 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 integrales 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 integrales 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 integrales. Además, si la Entidad 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 esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, 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.

m. 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 periodo 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 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 periodo en que la propiedad se elimina.

n. 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.

o. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice la entidad con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2022 y 2023, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. 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 los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

r. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. 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.

s. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

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.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica, ya que los activos financieros que adquiere el Fideicomiso son mantenidos a vencimiento.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera precisa las actividades comerciales del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- a Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- b Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrir.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

A partir del segundo trimestre de 2025, en apego a estándares de la industria, Fibra HD comenzó a reflejar de forma trimestral un reconocimiento del ajuste en valor razonable de las propiedades de inversión con base en una metodología aprobada por el valuador externo, con el fin de reflejar de manera paulatina y conservadora, la apreciación o depreciación de las propiedades, en lugar de hacerlo una vez al año en un solo registro.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los derivados de tasa asociados al crédito sindicado de noviembre 2022 fueron liquidados tras el refinanciamiento ejecutado en enero del presente ejercicio. En cumplimiento con las obligaciones del nuevo contrato de crédito, el Fideicomiso mantiene activos dos instrumentos derivados que cubren un valor nominal de 910 mdp equivalente al 72.1% del saldo insoluto del crédito:

- Swap bonificado: Tasa fija de 7.81% sobre 610 mdp del Tramo A.
- Swap estándar: Tasa fija de 8.72% sobre 300 mdp adicionales del Tramo A.

LA CONTRATACIÓN DE ESTOS DERIVADOS MITIGA EL RIESGO DEL ALZA EN TASAS DE INTERÉS. EN CUANTO AL TIPO DE CAMBIO, SE CUENTA CON UNA COBERTURA NATURAL CON BASE EN LOS FLUJOS DOLARIZADOS

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Desde finales del 2021 FIBRA HD tuvo un cambio la política de dividendos en la que este se limitará a lo señalado en la fracción VI del Artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Prima de antigüedad

En el caso de prima de antigüedad, 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.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los gastos del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen, tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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 o 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.

A partir del segundo trimestre de 2025, en apego a estándares de la industria, Fibra HD comenzó a reflejar de forma trimestral un reconocimiento del ajuste en valor razonable de las propiedades de inversión con base en una metodología aprobada por el valuador externo, con el fin de reflejar de manera paulatina y conservadora, la apreciación o depreciación de las propiedades, en lugar de hacerlo una vez al año en un solo registro.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen, tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Los ingresos y gastos del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen; tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible; tratándose de ingresos, éstos se reconocen cuando se realizan, aun los que provienen de anticipos.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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 otros resultados integrales:

- 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 a través de otros resultados integrales. 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.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

El Fideicomiso obtiene depósitos 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 (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) 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 significativos por amortizar.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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 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).

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

De acuerdo con la NIIF9 Instrumentos Financieros, los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable, con cambios en resultados.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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 CBFIs del Fideicomiso.

Por otra parte, FIBRA HD Servicios, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) cuya tasa es del 30%, el cual se registra en el resultado del año en que se causa.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los Ingresos y los gastos por intereses son reconocidos en el resultado del período y forman parte del Ingresos y Gastos Financieros. Los ingresos son reconocidos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen, y en caso de las provisiones se considera para su cálculo la mejor estimación.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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 periodo 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 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 periodo en que la propiedad se elimina.

A partir del segundo trimestre de 2025, en apego a estándares de la industria, Fibra HD comenzó a reflejar de forma trimestral un reconocimiento del ajuste en valor razonable de las propiedades de inversión con base en una metodología aprobada por el valuador externo, con el fin de reflejar de manera paulatina y conservadora, la apreciación o depreciación de las propiedades, en lugar de hacerlo una vez al año en un solo registro.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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 posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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 periodo en que se prestan los servicios.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

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.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

El Fideicomiso es un Fideicomiso de reciente creación, por lo que la Administración no ha definido todavía la política para tales efectos.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias del Fideicomiso son las siguientes:

a. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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. 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.

b. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Todos los gastos de FIBRA HD, incluidos aquellos de reparación y mantenimiento se reconocen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera mediante los devengos de cada una de las erogaciones.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

La política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido es que no se puede disponer de éste hasta que la restricción contractual expire. Dicha política aplica a los depósitos realizados por el Fideicomiso en algún vehículo para garantizar alguna operación de compraventa, entre otros.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

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 la entidad 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 estos;
- 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 y otros resultados integrales 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 de los otros resultados integrales 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.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

FIBRA HD hace cálculos mensuales del Impuesto al Valor Agregado y entera dicho impuesto conforme a las normas establecidas en la Ley del Impuesto Al Valor Agregado.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se generan por los contratos celebrados con los arrendatarios por el Administrador. Se clasifican en antigüedad de 30, 60 y 90 y 180 días después de los cuales se someten a consideración para crear la estimación para cuentas incobrables.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones entre partes relacionadas están sujetas a celebrarse con las mismas condiciones que si se celebraran con un tercero independiente.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No Aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 16 de febrero de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2025 (a continuación, indistintamente "4T2025" o "4T25"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del día 16 de febrero de 2026, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 613 mdp, lo cual representa 2.01% por arriba del mismo periodo de 2024. El 56.9% de los ingresos de 2025 provinieron del segmento comercial, 20.8% de industrial, 15.6% del educativo y 6.7% de oficinas. Aproximadamente el 17.3% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a diciembre 2025 se ubicó en 523 mdp, vs 553 mdp del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA acumulado del Fideicomiso ascendió a 404 mdp, 2.3% por arriba de lo reportado para el mismo periodo del año pasado.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó el aumento del RIF, que en el trimestre fue de 68.0 mdp, producto de la caída en las tasas de referencia y a la contracción de la inflación, que beneficia la valuación de los bonos denominados en UDI's. En el acumulado del año, el RIF se redujo -44.2%, dando como resultado una diferencia de 159 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation*)

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de -40.7mdp en el trimestre, el cual fue impactado (i) por una ganancia en revaluación de activos, (ii) una ganancia no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios y (iii) una pérdida en venta de inmuebles.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523					
AMEFIBRA FFO					
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025					
(En miles de pesos mexicanos)					
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	Acumulado	
-/+ Utilidad integral	169,603	11,260	<100%	377,511	
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-181,300	30,974	<-100%	-229,746	
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-11,649	-14,377	-19.0%	-51,728	
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	-10,381	
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	586	598	-1.9%	2,433	
+ Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0	
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	0	0.0%	10,505	
AMEFIBRA FFO	-40,727	28,455	<-100%	98,594	
Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	-100.0%	0	

Distribuciones

Durante el 4T25 no se realizaron distribuciones.

Coberturas

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los derivados de tasa asociados al crédito sindicado de noviembre 2022 fueron liquidados tras el refinanciamiento ejecutado en enero del presente ejercicio. En cumplimiento con las obligaciones del nuevo contrato de crédito, el Fideicomiso mantiene activos dos instrumentos derivados que cubren un valor nominal de 910 mdp equivalente al 72.1% del saldo insoluto del crédito:

- Swap bonificado: Tasa fija de 7.81% sobre 610 mdp del Tramo A.
- Swap estándar: Tasa fija de 8.72% sobre 300 mdp adicionales del Tramo A.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El cuarto trimestre del 2021 representó un cambio de paradigma en la visión de negocios de Fibra HD, pues fuimos parte de la primera Oferta Pública de Adquisición en la historia de los Fibras mexicanos, en donde Fibra Plus adquirió el 70.9% de los certificados en circulación de Fibra HD y prevemos grandes beneficios para los tenedores de ambos vehículos.

El 4T21 y el 2022 fueron el inicio de una trayectoria que, en conjunto con el equipo de Fibra Plus, nos encaminó hacia el crecimiento sostenido de los Fibras, equipados de las mejores herramientas para enfrentar los desafíos del 2022, por mencionar: (i) una sana estructura financiera, que derivará en una mayor capacidad de refinanciamiento de los cebures actuales y que mejorará el perfil de inversión de la firma, atrayendo inversionistas más sofisticados y el acceso a mejores oportunidades de inversión, con un mayor poder de negociación y un equipo más experimentado en transacciones de gran tamaño; (ii) un gobierno corporativo transparente, eficiente y alineado con los intereses de los inversionistas, conformado por un equipo altamente capacitado y especializado en las diferentes áreas de negocio, con las fortalezas de los dos equipos de los Fibras enfocados en salvaguardar el patrimonio del Fideicomiso a través de la generación de eficiencias y economías de escala que se vean reflejadas en mayores utilidades y plusvalía inmobiliaria; y (iii) una operación de inmuebles interna liderada por profesionales con alta especialidad y experiencia en los diferentes segmentos de negocio, que generará ahorros y eficiencias en el gasto total. En este sentido, nos complace comunicar que ya dimos los primeros pasos en la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, lo que resultará en una administración más diligente, que procure un mayor acercamiento con los clientes y resguarde la calidad de la cartera y de los inquilinos.

Cabe mencionar que, en nuestra visión de ser un mejor y diferenciado vehículo de inversión, tenemos como tesis el acrecentar el portafolio del Fibra con inmuebles que generen la mayor plusvalía: activos premium con ubicaciones privilegiadas e inquilinos AAA que se encuentren dentro de los sectores de mayor auge. De tal forma, estaremos analizando la rotación de activos que no se alineen a nuestra visión de negocio y cuyos recursos provenientes de la venta sean utilizados para acrecentar el valor de las propiedades de inversión.

Nuestra visión en el mediano plazo, es ser un vehículo especializado en inmuebles industriales, por lo que, el pasado 16 de abril de 2025, publicamos el folleto de reestructura correspondientes a la reorganización de los activos en donde Fibra HD recibirá todos los activos industriales de Fibra Plus, netos de deuda, y Fibra HD enviará los activos no industriales a Fibra Plus. Estimamos que este proceso se pueda ejecutar durante el 2026.

Por último, derivado de los recientes acontecimientos sobre ciertas instituciones bancarias, estamos trabajando en la sustitución del Representante Común de los certificados FibraHD15 y Fibra HD19U.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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 o 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.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. 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 la entidad 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 estos;
- 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 consolida 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 y otros resultados integrales 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 de los otros resultados integrales 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.

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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 otros resultados integrales:

- 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 a través de otros resultados integrales. 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 a 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 posición 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 periodo 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 periodo 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. 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.

k. 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.

l. 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.

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 integrales, 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 integrales, 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 integrales, 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 rebalanceo, 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 integrales 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 integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los periodos 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 integrales. Además, si la Entidad 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 esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, 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.

m. 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 periodo 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 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 periodo en que la propiedad se elimina.

n. 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.

o. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice la entidad con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. 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 los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

r. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. 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.

s. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

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.

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el "Manual" del "Fondo de Recompra"), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, no contamos con recursos en el Fondo de Recompra.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de dichos títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los criterios de elaboración de los estados financieros intermedios se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BBVA SINDICADO II 1ra disposición (Tramo A FHD)	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2024-01-16	2029-12-01	TIIE + 2.99%	0.1039	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	1,203,613,000	1,197,564,000	6,048,000	6,048,000	50,322,000	157,014,000	978,132,000	0	0.41	0
BBVA SINDICADO II 1ra disposición (Tramo C FHD)	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2024-01-17	2028-12-01	TIIE + 2.50%	0.099	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	52,300,000	52,300,000	0	52,300,000	0	0	0	0	0.02	0
BBVA SINDICADO II 1ra disposición (Tramo B FHD)	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	SI	NO	2024-01-19	2029-12-01	SOFR + 3.0%	0.07	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	595,659,000	589,703,000	2,978,000	2,978,000	24,779,000	77,317,000	481,651,000	0	0.2	0
Total Bancarios [Miembro]											1,851,572,000	1,839,567,000	9,026,000	61,326,000	75,101,000	234,331,000	1,459,783,000	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FIBRA HD 19U	Mexico	AL VENCIMIENTO	UDIS	SI	SI	2019-11-28	2029-11-15	TASA FIJA	5.63	QUIROGRAFARIA	1,107,659,000	1,107,659,000	0	0	0	0	1,107,659,000	0	0.38	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											1,107,659,000	1,107,659,000	0	0	0	0	1,107,659,000	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BBVA	Primar de Collar	Amortizable	MXN	SI	NA	2023-02-24	2026-02-28	NA	11.88	0	27,279,000	887,000	887,000	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											27,279,000	887,000	887,000	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											2,986,510,000	2,948,113,000	9,913,000	61,326,000	75,101,000	234,331,000	2,567,442,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.37

Total de financiamientos:	1,840,454,000
Total de deuda bursátil:	1,107,659,000

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	8,018,992,000
----------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Índices de apalancamiento

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T25: LTV=36.8%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T25 es de $ICD_i=2.83x$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de 2.83x 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 ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T25	279,429
IVA _i	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,080
UO _i	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 4T25	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	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T25 es **22.95%**.
- 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 **221%**.

Nivel de apalancamiento :	1.7
Activos:	8,018,992,000
Títulos de capital:	4,709,759,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.83

Activos líquidos:	277,289,000
IVA por recuperar:	10,080,000
Utilidad operativa estimada:	509,552,412
Líneas de crédito revolventes:	0

Amortización estimadas intereses

224,469,170

Amortización programadas capital:	18,939,208
-----------------------------------	------------

Gastos de capital recurrentes estimados

38,094,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.