Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 61
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 71
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 73
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....74
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....77
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....80
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....83
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....86
[700002] Datos informativos del estado de resultados 87
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....88
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....89
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 94
[800500] Notas - Lista de notas 96
[800600] Notas - Lista de políticas contables 144
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....173
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 183
[815101] Anexo AA 184

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

FIBRA HD entra en la recta final de reubicación de activos e impulsa su estrategia de crecimiento

con nuevas adquisiciones

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 19 de octubre de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "3T2026" o "3T26"). 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 19 de octubre de 2026, el cual, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	9M26	9M25	Δ%
Ingresos netos (rentas)	47,451	148,501	-68.05%	222,940	453,513	-50.84%
ION	42,119	120,601	-65.08%	177,941	365,981	-51.38%
EBIT	29,594	100,267	-70.48%	131,612	299,588	-56.07%
Margen ION	87.6%	76.2%	15.08%	78.3%	77.3%	1.20%
Utilidad (Pérdida) Neta	-74,451	11,260	<100%	-228,062	207,908	<100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Activos Totales	6,882,962	7,758,651	-11.3%	6,992,330	-1.6%
Propiedades de Inversión	4,707,442	6,326,591	-25.6%	4,822,173	-2.4%
Deuda	1,718,346	2,954,286	-41.8%	1,699,001	1.1%
Patrimonio Total	4,496,439	4,540,156	-1.0%	4,570,890	-1.6%
Patrimonio Total / CBFI (MXN)	10.4	10.5	-1.0%	10.6	-1.6%
NAV (Net Asset Value)	3,150,409	3,642,733	-13.5%	3,329,317	-5.4%
NAV / CBFI (MXN)	7.3	8.4	-13.5%	7.7	-5.4%
LTV	25%	38%	-34.4%	24%	2.7%
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.5	1.7	-10.4%	1.5	0.1%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Número de proyectos	13	39	-66.7%	14	-7.1%
ABR Total (m^2)	122,874	297,487	-58.7%	129,324	-5.0%
ABR comercial (m^2)	27,416	146,546	-81.3%	33,866	-19.0%
ABR oficinas (m^2)	0	17,324	-100.0%	0	N/A
ABR industrial (m^2)	95,458	94,501	1.0%	95,458	0.0%
ABR educativo (m^2)	0	39,116	-100.0%	0	N/A
Tasa de ocupación	96.5%	95.4%	1.2%	97.6%	-1.1%
Vigencia promedio contratos (años)	3.7	4.1	-8.4%	3.9	-4.9%

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 3T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento hacia la especialización en el sector industrial. Continuamos con el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus, así como de los portafolios Hub y Export aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de junio de 2026, que en conjunto suman 414,636 m² de ABR. Como parte de este proceso, se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles de Ensenada, Baja California y Nogales, Sonora. Estimamos concluir este reposicionamiento en los próximos meses, una vez que se obtenga la renovación de la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio. En tanto eso sucede, Fibra Plus reembolsará los ingresos netos de dichos activos a Fibra HD, para registrarlos como parte de su operación y asumir el servicio de la deuda.

En paralelo, estamos evaluando distintas rutas de financiamiento, conforme a lo autorizado por la Asamblea, con el objetivo de refinanciar los pasivos existentes, mejorar el perfil de la deuda en costo, plazo y flexibilidad, y financiar la integración de los nuevos portafolios.

RESULTADOS

- Durante el 3T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 47.5 mdp (–12.2% vs. 2T26), con un retroceso respecto al trimestre anterior motivado por la venta del portafolio OLAB, La Pilita y la terminación de un contrato en Naucalpan. La eficiencia en la cobranza fue de 98.5%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) se ubicó en 42.1 mdp (+9.6% vs. 2T26), con un margen de 88%, reflejo de una menor base de gastos operativos tras la reorganización.
- El EBIT sumó 29.6 mdp (+33% vs. 2T26).
- El resultado de financiamiento reflejó un resultado financiero neto de 35.9 mdp y una pérdida cambiaria de 19.6 mdp, por la depreciación del peso sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.
- El resultado neto cerró con una pérdida de 74.5 mdp, que incluye partidas no recurrentes asociadas a la reorganización del portafolio.

BALANCE

- Los activos totales sumaron 6,883 mdp (–1.6% vs. 2T26) y las propiedades de inversión 4,707 mdp, con un retroceso de -2.4% vs 2T26 explicado por la venta de La Pilita.
- La deuda cerró en 1,718 mdp, con un LTV de 25.0% y un incremento de 1.1% vs 2T26, derivado de la revalorización de la deuda en dólares por un mayor tipo de cambio.
- El patrimonio cerró en 4,496 mdp, con un valor en libros por CBFI de 10.40 pesos.

OPERACIÓN

- La ocupación consolidada finalizó en 96.5% (97.3% en el segmento industrial y 93.7% en el comercial), con un vencimiento promedio de contratos de 3.7 años.
- Renovamos por tres años, hasta septiembre de 2029, un contrato industrial de 4,645 m² en Veritiv, Sonora.
- Concretamos la venta y escrituración de La Pilita a un cap rate de 9.75%.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados tenedores:

El tercer trimestre de 2026 fue un periodo de ejecución y avances relevantes en la transformación de Fibra HD. Continuamos trabajando en nuestro reposicionamiento como un vehículo predominantemente industrial, avanzando en la integración de los portafolios aprobados por la Asamblea de Tenedores y en la desinversión ordenada de activos no estratégicos. Nuestra meta es consolidar una plataforma inmobiliaria industrial capaz de generar flujos recurrentes, fortalecer las distribuciones a nuestros tenedores y maximizar el valor por certificado en el largo plazo.

Como en el trimestre anterior, el desempeño en mismas propiedades (excluyendo propiedades comerciales) constituye una referencia importante para evaluar nuestra operación. En el segmento industrial, los ingresos sumaron 1.64 millones de dólares y el NOI alcanzó 1.56 millones de dólares, mientras que la renta promedio se ubicó en 6.0 dólares por m², un incremento de 3.4% respecto al mismo trimestre del año anterior.

También es importante comentar que, a partir del tercer trimestre, Fibra HD adoptó de manera anticipada las normas contables IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”. En consecuencia, se han reclasificado ingresos y gastos que modifican la presentación del estado de resultados sin alterar la utilidad neta y el patrimonio, por lo que las cifras comparables del año anterior y del primer semestre de 2026 se ajustaron y no se relacionan con lo reportado anteriormente.

En términos consolidados, los ingresos por rentas ascendieron a 47.5 millones de pesos, 12.2% menos que el trimestre anterior resultado de las desinversiones de activos no estratégicos (comerciales). Asimismo, el NOI aumentó 9.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando 42.1 millones de pesos, con un margen de 88%. Estos resultados reflejan tanto la evolución de nuestra operación como los ajustes realizados en la estructura y clasificación de gastos. La ocupación consolidada cerró en 96.5%, con un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años.

El resultado neto del periodo estuvo influido por partidas contables asociadas a la reorganización del portafolio, aunado a los efectos de la desinversión de inmuebles y el impacto cambiario sobre nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. Mantenemos una estructura de capital prudente, con un nivel de apalancamiento (LTV) de 25.0% y un valor en libros de 10.40 pesos por CBFI.

En materia de desinversiones, concluimos la venta y escrituración de La Pilita, avanzando en nuestra estrategia de reducir la exposición a activos no estratégicos. Paralelamente, continuamos trabajando en la integración de los activos industriales provenientes de Fibra Plus y de los portafolios Hub y Export, que en conjunto representan 22 propiedades y aproximadamente 414,636 m² de superficie rentable.

Una vez concluidas estas operaciones, Fibra HD contará con un portafolio de 31 propiedades industriales y más de 510 mil m² de superficie rentable industrial. Esta transformación no solamente incrementará nuestra escala, sino que sentará las bases para una estrategia de crecimiento enfocada en la calidad de los activos, la rentabilidad de nuestras inversiones y la generación sostenible de flujo por CBFI.

En materia de financiamiento, estamos en proceso de refinanciar nuestros pasivos y mejorar el perfil de la deuda, en costo, plazo y flexibilidad, así como para financiar la integración de los nuevos portafolios, conforme a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores. Como parte de la reubicación de activos, en octubre del presente año se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a dos de los inmuebles industriales que recibiremos de Fibra Plus.

De cara al cierre de 2026, nuestras prioridades serán concluir las operaciones de integración en el segmento industrial, fortalecer la comercialización de los espacios disponibles y avanzar en la optimización de nuestra estructura financiera. Estos esfuerzos forman parte de una estrategia de largo plazo orientada a tres objetivos fundamentales: crecimiento rentable, distribuciones sostenibles y maximización del valor para nuestros tenedores.

Agradezco a nuestros tenedores, miembros del Comité Técnico, colaboradores, arrendatarios y socios financieros por su confianza y acompañamiento. Seguiremos conduciendo esta etapa con transparencia, disciplina en la asignación de capital y responsabilidad en la ejecución de nuestra estrategia.

Mario del Bosque M.
Director General
Fibra HD

CONSOLIDACIÓN COMO UN PORTAFOLIO INDUSTRIAL

PERSPECTIVAS

Para los próximos meses, nuestras prioridades son concluir la reubicación de los activos industriales, una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes; avanzar en la integración de los portafolios Hub y Export; continuar con la desinversión del portafolio comercial remanente y concretar las rutas de financiamiento que nos permitan refinanciar y mejorar el perfil de la deuda, manteniendo una estructura de capital conservadora.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL ACTUAL

- Superficie Rentable: 95,458 m²
- Tasa de Ocupación: 97.3%
- Rentas: 68% en dólares y 32% en pesos.
- Top 5 Inquilinos (% de Ingresos):

  Arrendatario 1 (17.8%), Arrendatario 2 (12.3%), Arrendatario 3 (10.0%), Arrendatario 4 (4.9%), Arrendatario 5 (4.8%).

- Distribución de ABR por Industria:

  Manufactura (51.2%), Alimentos y Bebidas (6.7%), Logística (3.9%), Empaque y Embalaje (3.3%), Automotriz (2.1%), Salud y Farmacéutica (1.3%), Alta Tecnología (0.6%), Otros (31.0%).

PORTAFOLIO EN DESINVERSIÓN

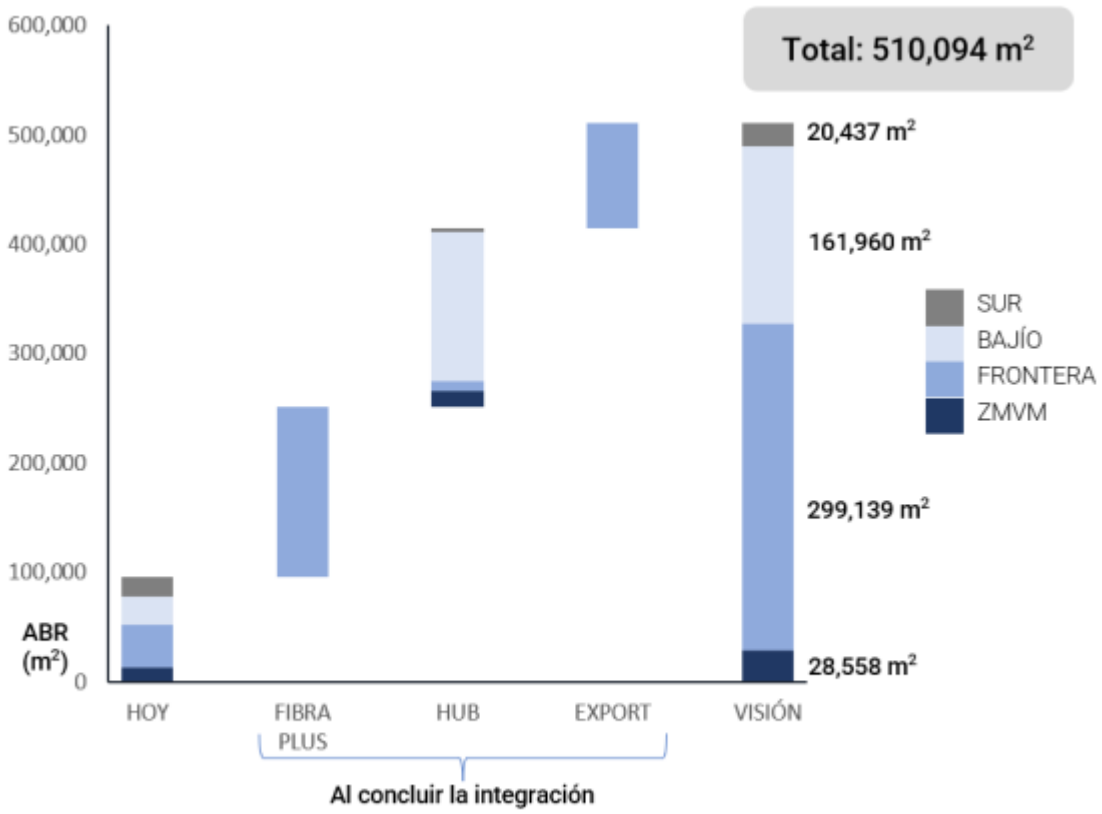
El portafolio comercial remanente se integra por 4 propiedades con 27,416 m² de ABR (Carmen Center, Lomas Verdes, Los Corales y BAE Izcalli) y una ocupación de 93.7%. Continuamos con su promoción, buscando condiciones de venta que maximicen el valor para nuestros tenedores. Los recursos de las desinversiones se destinarán al crecimiento del portafolio industrial.

PROCESO DE TRANSFORMACIÓN POR CORREDOR

- Al cierre del 3T26, las 9 propiedades industriales (95,458 m² de ABR) se estructuran a través de cuatro corredores nacionales: Frontera (39,228 m², 41.1%), Bajío (24,998 m², 26.2%), Sur (17,895 m², 18.7%) y Zona Metropolitana del Valle de México (13,337 m², 14.0%).
- Para consolidar la transformación hacia un vehículo industrial, se integrarán 414,636 m² provenientes de tres portafolios ya aprobados:

Portafolio	ABR (m²)	Corredores	Incorporación
Plus Industrial	155,454	Frontera: 155,454 m²	4T26
Hub	163,111	Bajío: 136,962 m² ZMVM: 15,221 m² Frontera: 8,386 m² Sur: 2,542 m²	DIC 2026 – 1T27
Export	96,071	Frontera: 96,071 m²	NOV 2026
Total	**414,636**		

- Total: 510,094 m² de ABR industrial (Frontera 299,139 m²; Bajío 161,960 m²; ZMVM 28,558 m²; Sur 20,437 m²).



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 13 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 122,874 m² e incluyó 9 propiedades industriales con 95,458 m² y 4 propiedades comerciales con 27,416 m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades de 8 estados de la República. Destaca el Estado de México, que concentra el mayor número de inmuebles (4 propiedades) y el 16.0% del ABR total.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, 78% del ABR total, con una ocupación de 97.3%.



1 Nogales, Son.
- Hyson 6,733 m²
- Daher 6,141 m²
- Veritiv 4,645 m²

2 Durango, Dgo.
- Industrial Durango 21,709 m²

3 Jesús María, Ags.
- Chichimecos 13,743 m²

4 Manzanillo, Col.
- Agricolima 11,255 m²

5 Zona Metropolitana del Valle de México
- Ternium (Naucalpan) 7,395 m²
- Heineken (Chimalhuacán) 5,942 m²
- Lomas Verdes (Naucalpan) 5,863 m²
- BAE Izcalli (Cuautitlán Izcalli) 469 m²

6 Veracruz, Ver.
- Los Corales 5,994 m²

7 Villahermosa, Tab.
- Industrial Villahermosa 17,895 m²

8 Cd. del Carmen, Camp.
- Carmen Center 15,090 m²

Industrial: 9 propiedades · 95,458 m² | **Comercial: 4 propiedades · 27,416 m²**

Total: 13 propiedades · 122,874 m² de ABR · cifras al 30 de septiembre de 2026

El componente comercial se conforma por 4 propiedades, 22% del ABR total, con una ocupación de 93.7%.

INDICADORES DE NUESTRA CARTERA

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T26 $/m²	3T25 $/m²	Δ (%)
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	199.7 MXN/m²	203.5 MXN/m²	(1.9%)
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	6.0 USD/m²	5.8 USD/m²	3.4%
Total	122,874	100.0%	96.5%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

- Ocupación y visibilidad de flujos: la ocupación se situó en 96.5%, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años; el 58% de las rentas vence en dos años o más.
- Cobertura cambiaria: el 46% de los ingresos está nominado en dólares. Por su parte, la estructura de la deuda se distribuye con un 66% en pesos y 34% en dólares.

- Sector industrial: alcanzó una renta promedio de 6.0 dólares por m², 3.4% por arriba del 3T25. Durante el trimestre renovamos un contrato de 4,645 m² en Nogales y se desocupó una nave de 2,580 m² en Naucalpan, que ya se encuentra en comercialización.
- Sector comercial: cerró en 199.7 pesos por m² (-1.9% vs. 3T25). Actualmente se encuentran 1,735 m² en comercialización, de los cuales 200 m² en Carmen Center ya avanzan en negociación.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

ADOPCIÓN DE LA IFRS 18

A partir del 3T26, Fibra HD adoptó de manera anticipada la IFRS 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, obligatoria a partir del 1 de enero de 2027, con el fin de contar con información comparable al momento de su entrada en vigor. La norma clasifica los ingresos y gastos en las categorías de operación, inversión, financiamiento, e impuestos y operaciones discontinuadas, e introduce los subtotales “Resultado de operación” y “Resultado antes de financiamiento e impuestos”. Su adopción modifica la presentación del estado de resultados, no la medición de las partidas: la utilidad neta y el patrimonio no se modifican. Para facilitar la comparación, se incluye la conciliación del 2T26 entre el formato anterior y el nuevo.

INGRESOS, ION y EBIT

En lo que va del año, los ingresos totales acumularon 227.3 mdp, 52% menos que en el mismo periodo de 2025, como resultado de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y de las desinversiones. Al cierre de septiembre de 2026, el ION acumulado se ubicó en 177.9 mdp (frente a 366.0 mdp en 2025) y el EBIT en 131.6 mdp. Durante el trimestre no se registró revaluación de las propiedades de inversión.

RESULTADO DE FINANCIAMIENTO

El resultado de financiamiento fue de 55.5 mdp en el trimestre. El resultado cambiario registró una pérdida de 19.6 mdp, por la depreciación del peso frente al dólar sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation)*

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del "AMEFIBRA FFO". Bajo estos criterios, el AMEFIBRA FFO del trimestre resultó en una pérdida de 30.3 mdp. En el 2T26 se realizó un ajuste al FFO, el cual contempla una reclasificación de gastos de comisión por la venta de un activo. Es importante añadir que este resultado es de carácter transitorio debido a la transición que atraviesa Fibra HD. Una vez concluida la expansión y reposicionamiento, el FFO regresará a niveles positivos.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523
AMEFIBRA FFO
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q2026	2Q2026	Δ%3Q 2026 vs 2Q 2026	Acumulado
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	-74,451	-28,614	160%	-228,062
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	-13,978	-100%	-24,692
Fluctuación cambiaria	19,609	-13,397	-246%	25,572
Valuación de instrumentos financieros	0	0	N/A	-795
IFRS 16	3,855	3,937	-2%	11,750
CBFIs cancelados	0	0	N/A	0
Compensación a empleados con CBFIs	0	0	N/A	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	20,722	33,825	-39%	179,501
Efecto de los ajustes en la participación no controladora	0	0	N/A	0
FFO	-30,265	-18,226	66%	-36,726

DISTRIBUCIONES

Durante el 3T26 no se realizaron distribuciones.

COBERTURAS

Al cierre del tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

UTILIDAD/PÉRDIDA NETA

Al cierre del trimestre, la pérdida neta se situó en 74.5 mdp. Además del resultado de financiamiento, refleja la pérdida contable por la venta de La Pilita (20.7 mdp), la amortización de los prediales de los inmuebles transferidos a Fibra Plus (6.6 mdp) y otros gastos no recurrentes asociados a la reorganización del portafolio.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS TOTALES

Al 30 de septiembre de 2026, los activos totales sumaron 6,883 mdp, integrados principalmente por:

- Propiedades de inversión (4,707 mdp): disminución de 2.4% frente al 2T26, derivada de la venta de La Pilita.

- Otros activos circulantes (1,794 mdp): incluyen el depósito en seriedad para la adquisición de los inmuebles industriales que se concretarán en los próximos meses.
- Efectivo y equivalentes (139 mdp) e impuestos a favor (22.3 mdp).

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los pasivos totales se ubicaron en 2,387 mdp, integrados principalmente por:

- Deuda (1,718 mdp): la emisión de certificados bursátiles (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Impuestos por pagar (407 mdp).
- Otros pasivos no circulantes (112 mdp): disminuyeron 39% por la aplicación del depósito en garantía del comprador de La Pilita.

Acreedores Actuales

INSTITUCIÓN	TIPO	MONEDA	TASA	VENCIMIENTO
Emisión Udibono	Sin Garantías	MXN	5.63% + UDIS	NOV 2029
BBVA México	Con Garantías	USD	SOFR + 3.00%	DIC 2029

Al cierre del 3T26, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el patrimonio se situó en 4,496 mdp, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 pesos.

ÍNDICES DE APALANCAMIENTO

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T26: LTV=25%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T26 es de ICD_t = 2.06x,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T26 es de 2.06x 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 3T26	139,043,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	22,270,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	563,465,000

LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T26	128,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	248,554,077
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ICD	83,416,807
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	81,351,375
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.06x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T26 es 8.61%.
- 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 3T26 es de 485%.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

REPORTE DE FIBRA HD 3T26

- Evento posterior al cierre: el 16 de octubre de 2026 se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles industriales de Ensenada y Nogales, como parte de la reubicación de activos de Fibra Plus.
- El 27 de octubre de 2026, Fibra Plus publicó sus resultados del 3T26 al cierre del mercado, los cuales están disponible en el siguiente enlace: Información Trimestral.

.ESTADOS FINANCIEROS

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Estado de Resultados Integrales (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026		2Q 2026		Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	3Q 2025		Δ% 3Q 2026 vs 3Q 2025	Acumulado 2026	Acumulado 2025
Categoría de operación										
Ingresos										
Ingresos netos de rentas	47,451	99%	54,041	99%	-12%	148,501	94%	-68%	222,940	453,513
Ingresos de estacionamiento	0	0%	-2	0%	-100%	2,556	2%	-100%	1,233	6,266
Otros ingresos operativos	609	1%	491	1%	24%	7,299	5%	-92%	3,157	13,389
Ingresos netos	**48,059**	**100%**	**54,530**	**100%**	**-12%**	**158,355**	**100%**	**-70%**	**227,330**	**473,168**
Gastos operativos										
Ingresos de mantenimiento	-2,070	-4%	-2,896	-5%	-31%	-10,345	-7%	-80%	-12,893	-31,566
Gastos de operación	4,490	9%	13,567	25%	-67%	30,905	20%	-86%	43,460	90,015
Provisión de incobrables	-139	0%	2,390	4%	-106%	12,640	8%	-101%	10,960	39,849
Predial	2,731	6%	2,443	4%	12%	3,793	2%	-28%	6,205	9,100
Seguros	937	2%	699	1%	34%	770	0%	22%	1,647	790
Neto gastos operación	**5,939**	**12%**	**16,103**	**30%**	**-63%**	**37,753**	**24%**	**-84%**	**49,389**	**107,188**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**42,119**	**88%**	**38,428**	**70%**	**10%**	**120,601**	**76%**	**-65%**	**177,941**	**365,981**
Gastos del Administrador	5,390	11%	7,759	14%	-31%	5,503	3%	-2%	21,247	27,500
Gastos de administración del Fideicomiso	7,135	15%	8,369	15%	-15%	14,831	9%	-52%	25,091	38,892
Total de gastos administrativos	**12,525**	**26%**	**16,128**	**30%**	**-22%**	**20,334**	**13%**	**-38%**	**46,329**	**66,392**
EBIT	**29,594**	**62%**	**22,299**	**41%**	**33%**	**100,267**	**63%**	**-70%**	**131,612**	**299,588**
Compensación con CBFIs (pagos basados en CBFIs)	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Variación en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0%	-13,979	-26%	-100%	30,974	20%	-100%	-24,892	-49,446
Utilidad o pérdida en venta de propiedades de inversión	20,722	43%	33,825	62%	-39%	0	0%	NA	179,501	726
Total de otros gastos de operación	**20,722**	**43%**	**19,848**	**36%**	**4%**	**30,974**	**20%**	**-33%**	**154,609**	**-47,720**
Resultado de Operación	**8,872**	**18%**	**2,452**	**4%**	**262%**	**69,293**	**44%**	**-87%**	**-23,196**	**347,308**
Categoría de inversión										
Intereses ganados sobre efectivo y equivalentes de efectivo	-1,726	-4%	-3,088	-6%	-44%	-2,240	-1%	-23%	-7,049	-18,052
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Total resultado de inversión	**-1,726**	**-4%**	**-3,088**	**-6%**	**-44%**	**-2,240**	**-1%**	**-23%**	**-7,049**	**-18,052**
Categoría de financiamiento										
Gasto por intereses de deuda y pasivos por arrendamiento	31,127	65%	31,399	58%	-1%	73,670	47%	-58%	127,970	203,994
Otros costos financieros	4,909	10%	3,613	7%	33%	4,079	3%	18%	11,260	9,549
Resultado cambiario, neto	19,609	41%	-13,397	-25%	-246%	-14,377	-9%	-236%	25,572	-40,090
Valuación de instrumentos financieros derivados	0	0%	0	0%	NA	-3,095	-2%	-100%	-795	-15,750
Total resultado de financiamiento	**55,544**	**116%**	**21,615**	**40%**	**157%**	**60,275**	**38%**	**-8%**	**164,007**	**157,713**
Categorías de impuestos y operaciones discontinuas										
Otras gastos (productos)	29,505	61%	12,539	23%	135%	-2	0%	NA	47,907	-261
Impuestos a la utilidad	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Resultado de operaciones discontinuadas, neta	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Total Otros	**29,505**	**61%**	**12,539**	**23%**	**135%**	**-2**	**0%**	**NA**	**47,907**	**-261**
Utilidad neta del periodo	**-74,451**	**-155%**	**-28,614**	**-52%**	**160%**	**11,260**	**7%**	**-761%**	**-228,062**	**207,908**
Utilidad neta atribuible a:										
Participación controladora	-74,451	-155%	-28,614	-52%	160%	11,260	7%	-761%	-228,062	207,908
Participación no controladora	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Otros resultados integrales, neto	0	0	0	0	NA	0	0	NA	0	0
Utilidad integral del periodo	**-74,451**	**-155%**	**-28,614**	**-52%**	**160%**	**11,260**	**7%**	**-761%**	**-228,062**	**207,908**

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

Estado de Posición Financiera (No Auditados)

Al 30 de septiembre de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026	2Q 2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	3Q 2025	Δ% 3Q 2026 vs 3Q 2025
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	139,043	195,445	-29%	247,619	-44%
Clientes	14,773	15,070	-2%	14,121	5%
Otras cuentas por cobrar	154,939	151,814	2%	152,520	2%

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
Torre Esmeralda II / Blvd. Manuel Ávila Camacho 36
Col. Lomas de Chapultepec / 11000 / México, CDMX

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Estado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio aportado	Fondo de recompra de CBFIs	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**3,265,481**	**(35,898)**	**1,102,357**	**-**	**307**	**4,332,248**
Transacciones con tenedoras de CBFIs						
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-		-			-
Recompra de CBFIs, neto		-				-
Total transacciones con tenedores	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utilidad integral del periodo						
Utilidad neta del periodo				207,908		**207,908**
Otros resultados integrales, neto					-	-
Total utilidad integral	**-**	**-**	**-**	**207,908**	**-**	**207,908**
Otros movimientos						
Traspaso del resultado del ejercicio anterior			-	-		-
Ajuste contable al patrimonio aportado	9,720		(9,720)			-
Total otros movimientos	**9,720**	**-**	**(9,720)**	**-**	**-**	**-**
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**3,275,201**	**(35,898)**	**1,092,637**	**207,908**	**307**	**4,540,156**
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**3,265,174**	**(35,898)**	**1,102,664**	**392,253**	**307**	**4,724,501**
Transacciones con tenedoras de CBFIs						
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-		-			-
Recompra de CBFIs, neto		-				-
Total transacciones con tenedores	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utilidad integral del periodo						
Utilidad neta del periodo				(228,062)		**(228,062)**
Otros resultados integrales, neto					-	-
Total utilidad integral	**-**	**-**	**-**	**(228,062)**	**-**	**(228,062)**
Otros movimientos						
Traspaso del resultado del ejercicio anterior			392,253	(392,253)		-
Ajuste contable al patrimonio aportado	-		-			-
Total otros movimientos	**-**	**-**	**392,253**	**(392,253)**	**-**	**-**
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**3,265,174**	**(35,898)**	**1,494,917**	**(228,062)**	**307**	**4,496,439**

Fideicomiso Irrevocable
No. F/1523
(Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el Fideicomiso)

Estados financieros consolidados proforma, no auditados, por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el Fideicomiso)

Contenido **Página**

Estado de Posición Financiera Consolidado Proforma, No Auditado, al 30 de septiembre de 2026	4
Estado de Resultados Consolidado Proforma, No Auditado, por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026	6
Estado de resultados Consolidado Proforma, No Auditado, por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2025	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados	8

Informe de la Administración sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. F-1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

El presente informe busca dar a conocer la información financiera consolidada condensada proforma no auditada que preparó la administración del Fideicomiso Irrevocable No. F-1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria ("Fibra HD"), para el estado condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 30 de septiembre de 2026 y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por los trimestres terminados al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, así como las notas relativas. Los criterios aplicables sobre los que la administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados (las "Disposiciones").

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las notas adjuntas tendrán en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026 y en resultados por el periodo que termina en septiembre de 2026 y septiembre de 2025. Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fideicomiso como si la restructura mencionada en la Nota 3 hubiera tenido lugar al 30 de septiembre de 2026. Los estados financieros de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025, presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de Fibra HD, como si la restructura con Fibra HD hubiera ocurrido el 1 de enero de 2026 y el 1 de enero de 2025, respectivamente.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 30 de septiembre de 2026 y 2025 adjunta, fue compilada a partir de los estados financieros intermedios no auditados de Fibra HD, los cuales son consistentes con la información de ambas entidades reportada a la Bolsa Mexicana de Valores. Como parte de este proceso, la información relativa a la posición financiera consolidada y desempeño financiero consolidado del Fideicomiso y de los activos inmobiliarios señalados en la Nota 3 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, ha sido generada por la administración del Fideicomiso, sobre la cual se ha publicado el presente informe.

ADMINISTRADOR
Fibra HD Servicios, S.C.

Mario del Bosque Martínez
Apoderado Legal. Director General

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

Estados consolidados de situación financiera proforma

Por el periodo terminado al 30 de septiembre 2026,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	30 septiembre 2026 Proforma
ACTIVO				
ACTIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo		139,042,878	0	139,042,878
Rentas por cobrar		15,920,330	0	15,920,330
Cuenta por cobrar al fideicomiso	B	1,180,891,672	(1,180,891,672)	0
Impuestos por recuperar		10,972,838	0	10,972,838
Pagos anticipados		96,829,831	0	96,829,831
Otras cuentas por cobrar		514,991,615	-	514,991,615
Total del Activo Circulante		1,958,649,164	(1,180,891,672)	777,757,492
ACTIVO NO CIRCULANTE				
Depósitos en garantía		112,142,267	0	112,142,267
Mobiliario y equipo		10,941,481	0	10,941,481
Activo por derecho de uso		82,490,575	0	82,490,575
Inversiones en CBFIs	C	2,671,569,517	175,498,725	2,847,068,242
Activos disponibles para venta		0	0	0
Propiedades de inversión	A, B, C	2,035,872,124	4,944,605,265	6,980,477,389
Total del Activo No Circulante		4,913,015,964	5,120,103,990	10,033,119,953
TOTAL ACTIVO		6,871,665,128	3,939,212,318	10,810,877,445
PASIVO				
PASIVO CIRCULANTE				
Préstamos bancarios a corto plazo	A, B, C	38,916,723	612,094,030	651,010,753
Cuentas por pagar a proveedores		139,563,276	0	139,563,275
Rentas cobradas por anticipado		6,501,810	0	6,501,810
Impuestos por pagar		399,168,957	0	399,168,957
Depósitos de los arrendatarios	A, B, C	0	4,645,610	4,645,610
Pasivo por arrendamiento		101,061,304	0	101,061,304
Total del Pasivo Circulante		685,212,071	616,739,640	1,301,951,710
PASIVO NO CIRCULANTE				
Depósitos de los arrendatarios		10,584,896	0	10,584,896
Créditos bancarios	A, B, C	550,204,816	157,839,377	708,044,193
Certificados bursátiles de largo plazo		1,129,224,248	0	1,129,224,248

4

Instrumentos financieros derivados		0	0	0
Pasivo por arrendamiento			-	-
Total Pasivo No circulante		1,690,013,961	157,839,377	1,847,853,338
TOTAL PASIVO		2,375,226,032	774,579,017	3,149,805,048
PATRIMONIO				
Patrimonio	A, B	3,265,481,334	3,164,633,301	6,430,114,635
Utilidad neta consolidada		(228,061,739)	0	(228,061,739)
Fondo de recompra CBFIS		(35,897,836)	0	(35,897,836)
Resultados acumulados		1,494,610,356	0	1,494,610,356
Valuación de derivados		306,981	0	306,981
PATRIMONIO		4,496,439,096	3,164,633,301	7,661,072,397
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6,871,665,128	3,939,212,318	10,810,877,445

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

Estados consolidados de resultados proforma

Por el periodo terminado al 30 de septiembre 2026,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	30 septiembre 2026 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A, B, C, D	224,169,108	132,810,900	356,980,008
Mantenimiento	A	13,272,932	(13,272,932)	-
Estacionamiento y otros		2,757,174	(2,757,174)	-
Total de ingresos por rentas		240,199,214	116,780,794	356,980,008
Gastos de operación				
Administración	A, C	7,759,925	(4,211,462)	3,548,463
Operación	A, B, C, D	22,036,263	667,694	22,703,957
Mantenimientos	C	3,617,817	(1,989,799)	1,628,018
Servicios de administración de propiedades	C	75,186,483	(41,352,566)	33,833,917
Total gastos de operación		108,600,488	(46,886,132)	61,714,356
Utilidad bruta		131,598,726	163,666,926	295,265,652
Gastos por intereses	A, B, C	138,435,476	13,083,441	151,518,916
Ingreso por intereses		(7,048,866)	-	(7,048,866)
Resultado cambiario neto		4,006,814	-	4,006,814
Otros productos financieros		-	-	-
Total resultado integral de financiamiento		135,393,424	13,083,441	148,476,864
Otros Gastos (Ingresos)		227,393,592	-	227,393,592
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A, C	(24,691,640)	(34,634,379)	(59,326,019)
Valuación de la UDI		21,565,090	-	21,565,090
Utilidad neta Consolidada		(228,061,739)	185,217,864	(42,843,875)

6

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

Estados consolidados de resultados proforma

Por el periodo terminado al 30 de septiembre 2025,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	30 septiembre 2025 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A, B, C, D	460,223,752	(84,390,128)	375,833,623
Mantenimiento	A	32,723,749	(32,723,749)	-
Estacionamiento y otros		11,786,689	(11,786,689)	-
Total de ingresos por rentas		504,734,190	(128,900,567)	375,833,623
Gastos de operación				
Administración	A, C	39,832,783	(21,908,031)	17,924,752
Operación	A, B, C, D	86,977,063	(27,061,248)	59,915,815
Mantenimientos	C	8,908,815	(4,899,848)	4,008,967
Servicios de administración de propiedades	C	69,427,139	(38,184,926)	31,242,212
Total gastos de operación		205,145,800	(92,054,053)	113,091,747
Utilidad bruta		299,588,391	(36,846,514)	262,741,877
Gastos por intereses	A, B, C	208,174,437	(54,155,332)	154,019,105
Ingreso por intereses		(28,434,009)	-	(28,434,009)
Resultado cambiario neto		(59,232,661)	-	(59,232,661)
Otros productos financieros		-	-	-
Total resultado integral de financiamiento		120,507,767	(54,155,332)	66,352,434
Otros Gastos (Ingresos)		464,894	-	464,894
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A, B, C	(48,445,769)	10,480,101	(37,965,668)
Valuación de la UDI		19,153,147	-	19,153,147
Utilidad neta Consolidada		207,908,352	6,828,717	214,737,069

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

Notas a los estados financieros consolidados proforma

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026
(En pesos)

1. Naturaleza del fideicomiso, características más importantes y eventos significativos

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 ("Fibra HD" o "el Fideicomiso") se constituyó en la Ciudad de México el día 17 de diciembre de 2014, celebrado entre Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver con el carácter de "Fiduciario" del Fideicomiso identificado con el número F/1871 ("Fideicomitente" o el "Fideicomiso de Fundadores") y por otra parte en su calidad de fiduciario, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y que para efectos de identificación ante las autoridades fiscales se denominará "FIBRA HD", con la comparecencia de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común.

FIBRA HD fue constituida mediante una contribución inicial de $1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores 10 de septiembre de 2015, FIBRA HD no tuvo ninguna operación, y el periodo inicial de operaciones cubre del 10 de septiembre al 30 de septiembre de 2015. En la colocación al mercado de valores se emitieron 150,075,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con un valor de $10.00 pesos cada uno.

El propósito general de FIBRA HD es para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, bodegas y naves industriales en México.

2. Descripción de las transacciones proformadas

En el marco de la estrategia de especialización y fortalecimiento del portafolio, FIBRA HD aprobó e implementó un conjunto de operaciones orientadas a optimizar la composición de los activos del patrimonio y consolidar su posicionamiento dentro del sector industrial. En particular, dichas iniciativas comprenden la reubicación de activos con Fibra Plus para concentrar en FIBRA HD los activos industriales y en Fibra Plus los activos no industriales, así como la adquisición del Portafolio Bajío cuyo objetivo es incrementar el portafolio industrial, capitalizar a FIBRA HD y diversificar la cobertura geográfica del portafolio industrial.

A continuación, se describen brevemente las transacciones proformadas.

A. Adquisición del Portafolio Bajio

FIBRA HD acordó la adquisición del "Portafolio Bajío", integrado por seis activos industriales, ubicados en corredores industriales relevantes del país, específicamente en el Bajío, Tijuana y Estado de México. La contraprestación se pagaría principalmente mediante la entrega de CBFIs en tesorería de FIBRA HD y, en menor medida, efectivo, contemplando un marco máximo de certificados a entregar con un valor de referencia por CBFI acordado. Conforme al diseño de la operación, se espera que los activos se transmitan libres de gravámenes al momento del cierre.

B. Adquisición de activos industriales de Fibra Plus

Como parte de la estrategia de especialización, FIBRA HD acordó adquirir un conjunto de activos industriales propiedad de Fibra Plus. La contraprestación se estructuró principalmente mediante la entrega de CBFIs que FIBRA

8

HD mantiene en tesorería, complementada con la compensación de un depósito en efectivo y especie que hizo Fibra HD a Fibra Plus.

C. Transmisión de activos no industriales a Fibra Plus

Adicionalmente, y de modo consistente a la estrategia de especialización, FIBRA HD acordó transmitir a Fibra Plus activos no industriales (principalmente comerciales, educativos y de oficinas) con el propósito de especializar a Fibra Plus como una Fibra comercial. Estos activos incluyen, entre otros, plazas comerciales, inmuebles educativos y corporativos. La contraprestación por dicha transmisión se cubre mediante la entrega de Certificados FPLUS16 que Fibra Plus mantiene en tesorería, determinándose el monto de certificados con base en los avalúos aplicables a los activos transmitidos.

D. Desinversión de ciertos activos a terceros ("Activos de Desinversión")

Finalmente, FIBRA HD concretó la venta a terceros de tres activos que originalmente se consideraban dentro del proceso de transmisión a Fibra Plus. Ambos activos fueron enajenados y escriturados antes del cierre del periodo sobre el que se informa, por lo que fueron dados de baja del estado de situación financiera consolidado y ya no se mantiene ningún saldo bajo el rubro de Activos Disponibles para Venta. La contraprestación por estas operaciones fue recibida principalmente en efectivo y, en su caso, bajo condiciones comerciales de mercado acordadas con los compradores..

3. Base de presentación y descripción de los ajustes proforma relacionados a las transacciones

La información financiera presentada en este documento ha sido preparada en base proforma con fines exclusivamente ilustrativos, utilizando como punto de partida los estados financieros de FIBRA HD por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2026, en específico, el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2026 y los estados de resultados por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Los ajustes proforma se determinaron con base en información y valores obtenidos de los estados financieros internos del mismo periodo de FIBRA HD.

Para fines de presentación, se consideró como supuesto básico que las transacciones se consumaron:

- el 30 de septiembre de 2026 para efectos del estado de situación financiera proforma,
- el 1 de enero de 2026 para efectos del estado de resultados proforma, y
- el 1 de enero de 2025 para efectos del estado de resultados proforma.

En consecuencia, la información proforma no pretende representar la situación financiera o los resultados reales que FIBRA HD habría obtenido si las transacciones se hubieran realizado en dichas fechas, ni constituye una proyección de resultados futuros; los ajustes e importes proforma presentados se basan en supuestos y en información disponible a la fecha, por lo que podrían diferir de manera material una vez que se concluyan y formalicen las transacciones, se determinen con mayor precisión los valores aplicables y se disponga de información final y documentación completa.

A. Adquisición del Portafolio Bajío

Para fines de la Información Financiera Proforma, la adquisición del Portafolio Bajío (integrado por seis activos industriales) se ha considerado como una adquisición de activos. En consecuencia, no se reconoce crédito mercantil, ni impactos en resultados, y los activos y pasivos identificables asociados a la transacción (principalmente propiedades de inversión y la deuda vinculada a dichas propiedades) se reconocen a su valor razonable en la fecha de transferencia, con base en la información disponible y los supuestos utilizados para preparar la proforma. El Portafolio Bajío está integrado por los siguientes activos industriales: (i) Acámbaro, (ii) Apolo Irapuato, (iii) Apolo Silao, (iv) Diavaz, (v) Ocoyoacac y (vi) Tijuana.

Estado de situación financiera proforma

Al 30 de septiembre de 2026, la incorporación de las propiedades de inversión del Portafolio Bajío hubiese resultado en un incremento neto total de $2,550,854,000, considerando el reconocimiento de las propiedades de inversión a valor razonable, así como el reconocimiento de la deuda vinculada a dichas propiedades y de los depósitos de los arrendatarios asociados. La contraprestación considerada para la adquisición se integra por: (i) deuda de corto plazo por $ 11,927,765, (ii) deuda de largo plazo por $ 127,772,550, (iii) pasivos por depósitos de los arrendatarios por $ 5,320,911, y (iv) la entrega y puesta en circulación de CBFIs por un valor de $ 2,405,832,773. En caso de requerirse recursos adicionales para completar la transacción, estos se obtendrían mediante financiamiento; sin embargo, los presentes ajustes no incorporan efectos de dicho financiamiento. Asimismo, el monto de CBFIs emitidos se encuentra dentro de los límites autorizados para su entrega como contraprestación.

Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se incorporan, únicamente para efectos de la elaboración de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada y con base en supuestos considerados razonables por la Administración, los resultados asociados a las propiedades de inversión del Portafolio Bajío y el Portafolio Fibra Plus industrial, así como el efecto de las desinversiones.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, se presenta un incremento en los ingresos totales por $95,498,324 Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos por $ 10,702,708. Adicionalmente, se incluye un ajuste proforma por los intereses devengados de la deuda vinculada a las propiedades, incrementando el gasto por intereses del periodo en $ 11,236,037; no obstante, la transacción real se llevará a cabo con base en avalúos actualizados correspondientes al ejercicio 2025, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, se presenta una incremento en los ingresos totales por $91,293,031. Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos por $ 8,842,256. Adicionalmente, se incluye un ajuste proforma por los intereses devengados de la deuda vinculada a las propiedades, incrementando el gasto por intereses del periodo en $ 18,973,627; no obstante, la transacción real se llevará a cabo con base en avalúos actualizados correspondientes al ejercicio 2025, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

B. Adquisición de activos industriales de Fibra Plus

Para fines de la Información Financiera Proforma, la adquisición por FIBRA HD de los Activos Industriales de Fibra Plus se ha considerado como una adquisición de activos bajo control común. En consecuencia, no se reconoce crédito mercantil y los activos y pasivos identificables asociados a la transacción (principalmente propiedades de inversión y deuda vinculada) se reconocen a sus valores en libros; para propiedades de inversión, dicho importe corresponde a su valor razonable conforme a las políticas contables de FIBRA HD y Fibra Plus. Los Activos Industriales aprobados para ser adquiridos por FIBRA HD son: (i) Proyecto Ensenada, (ii) Proyecto Nogales, (iii) Proyecto Nuevo Laredo y (iv) Proyecto Saltillo.

Estado de situación financiera proforma

Al 30 de septiembre de 2026, la adquisición de los Activos Industriales Fibra Plus se refleja, únicamente para efectos de la elaboración de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada y con base en supuestos considerados razonables por la Administración, principalmente como un incremento en propiedades de inversión por $2,570,089,482, derivado de la incorporación de los activos objeto de la transacción, así como el reconocimiento de los depósitos de los arrendatarios asociados. La contraprestación de la operación se asume liquidada mediante una combinación de: (i) préstamos bancarios de corto plazo por $ 600,166,265, (ii) préstamos bancarios de largo plazo por $ 30,066,826, (iii) pasivos por depósitos de los arrendatarios por $164,191, y (iv) la cancelación de depósito de seriedad de $ 1,180,891,672 y (v) la entrega y puesta en circulación de CBFIs en tesorería por $ 758,800,528. Los presentes ajustes no incorporan efectos relacionados con otras fuentes de financiamiento o compensaciones

adicionales. No obstante, la transacción real se llevará a cabo con base en avalúos correspondientes al cierre del ejercicio 2024, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se incorporan los resultados asociados a las propiedades de inversión adquiridas de Fibra Plus.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, se presenta un incremento en los ingresos totales por $ 125,136,454. Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos operativos totales por $ 4,249,954, se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, incrementando el gasto por intereses en $ 31,705,564 no obstante, la transacción real se llevará a cabo con base en avalúos actualizados correspondientes al ejercicio 2024, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, se presenta un incremento en los ingresos totales por $ 143,108,624, se reconoce un incremento en los gastos operativos totales por $ 5,847,897, se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, incrementando el gasto por intereses en $ 39,076,785. no obstante, la transacción real se llevará a cabo con base en avalúos actualizados correspondientes al ejercicio 2024, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

C. *Transmisión de activos no industriales a Fibra Plus*

Para fines de la Información Financiera Proforma, la transmisión por FIBRA HD de determinados activos no industriales a Fibra Plus se ha considerado como una transferencia de activos entre entidades bajo control común. En consecuencia, no se reconoce crédito mercantil, ni impactos en resultados; los activos y pasivos identificables asociados a la transacción (principalmente propiedades de inversión y la deuda vinculada a dichas propiedades) se dan de baja y/o transfieren con base en sus importes en libros, considerando que, para propiedades de inversión, dichos importes reflejan su medición a valor razonable conforme a las políticas contables aplicables.

En febrero del 2026, Fibra HD efectuó la transferencia de 22 inmuebles a Fibra Plus, quedando al 30 de septiembre de 2026 en Fibra HD únicamente 2 inmuebles pendientes de trasferencia (Los Corales y BAE Izcalli). Adicionalmente, Fibra HD cedió en el segundo trimestre del 2026, la deuda asociada a los activos comerciales correspondiente a los tramos A y C en pesos del crédito sindicado.

Estado de situación financiera proforma

Al 30 de septiembre de 2026, la transmisión de los activos no industriales se refleja como una disminución total en propiedades de inversión por $ 176,338,217, derivada de la salida de dichos activos (Los Corales y BAE Izcalli) del patrimonio de FIBRA HD. De forma consistente con la mecánica de la transacción, se reconoce: (iii) la baja de pasivos por depósitos de los arrendatarios asociados a estos dos inmuebles por $839,492, y (iv) el reconocimiento de la contraprestación recibida mediante CBFIs por $ 175,498,725. Estos ajustes reflejan la salida de los activos así como el reconocimiento de los instrumentos recibidos como contraprestación, de conformidad con los supuestos considerados para la elaboración de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada.

Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se elimina el desempeño asociado a las propiedades de inversión transferidas.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, se presenta una disminución en los ingresos totales por $ 97,532,017. Asimismo, se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por $ 59,602,532 se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, disminuyendo el gasto por intereses en $ 29,858,160 no obstante, la transacción real se terminará con base en avalúos actualizados correspondientes al ejercicio 2024, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, se presenta una disminución en los ingresos totales por $ 356,744,348, se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por $ 104,879,530, se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, disminuyendo el gasto por intereses en $ 112,205,745. no obstante, la transacción real se terminará con base en avalúos actualizados correspondientes al ejercicio 2024, por lo que los importes finales podrían diferir de los aquí presentados.

D. Desinversión de ciertos activos a terceros ("Activos de Desinversión")

Como parte de la Reubicación de Activos, FIBRA HD llevó a cabo la desinversión a terceros de ciertos activos que inicialmente se habían considerado dentro del perímetro de dicha reubicación; en consecuencia, estos activos no fueron transferidos a Fibra Plus y la desinversión se contabiliza como una venta de activos.

Estado de situación financiera proforma

A la fecha del presente reporte los activos correspondientes a este inciso ya fueron desinvertidos, por lo que no hay efecto proforma en el Estado de Posición Financiera condensado consolidado, no auditado.

Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se elimina el desempeño asociado a las propiedades de inversión desinvertidas.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, se presenta una disminución en los ingresos totales por $ 6,321,967 y se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por $ 2,236,262.

Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, se presenta una disminución en los ingresos totales por $ 6,557,875 y se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por $ 1,864,677.

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2025	ABR	Ocupación 3T26	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	249,898,000	11,255	100.0%	Sí
Chichimecos	Industrial	88,161,000	13,743	100.0%	
Daher	Industrial	99,629,000	6,141	100.0%	Sí
Heineken	Industrial	85,760,000	5,942	100.0%	
Hyson	Industrial	107,595,000	6,733	100.0%	Sí
Industrial Durango	Industrial	305,564,000	21,709	100.0%	Sí
Ind. Villahermosa	Industrial	351,722,000	17,895	100.0%	Sí
Ternium	Industrial	163,069,000	7,395	65.1%	
Veritiv	Industrial	68,919,000	4,645	100.0%	Sí
Lomas Verdes	Comercial	23,417,000	5,863	94.7%	
Los Corales	Comercial	161,011,000	5,994	83.2%	Sí
Portafolio BAE	Comercial	13,835,000	469	100.0%	
Carmen Center	Comercial	251,616,000	15,090	97.2%	

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 del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del público inversionista en el Fideicomiso.

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

b. Descripción del Negocio

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

a. Fibra HD ha reorientado su tesis de inversión para priorizar la adquisición y consolidación de naves industriales de clase A y B. Este giro estratégico busca capitalizar las oportunidades derivadas del nearshoring y la expansión logística en México, enfocándose en propiedades de mediano y gran tamaño con arrendatarios de alta calidad crediticia.

b. Como parte de la optimización del portafolio, el Fideicomiso ha ejecutado un programa de venta de activos no estratégicos en los sectores comercial, de oficinas y educativo. El capital proveniente de estas desinversiones se ha destinado a fortalecer la posición de liquidez y a financiar el crecimiento en el sector industrial, buscando mejorar la rentabilidad global del patrimonio.

c. El modelo de negocio se centra en identificar oportunidades que ofrezcan tasas de capitalización (cap rates) atractivas y flujos de efectivo estables. Aunque históricamente se han manejado rangos de inversión de entre $30 millones de pesos y $300 millones de pesos, la estrategia actual permite flexibilidad para capturar activos industriales de mayor escala que presenten un dinamismo destacado.

d. La expansión geográfica se concentra en los corredores industriales más dinámicos del Norte, Bajío y Centro de la República. El Fideicomiso busca activamente propiedades en ciudades con ventajas competitivas por su

infraestructura, conectividad y crecimiento económico, asegurando que la ubicación de los activos maximice el valor para los tenedores.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos;

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

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

Indicadores de nuestra Cartera y Principales Clientes

Superficie m2	13	59	122,374	
Rentados			118,369	
Por rentar			4,005	
1. Comercial				
Propiedades	4	48	27,418	Costco, Sanborns, DHL, Sanborns, Bodega, Chilis, Smart Fit, Walmart, Domino's Pizza, HSBC, Santander, 5to+, Óptima Mayoreo
Superficie Rentada			25,609	
Superficie por Ocupar			1,727	
2. Industrial				
Propiedades	9	13	95,453	Heineken, SDA, Diher, Equimsa, Grupo Bimbo, Domecq, Ensambles Hyson, Incold
Superficie Rentada			92,931	
Superficie por Ocupar			2,577	

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 30 de septiembre de 2026 Fibra HD no cuenta con un inquilino cuya facturación represente más del 10% de sus ingresos totales.

iii) Legislación aplicable y régimen fiscal;

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

(i)Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México.
(ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.
(iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
(iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;
(v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (i) no sean partes relacionadas y (ii) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por una fibra no listada, en caso de FIBRA HD si cumple en tanto este listada en la BMV.

(vi) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.

(vii) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

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

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

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

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

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

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

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Recursos humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Asesor y Administrador, subsidiaria del Fideicomiso, se encarga de contratar directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre de septiembre de 2026, el Asesor y Administrador contaban con 66 empleados. El motivo del incremento de la plantilla laborar es resultado de la estrategia de Fibra HD, la cual está basada en la internalización de la administración y operación de los inmuebles, aprovechando las economías de escala generadas por la consolidación del Fideicomiso en la operación de Fibra Plus.

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

Información de mercado

Producto Interno Bruto (PIB)

Al cierre del tercer trimestre de 2026, la actividad económica en México muestra una fase de estabilización tras el periodo de estancamiento que marcó la transición del año anterior. Tras el bache registrado originalmente en el cuarto trimestre de 2024, donde el PIB sufrió una contracción del 0.6% cifra que superó el pesimismo de los analistas de Bloomberg que esperaban un -0.2%, la economía logró sortear un 2025 complejo que finalizó con un crecimiento consolidado del 0.85%. Este resultado, aunque ligeramente superior al 0.81% proyectado en las encuestas de Banxico a inicios del año pasado, confirmó una desaceleración estructural derivada de la incertidumbre política y comercial en la región. Para el presente ejercicio de 2026, las expectativas se mantienen ancladas en un avance del 1.7%, impulsado principalmente por la resiliencia del consumo interno y una incipiente recuperación en la inversión fija bruta. No obstante, el mapa de

riesgos para el crecimiento se ha vuelto más sofisticado y demandante bajo la administración Trump en Estados Unidos. La presión sobre el marco comercial ha colocado la posible implementación de aranceles selectivos a productos mexicanos y la revisión anticipada del T-MEC como las principales amenazas que podrían descarrilar las proyecciones actuales de crecimiento para el segundo semestre del año.

Adicionalmente, el desempeño del PIB en 2026 enfrenta retos externos significativos, entre los que destacan la volatilidad en las condiciones financieras internacionales, que ha elevado el costo del crédito para economías emergentes, y el riesgo de un menor dinamismo en la economía estadounidense que afecte la demanda externa. A nivel interno, el crecimiento depende críticamente de que el fenómeno de relocalización (nearshoring) mantenga su ritmo de ejecución, sirviendo como contrapeso frente a los conflictos geopolíticos que continúan alterando las cadenas de suministro globales. De materializarse estos riesgos, la meta de alcanzar un crecimiento del 2.1% hacia 2027 podría verse comprometida, obligando a un ajuste en las políticas de fomento a la inversión.

Confianza del Consumidor y del Productor.

Los indicadores de confianza muestran un comportamiento de cautela frente al entorno global, tras un periodo de estancamiento que inició a finales de 2024. En aquel entonces, el indicador de confianza del consumidor cerró diciembre de 2024 con un avance marginal de apenas 0.2 puntos, situándose en 47.1 puntos, un nivel prácticamente idéntico al de 2023. Desde entonces, el ánimo de los agentes económicos ha navegado por un terreno mixto, influenciado por la persistencia de tasas de interés elevadas y la incertidumbre en las relaciones comerciales con Estados Unidos.

A septiembre de 2026, la percepción al interior del indicador continúa siendo heterogénea. Mientras que rubros específicos como la intención de compra de bienes duraderos y el gasto en turismo han mostrado resiliencia —superando los crecimientos de 2.1 y 1.9 puntos vistos a finales de 2024—, otros componentes reflejan un mayor pesimismo. La preocupación por las condiciones para el ahorro y las expectativas sobre la situación del empleo en el país a 12 meses siguen siendo los principales lastres de la confianza, afectados por una narrativa de moderación en la creación de puestos de trabajo formales y un costo de vida que, aunque estable, sigue presionando el bolsillo de las familias.

Por su parte, la confianza del productor ha experimentado una presión adicional durante este trimestre debido a la volatilidad en los costos de insumos y la reticencia en los planes de inversión a largo plazo ante posibles cambios en la política arancelaria estadounidense. Estos indicadores reflejan el ánimo actual de las empresas y consumidores, quienes, si bien mantienen una base de consumo sólido, muestran una actitud de "esperar y ver" antes de comprometer capital en grandes proyectos o ahorros significativos, configurando un escenario de estabilidad moderada, pero sin el optimismo necesario para una expansión acelerada en el corto plazo.

Sector Demandante de Espacios Inmobiliarios.

El fenómeno del nearshoring se ha consolidado al cierre del tercer trimestre de 2026 como el motor fundamental del mercado inmobiliario industrial en México. Esta tendencia, que posiciona al país como el socio estratégico prioritario de Estados Unidos en la reconfiguración de las cadenas de suministro globales, mantuvo un dinamismo sólido durante 2025 y lo que va de 2026. Tras haber superado una absorción anual de más de dos millones de metros cuadrados en 2024, la demanda de naves industriales de última generación sigue concentrándose en los corredores clave del norte y centro del país, donde la infraestructura logística es más robusta.

En el contexto actual de 2026, el mercado se encuentra en un punto de inflexión decisivo debido a la proximidad de la renegociación del T-MEC. A pesar de las presiones retóricas de la administración Trump, se mantiene vigente la exención de aranceles para las empresas alineadas al tratado, lo que ha permitido que los rendimientos anuales para los principales jugadores inmobiliarios se mantengan en niveles competitivos, en algunos casos superando el 20% en mercados de alto desempeño. En este escenario, estrategias como la de FPLUS cobran relevancia gracias a su exposición estratégica en regiones de alto crecimiento, capitalizando la necesidad de espacios para manufactura avanzada y logística transfronteriza.

Finalmente, la solidez del sector se ve respaldada por las cifras de inversión. Tras el hito de 2024, cuando la Inversión Extranjera Directa (IED) alcanzó los 36,872 millones de dólares a pesar de la volatilidad electoral y cambiaria, el flujo de capital hacia activos inmobiliarios industriales ha mostrado resiliencia a inicios de 2026. Este flujo constante de capital extranjero no solo subraya la confianza de largo plazo en las ventajas competitivas de México, sino que ratifica su posición como el destino líder para la inversión inmobiliaria industrial en Latinoamérica frente a los retos de la economía global.

Inflación.

Durante el tercer trimestre de 2026, el panorama inflacionario en México ha mostrado una resistencia mayor a la anticipada, tras haber cerrado 2025 en un nivel de 3.69%. Si bien esta cifra representó un avance significativo respecto al 4.21% registrado al cierre de 2024, los

primeros meses de 2026 han estado marcados por una volatilidad que ha puesto a prueba la velocidad de convergencia hacia la meta del Banco Central.

Banxico ha señalado que, aunque el objetivo de inflación del 3% sigue siendo la brújula de la política monetaria, la trayectoria descendente enfrenta obstáculos renovados. Los riesgos al alza que se mantienen bajo estricta vigilancia incluyen:

- Depreciación cambiaria: La incertidumbre en torno a las mesas de negociación comercial con Estados Unidos ha generado episodios de volatilidad en el peso mexicano, presionando el costo de los bienes importados.
- Persistencia de la inflación subyacente: Especialmente en el sector servicios, donde los ajustes salariales y los costos operativos han impedido un descenso más acelerado de los precios.
- Presiones en costos y aranceles: La retórica de la administración estadounidense sobre la imposición de aranceles ha generado un "efecto precautorio" en las cadenas de suministro, elevando preventivamente los costos de producción.
- Conflictos geopolíticos: La inestabilidad en rutas comerciales globales continúa impactando los precios de insumos energéticos y logísticos.

En respuesta a este entorno, y tras haber reducido la tasa de interés en 500 puntos base durante el ciclo de relajación de 2025 para situarla en 7.0%, la Junta de Gobierno de Banxico ha adoptado una postura de cautela en este inicio de 2026. Al momento de la elaboración de este reporte, se evalúa si el ritmo de recortes debe pausarse para asegurar que la convergencia al objetivo del 3% se materialice efectivamente durante el tercer trimestre de 2026, como se tiene proyectado. La autoridad monetaria enfatiza que cualquier decisión futura dependerá de la mitigación de los riesgos externos y de la estabilidad en las expectativas inflacionarias de largo plazo.

Tasas de interés.

En su primera reunión de política monetaria de 2026, el Banco de México (Banxico) ha mantenido la tendencia de ajustes iniciada en el periodo anterior. A la fecha de este reporte, tras la decisión dada a conocer en mayo de 2026, la tasa se ubica en 6.50%. Esta decisión responde a la necesidad de seguir estimulando la economía en un contexto de actividad moderada y bajo la vigilancia de las tensiones comerciales internacionales.

Durante el transcurso de 2024, 2025 y el arranque de 2026, Banxico ha implementado un ciclo de relajación monetaria con los siguientes ajustes:

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%.

Marzo de 2026: Recorte de 25 puntos base, situando la tasa en su nivel actual de 6.75%.

Mayo de 2026: Recorte de 25 puntos base, situando la tasa en su nivel actual de 6.50%.

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. En este contexto, el Instituto Central enfatiza la importancia de mantener una postura que permita la convergencia de la inflación al objetivo del 3% mientras se monitorea el dinamismo de la actividad productiva nacional..

Mercado Industrial y Logístico

El fenómeno del nearshoring se mantiene como el pilar fundamental que ha consolidado al mercado industrial como el segmento más resiliente y dinámico del país. Tras un 2024 donde la absorción superó los 2 millones de m², la demanda ha mantenido un ritmo constante durante 2025 y el arranque de 2026, extendiéndose más allá de los polos tradicionales de Ciudad de México, Monterrey y el Bajío hacia corredores emergentes en el norte y el centro del país.

La vacancia nacional se sitúa en niveles operativos saludables, pero aún reducidos, rondando el 3.5%, tras haber tocado mínimos históricos del 3.2% a finales de 2024. Este ligero incremento no responde a una falta de demanda, sino a la entrada paulatina de nuevos inventarios que buscan aliviar la presión del mercado.

La actividad de construcción ha mostrado un avance significativo para satisfacer las necesidades de manufactura avanzada:

Inventario en desarrollo: Se registran actualmente más de 3.5 millones de m² en proceso de construcción a nivel nacional, superando los 3.2 millones reportados previamente.

Sectores líderes: La demanda continúa liderada por el sector automotriz (especialmente componentes para vehículos eléctricos), la manufactura ligera y la logística de última milla, sectores que han sabido capitalizar la relocalización de cadenas productivas y la maduración del e-commerce en el mercado mexicano.

Este dinamismo inmobiliario refleja la confianza de largo plazo de los inversionistas, quienes ven en la infraestructura industrial de México el soporte necesario para el crecimiento del comercio regional bajo el marco del T-MEC, a pesar del entorno de incertidumbre comercial externa.

Mercado Comercial

El mercado de centros comerciales en México muestra una consolidación en su estrategia de adaptación frente a los nuevos hábitos de consumo. El inventario de centros comerciales mayores a 10,000 m² alcanzó los 26.1 millones de m², lo que representa un crecimiento sostenido tras la expansión de 286,000 m² registrada originalmente en 2024. La demanda de espacios ha demostrado una notable resiliencia, evolucionando hacia conceptos de uso mixto que priorizan los espacios abiertos, esquemas omnicanal robustos y zonas de pick-up eficientes para integrar la experiencia física con el comercio digital.

Por su parte, la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales) reportó un desempeño positivo al cierre del ciclo anual anterior y en el arranque de este 2026. Tras el crecimiento de 4.2% en ventas observado en 2024 respecto al año previo, la tendencia se ha estabilizado en niveles de 4.8% a tasa anual, reflejo de la solidez del consumo interno y una recuperación del poder adquisitivo.

Este dinamismo se concentra principalmente en ubicaciones de clase AAA dentro de las tres zonas metropolitanas más importantes del país:

CDMX: Continúa liderando en densidad de oferta y reconversión de espacios comerciales.

Guadalajara: Presenta una fuerte demanda por nuevos desarrollos de estilo de vida (lifestyle centers).

Monterrey: Destaca por la integración de espacios comerciales en proyectos de usos mixtos que combinan oficinas y vivienda.

A pesar de la competencia con el e-commerce, los centros comerciales se han reafirmado como centros de entretenimiento y servicios, manteniendo niveles de ocupación estables y atrayendo nuevas marcas internacionales que buscan exposición física en los mercados de mayor rendimiento.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en México continúa su proceso de estabilización y ajuste estructural, dejando atrás los niveles críticos de desocupación observados en años anteriores. La Ciudad de México, que mantiene su hegemonía al concentrar cerca del 90% del inventario nacional de Clase A, mostró una absorción neta anual acumulada que superó los 215 mil m², mejorando ligeramente el desempeño registrado al cierre de 2024.

La vacancia, aunque todavía se encuentra en niveles de dos dígitos, ha comenzado a descender de forma más consistente hacia el 21.5%, tras la estabilidad mostrada a finales de 2024. Esta mejora responde a que la adopción de esquemas híbridos de trabajo ha pasado de ser una tendencia de emergencia a un modelo operativo maduro, lo que ha permitido a las empresas definir con mayor certeza sus necesidades reales de espacio.

En cuanto a las condiciones comerciales y la oferta:

Precios de renta: Tras los ajustes de entre -2.5% y -5.0% observados previamente, las rentas han comenzado a mostrar una ligera recuperación y estabilización, impulsadas principalmente por los edificios con certificaciones de sustentabilidad.

Nueva oferta: Durante 2025 y el arranque de 2026, la integración de nueva oferta se ha moderado, enfocándose en la entrega de proyectos que ya estaban en etapas avanzadas de construcción (superando los 350 mil m² de nueva oferta consolidada desde finales de 2024).

Resiliencia de activos: Los edificios Premium (Clase A+) en corredores consolidados como Reforma, Polanco e Insurgentes continúan mostrando la mayor resiliencia, atrayendo a corporativos que buscan la "fuga hacia la calidad" (flight to quality) para incentivar el regreso de sus colaboradores a los centros de trabajo.

Vivienda y Demografía

Hacia el horizonte de 2030, las proyecciones demográficas confirman que México alcanzará una población de 142.6 millones de habitantes, manteniendo un ritmo de crecimiento de aproximadamente 1.65 millones de personas anuales. Esta dinámica poblacional ejerce una presión constante sobre la infraestructura urbana, con una necesidad estimada de construcción de 4.3 millones de viviendas en el periodo comprendido entre 2020 y 2030 para satisfacer la demanda habitacional.

Al cierre del tercer trimestre de 2026, la configuración del mercado de vivienda presenta las siguientes tendencias clave:

- Aceleración de la Urbanización: El proceso de concentración poblacional sigue avanzando conforme a lo previsto, con una proyección de alcanzar 961 ciudades al finalizar la década. Esto obliga a un desarrollo urbano más denso y vertical en las principales zonas metropolitanas.
- Auge de la Vivienda en Renta: El segmento de vivienda en renta, que históricamente ha estado atomizado, está experimentando una profesionalización e interés institucional sin precedentes. Este cambio es impulsado por los elevados precios de venta y las condiciones hipotecarias que, a pesar de los recientes recortes en la tasa de referencia de Banxico (actualmente en 6.75%), siguen siendo percibidas como restrictivas para amplios sectores de la población joven.
- Nuevos Modelos Habitacionales: El mercado está respondiendo a la demanda de las nuevas generaciones con esquemas de coliving y proyectos de usos mixtos que integran servicios y movilidad, optimizando el uso de suelo en zonas de alta plusvalía.

La estabilidad en este sector es crítica para el crecimiento económico a largo plazo, ya que la edificación de vivienda no solo responde a una necesidad social, sino que actúa como un dinamizador de la inversión interna frente a los retos de la economía global.

Mercado de FIBRAs

Al cierre del tercer trimestre de 2026, el sector de las FIBRAs mantiene su posición como uno de los vehículos de inversión más atractivos en el mercado de capitales mexicano. Tras un 2024 sólido que cerró con un rendimiento del 13.3%, el índice S&P/BMV FIBRAS ha mostrado resiliencia en el arranque de este año, apoyado en la estabilidad operativa de los activos industriales y la recuperación en los segmentos comercial y de oficinas.

El comportamiento de los indicadores clave al 3T2026 se detalla a continuación:

Desempeño Industrial: Este segmento continúa liderando el sector, impulsado por niveles de ocupación cercanos al pleno (vacancia de 3.5%) y flujos mayoritariamente dolarizados que actúan como cobertura ante la volatilidad cambiaria. Los cap rates industriales se han ajustado ligeramente a la baja debido a la apreciación de los activos, situándose entre el 6.50% y 7.15%.

Oficinas y Comercio: Estos sectores muestran una mayor estabilidad en sus tasas de capitalización. Los cap rates para centros comerciales y oficinas se mantienen en un rango de entre 8.25% y 10.50%, reflejando una recuperación gradual en la confianza de los inversionistas y una normalización de los flujos de efectivo.

Consolidación de Vehículos: Las FIBRAs se ratifican como el instrumento predilecto para canalizar capital institucional hacia:

Activos industriales vinculados al nearshoring.

Centros comerciales de proximidad (Power Centers) con anclas de consumo básico.

Proyectos de vivienda en renta, un segmento con creciente interés institucional.

Finalmente, el sector ha comenzado a capturar nuevas oportunidades de inversión vinculadas a la movilidad sustentable y la transición energética. La integración de infraestructura de carga para vehículos eléctricos y plantas de generación fotovoltaica en naves industriales y centros comerciales no solo está mejorando los estándares ESG de los portafolios, sino que se está convirtiendo en un factor diferenciador para atraer a inquilinos multinacionales con metas estrictas de descarbonización.

Conclusión

El mercado inmobiliario mexicano mantiene fundamentos sólidos al cierre del tercer trimestre de 2026, demostrando una notable capacidad de adaptación frente a un entorno económico global retador. Los motores estructurales —nearshoring, el crecimiento poblacional sostenido, la urbanización acelerada y la maduración de la economía digital— continúan impulsando la demanda en los segmentos industrial, comercial, de oficinas y vivienda, consolidando al sector inmobiliario como un refugio de valor para el capital institucional.

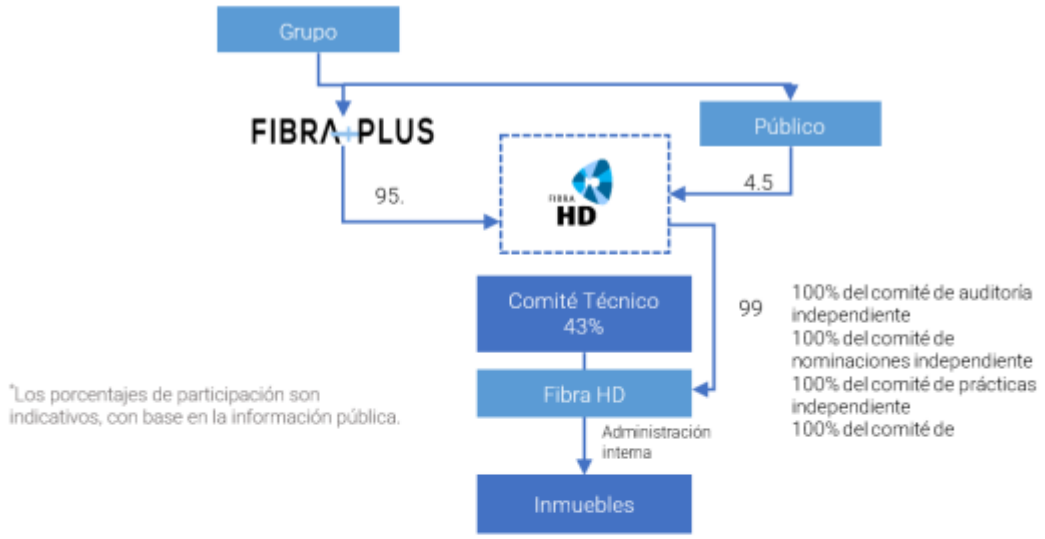
En este contexto, Fibra Plus y Fibra HD se encuentran en una posición privilegiada tras haber concretado, en febrero de 2026, un hito clave en su estrategia de especialización sectorial. Mediante la reubicación estratégica de activos:

Fibra HD se consolida como el vehículo especializado en el sector industrial, capitalizando directamente las rentas dolarizadas y la demanda de naves Clase A derivada del comercio transfronterizo.

Fibra Plus fortalece su portafolio en los segmentos de comercio, oficinas y servicios, maximizando el valor mediante activos premium en ubicaciones de alta demanda y un modelo de administración verticalmente integrada.

Esta reorganización permite a ambos vehículos optimizar su eficiencia operativa y claridad estratégica, permitiéndoles capturar de manera más efectiva las oportunidades que ofrece el dinamismo actual de México y ofreciendo a los inversionistas opciones enfocadas para participar en el crecimiento de los mercados inmobiliarios más rentables del país.

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



Al cierre del 3T26, la Administración de Fibra HD se compone como sigue:



Mario del Bosque Martínez: El señor del Bosque tiene 20 años de experiencia laboral en la industria inmobiliaria y legal.
Ha participado en la adquisición, desarrollo y administración de más de 640,000 m² principalmente en el centro de México (CDMX y Puebla) y desempeñando roles de persona clave en procesos de inversión por $500 mdd en transacciones inmobiliarias industriales.
Participó como socio del fondo de O'Donnell (BMV: ODOCK18), miembro del Comité Técnico de dicho vehículo y del Comité de Inversión, creando un portafolio logístico de 265,000 m2 en CDMX. Asimismo, participó como persona clave en Joint Venture con AIG para desarrollo, estabilización y venta de proyectos emblemáticos como Audi Q5 Suppliers Park en Puebla y Puente México Logistics Park vendido a Prologis en 2024.
Miembro activo de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. El señor del Bosque es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México y cuenta con una maestría en derecho (LL.M.) por la Northwestern University y un diplomado en negocios por Kellogg School of Management.

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.

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales;

Al cierre del 3t26 Fibra HD no tiene procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

v) 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.

vi) Distribuciones.

Durante el último trimestre no se han realizado distribuciones

DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 13 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 122,874 m² e incluyó 9 propiedades industriales con 95,458 m² y 4 propiedades comerciales con 27,416 m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades de 8 estados de la República. Destaca el Estado de México, que concentra el mayor número de inmuebles (4 propiedades) y el 16.0% del ABR total.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, 78% del ABR total, con una ocupación de 97.3%.



1 Nogales, Son.
- Hyson 6,733 m²
- Daher 6,141 m²
- Veritiv 4,645 m²

2 Durango, Dgo.
- Industrial Durango 21,709 m²

3 Jesús María, Ags.
- Chichimecos 13,743 m²

4 Manzanillo, Col.
- Agricolima 11,255 m²

5 Zona Metropolitana del Valle de México
- Ternium (Naucalpan) 7,395 m²
- Heineken (Chimalhuacán) 5,942 m²
- Lomas Verdes (Naucalpan) 5,863 m²
- BAE Izcalli (Cuautitlán Izcalli) 469 m²

6 Veracruz, Ver.
- Los Corales 5,994 m²

7 Villahermosa, Tab.
- Industrial Villahermosa 17,895 m²

8 Cd. del Carmen, Camp.
- Carmen Center 15,090 m²

Industrial: 9 propiedades · 95,458 m² | **Comercial: 4 propiedades · 27,416 m²**

Total: 13 propiedades · 122,874 m² de ABR · cifras al 30 de septiembre de 2026

El componente comercial se conforma por 4 propiedades, 22% del ABR total, con una ocupación de 93.7%.

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

INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES

Segmento Propiedades Comerciales

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.



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.



PLAZA LOS CORALES

Ubicación: Veracruz, Veracruz
Mercado Objetivo: C+
Fecha de Construcción: 2010
Principales Inquilinos: Parisina, Cardʼs 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.



Segmento Propiedades Industriales

ENSAMBLES HYSON
Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
Fecha de Construcción: 2003
Descripción del Inquilino: Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego.
Metros cuadrados rentables: 6,733



DAHER
Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
Fecha de Construcción: 2007
Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.
Metros cuadrados rentables: 6,141



ESQUIMAL (CHICHIMECOS)
Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes
Fecha de Construcción: 2007
Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.
Metros cuadrados rentables: 12,786



VERITIV
Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
Fecha de Construcción: 2014
Descripción del Inquilino: Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.
Metros cuadrados rentables: 4,645



SQM(AGRICOLIMA)
Ubicación: Manzanillo, Colima
Fecha de Construcción: 2007
Descripción del Inquilino: Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.
Metros cuadrados rentables: 11,255



YAZAKI (INDUSTRIAL DURANGO)

Ubicación: Durango, Durango
Fecha de Construcción: 2007
Descripción del Inquilino: Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.
Metros cuadrados rentables: 21,709



ELEKTRA (INDUSTRIAL VILLAHERMOSA)

Ubicación: Villahermosa, Tabasco
Fecha de Construcción: 2003
Descripción del Inquilino: Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.
Metros cuadrados rentables: 17,895



HEINEKEN

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



TERNIUM

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



INDICADORES DE NUESTRA CARTERA

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T26 $/m²	3T25 $/m²	Δ (%)
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	199.7 MXN/m²	203.5 MXN/m²	(1.9%)
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	6.0 USD/m²	5.8 USD/m²	3.4%
Total	122,874	100.0%	96.5%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

- Ocupación y visibilidad de flujos: la ocupación se situó en 96.5%, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años; el 58% de las rentas vence en dos años o más.
- Cobertura cambiaria: el 46% de los ingresos está nominado en dólares. Por su parte, la estructura de la deuda se distribuye con un 66% en pesos y 34% en dólares.
- Sector industrial: alcanzó una renta promedio de 6.0 dólares por m², 3.4% por arriba del 3T25. Durante el trimestre renovamos un contrato de 4,645 m² en Nogales y se desocupó una nave de 2,580 m² en Naucalpan, que ya se encuentra en comercialización.
- Sector comercial: cerró en 199.7 pesos por m² (-1.9% vs. 3T25). Actualmente se encuentran 1,735 m² en comercialización, de los cuales 200 m² en Carmen Center ya avanzan en negociación.

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 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.7 años.

ESTADO DE RESULTADOS

ADOPCIÓN DE LA IFRS 18

A partir del 3T26, Fibra HD adoptó de manera anticipada la IFRS 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, obligatoria a partir del 1 de enero de 2027, con el fin de contar con información comparable al momento de su entrada en vigor. La norma clasifica los ingresos y gastos en las categorías de operación, inversión, financiamiento, e impuestos y operaciones discontinuadas, e introduce los subtotales “Resultado de operación” y “Resultado antes de financiamiento e impuestos”. Su adopción modifica la presentación del estado de resultados, no la medición de las partidas: la utilidad neta y el patrimonio no se modifican. Para facilitar la comparación, se incluye la conciliación del 2T26 entre el formato anterior y el nuevo.

INGRESOS, ION y EBIT

En lo que va del año, los ingresos totales acumularon 227.3 mdp, 52% menos que en el mismo periodo de 2025, como resultado de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y de las desinversiones. Al cierre de septiembre de 2026, el ION acumulado se ubicó en 177.9 mdp (frente a 366.0 mdp en 2025) y el EBIT en 131.6 mdp. Durante el trimestre no se registró revaluación de las propiedades de inversión.

RESULTADO DE FINANCIAMIENTO

El resultado de financiamiento fue de 55.5 mdp en el trimestre. El resultado cambiario registró una pérdida de 19.6 mdp, por la depreciación del peso frente al dólar sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation)*

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del “AMEFIBRA FFO”. Bajo estos criterios, el AMEFIBRA FFO del trimestre resultó en una pérdida de 30.3 mdp. En el 2T26 se realizó un ajuste al FFO, el cual contempla una reclasificación de gastos de comisión por la venta de

un activo. Es importante añadir que este resultado es de carácter transitorio debido a la transición que atraviesa Fibra HD. Una vez concluida la expansión y reposicionamiento, el FFO regresará a niveles positivos.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523
AMERFIBRA FFO
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q2026	2Q2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	Acumulado
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	-74,451	-28,614	160%	-228,062
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	-13,978	-100%	-24,692
Fluctuación cambiaria	19,609	-13,397	-246%	25,572
Valuación de instrumentos financieros	0	0	N/A	-795
IFRS 16	3,855	3,937	-2%	11,750
CBFIs cancelados	0	0	N/A	0
Compensación a empleados con CBFIs	0	0	N/A	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	20,722	33,825	-39%	179,501
Efecto de los ajustes en la participación no controladora	0	0	N/A	0
FFO	-30,265	-18,226	66%	-36,726

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;

(ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;

(iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Activos;

(iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;

(v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;

(vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;

(vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;

(viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto;

(ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra HD o del Asesor y Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;

(x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de Fibra HD o del Asesor y Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;

(xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;

(xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos;

(xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Activos de Fibra HD;

(xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos de Fibra HD;

(xv) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas;

(xvi) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;

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

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 políticas con falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

(i) influencia gubernamental significativa sobre la economía;

(ii) fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;

(iii) altos niveles de inflación;

(iv) cambios en los valores de la moneda;

(v) control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;

(vi) altas tasas de interés domésticas;

(vii) control de salarios y de precios;

(viii) cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;

(ix) imposición de barreras comerciales;

(x) cambios inesperados en la reglamentación; e

(xi) inestabilidad política, social y económica general.

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

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

Aproximadamente el 41.9% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Fibra HD no considera dentro de su estrategia actual el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de fluctuación cambiaria, mitigando, en la medida de los posible, las variaciones de forma natural con la operación.

a) Contratos y acuerdos relevantes

El fideicomiso se constituyó conforme a las leyes de la República Mexicana el 17 de diciembre de 2014. La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre de 2026, se ubica en Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

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

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

2.4.2. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASESORÍA, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN Y PLANEACIÓN

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

Servicios de Administración

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

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

Servicios de Representación

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

Servicios de Asesoría y Planeación

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

Operación y comercialización de inmuebles

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

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

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 Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523
Estado de Resultados Integrales (No Auditados)
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026	2Q 2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	3Q 2025	Δ% 3Q 2026 vs 3Q 2025	Acumulado 2026	Acumulado 2025
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	13,994	19,664	-25.07%	27,183	-49.56%	52,257	83,565

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 2026, 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.

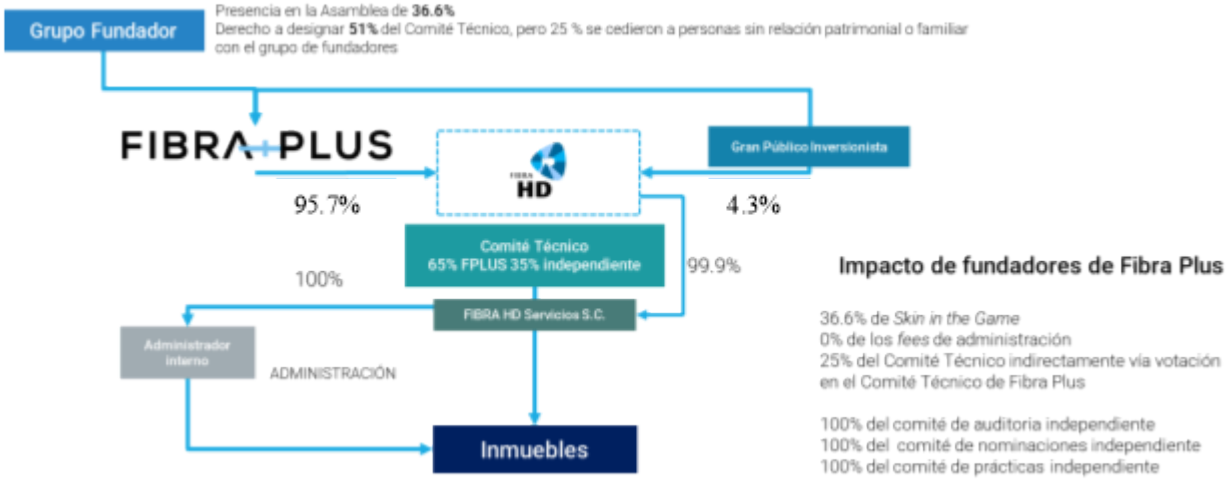
f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

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) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.

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

Estructura del Fideicomiso



h) 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 2026, 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
2026	2.15	2.30	4,398

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
1T26	2.26	2.35	4,376
2T26	2.29	2.36	3.266
3T26	2.15	2.18	5,445

Mensual

MES	Cierre (pesos)	Precio promedio (pesos)	Volumen promedio (millones)
Ene – 26	2.4	2.46	4,180
Feb – 26	2.24	2.30	6,323
Mar - 26	2.26	2.27	2,800
Abr – 26	2.25	2.37	3,272
May – 26	2.39	2.34	3,676
Jun - 26	2.29	2.37	2,891
Jul – 26	2.20	2.22	4,923
Ago – 26	2.19	2.20	4,217
Sep - 26	2.15	2.14	7,188

i) 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]

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 3T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento hacia la especialización en el sector industrial. Continuamos con el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus, así como de los portafolios Hub y Export aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de junio de 2026, que en conjunto suman 414,636 m² de ABR. Como parte de este proceso, se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles de Ensenada, Baja California y Nogales, Sonora. Estimamos concluir este reposicionamiento en los próximos meses, una vez que se obtenga la renovación de la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio. En tanto eso sucede, Fibra Plus reembolsará los ingresos netos de dichos activos a Fibra HD, para registrarlos como parte de su operación y asumir el servicio de la deuda.

En paralelo, estamos evaluando distintas rutas de financiamiento, conforme a lo autorizado por la Asamblea, con el objetivo de refinanciar los pasivos existentes, mejorar el perfil de la deuda en costo, plazo y flexibilidad, y financiar la integración de los nuevos portafolios.

RESULTADOS

- Durante el 3T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 47.5 mdp (–12.2% vs. 2T26), con un retroceso respecto al trimestre anterior motivado por la venta del portafolio OLAB, La Pilita y la terminación de un contrato en Naucalpan. La eficiencia en la cobranza fue de 98.5%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) se ubicó en 42.1 mdp (+9.6% vs. 2T26), con un margen de 88%, reflejo de una menor base de gastos operativos tras la reorganización.
- El EBIT sumó 29.6 mdp (+33% vs. 2T26).
- El resultado de financiamiento reflejó un resultado financiero neto de 35.9 mdp y una pérdida cambiaria de 19.6 mdp, por la depreciación del peso sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.
- El resultado neto cerró con una pérdida de 74.5 mdp, que incluye partidas no recurrentes asociadas a la reorganización del portafolio.

BALANCE

- Los activos totales sumaron 6,883 mdp (–1.6% vs. 2T26) y las propiedades de inversión 4,707 mdp, con un retroceso de -2.4% vs 2T26 explicado por la venta de La Pilita.
- La deuda cerró en 1,718 mdp, con un LTV de 25.0% y un incremento de 1.1% vs 2T26, derivado de la revalorización de la deuda en dólares por un mayor tipo de cambio.
- El patrimonio cerró en 4,496 mdp, con un valor en libros por CBFI de 10.40 pesos.

OPERACIÓN

- La ocupación consolidada finalizó en 96.5% (97.3% en el segmento industrial y 93.7% en el comercial), con un vencimiento promedio de contratos de 3.7 años.
- Renovamos por tres años, hasta septiembre de 2029, un contrato industrial de 4,645 m² en Veritiv, Sonora.
- Concretamos la venta y escrituración de La Pilita a un cap rate de 9.75%.

ACTIVOS TOTALES

Al 30 de septiembre de 2026, los activos totales sumaron 6,883 mdp, integrados principalmente por:

- Propiedades de inversión (4,707 mdp): disminución de 2.4% frente al 2T26, derivada de la venta de La Pilita.
- Otros activos circulantes (1,794 mdp): incluyen el depósito en seriedad para la adquisición de los inmuebles industriales que se concretarán en los próximos meses.
- Efectivo y equivalentes (139 mdp) e impuestos a favor (22.3 mdp).

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los pasivos totales se ubicaron en 2,387 mdp, integrados principalmente por:

- Deuda (1,718 mdp): la emisión de certificados bursátiles (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Impuestos por pagar (407 mdp).
- Otros pasivos no circulantes (112 mdp): disminuyeron 39% por la aplicación del depósito en garantía del comprador de La Pilita.

Acreedores Actuales

INSTITUCIÓN	TIPO	MONEDA	TASA	VENCIMIENTO
Emisión Udibono	Sin Garantías	MXN	5.63% + UDIS	NOV 2029
BBVA México	Con Garantías	USD	SOFR + 3.00%	DIC 2029

Al cierre del 3T26, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el patrimonio se situó en 4,496 mdp, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 pesos.

ÍNDICES DE APALANCAMIENTO

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T26: LTV=25%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T26 es de ICD_t = 2.06x,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T26 es de 2.06x 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 3T26	139,043,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	22,270,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	563,465,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T26	128,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	248,554,077
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ICD	83,416,807
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	81,351,375
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.06x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T26 es 8.61%.
- 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 3T26 es de 485%.

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

Durante el tercer trimestre de 2026, 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 tercer trimestre de 2026 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible $139 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.

	2T26	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes (miles)	139,043,000	$279,429,000	$448,768,000	$631,545,657
IVA por Recuperar (miles)	22,270,000	10,080,000	8,977,000	6,170,610
Propiedades de inversión (miles)	4,707,442,000	6,374,215,000	6,491,266,000	6,107,357,000

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 3T26 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:	2026-07-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRAHD
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	No
Número De Trimestre:	3
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 19 de octubre de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "3T2026" o "3T26"). 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 19 de octubre de 2026, el cual, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	9M26	9M25	Δ%
Ingresos netos (rentas)	47,451	148,501	-68.05%	222,940	453,513	-50.84%
ION	42,119	120,601	-65.08%	177,941	365,981	-51.38%
EBIT	29,594	100,267	-70.48%	131,612	299,588	-56.07%
Margen ION	87.6%	76.2%	15.08%	78.3%	77.3%	1.20%
Utilidad (Pérdida) Neta	-74,451	11,260	<100%	-228,062	207,908	<100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Activos Totales	6,882,962	7,758,651	-11.3%	6,992,330	-1.6%
Propiedades de Inversión	4,707,442	6,326,591	-25.6%	4,822,173	-2.4%
Deuda	1,718,346	2,954,286	-41.8%	1,699,001	1.1%
Patrimonio Total	4,496,439	4,540,156	-1.0%	4,570,890	-1.6%
Patrimonio Total / CBFI (MXN)	10.4	10.5	-1.0%	10.6	-1.6%
NAV (Net Asset Value)	3,150,409	3,642,733	-13.5%	3,329,317	-5.4%
NAV / CBFI (MXN)	7.3	8.4	-13.5%	7.7	-5.4%
LTV	25%	38%	-34.4%	24%	2.7%
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.5	1.7	-10.4%	1.5	0.1%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Número de proyectos	13	39	-66.7%	14	-7.1%
ABR Total (m^2)	122,874	297,487	-58.7%	129,324	-5.0%
ABR comercial (m^2)	27,416	146,546	-81.3%	33,866	-19.0%
ABR oficinas (m^2)	0	17,324	-100.0%	0	N/A
ABR industrial (m^2)	95,458	94,501	1.0%	95,458	0.0%
ABR educativo (m^2)	0	39,116	-100.0%	0	N/A
Tasa de ocupación	96.5%	95.4%	1.2%	97.6%	-1.1%
Vigencia promedio contratos (años)	3.7	4.1	-8.4%	3.9	-4.9%

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 3T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento hacia la especialización en el sector industrial. Continuamos con el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus, así como de los portafolios Hub y Export aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de junio de 2026, que en conjunto suman 414,636 m² de ABR. Como parte de este proceso, se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles de Ensenada, Baja California y Nogales, Sonora. Estimamos concluir este reposicionamiento en los próximos meses, una vez que se obtenga la renovación de la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio. En tanto eso sucede, Fibra Plus reembolsará los ingresos netos de dichos activos a Fibra HD, para registrarlos como parte de su operación y asumir el servicio de la deuda.

En paralelo, estamos evaluando distintas rutas de financiamiento, conforme a lo autorizado por la Asamblea, con el objetivo de refinanciar los pasivos existentes, mejorar el perfil de la deuda en costo, plazo y flexibilidad, y financiar la integración de los nuevos portafolios.

RESULTADOS

- Durante el 3T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 47.5 mdp (–12.2% vs. 2T26), con un retroceso respecto al trimestre anterior motivado por la venta del portafolio OLAB, La Pilita y la terminación de un contrato en Naucalpan. La eficiencia en la cobranza fue de 98.5%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) se ubicó en 42.1 mdp (+9.6% vs. 2T26), con un margen de 88%, reflejo de una menor base de gastos operativos tras la reorganización.
- El EBIT sumó 29.6 mdp (+33% vs. 2T26).
- El resultado de financiamiento reflejó un resultado financiero neto de 35.9 mdp y una pérdida cambiaria de 19.6 mdp, por la

depreciación del peso sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

- El resultado neto cerró con una pérdida de 74.5 mdp, que incluye partidas no recurrentes asociadas a la reorganización del portafolio.

BALANCE

- Los activos totales sumaron 6,883 mdp (–1.6% vs. 2T26) y las propiedades de inversión 4,707 mdp, con un retroceso de -2.4% vs 2T26 explicado por la venta de La Pilita.
- La deuda cerró en 1,718 mdp, con un LTV de 25.0% y un incremento de 1.1% vs 2T26, derivado de la revalorización de la deuda en dólares por un mayor tipo de cambio.
- El patrimonio cerró en 4,496 mdp, con un valor en libros por CBFI de 10.40 pesos.

OPERACIÓN

- La ocupación consolidada finalizó en 96.5% (97.3% en el segmento industrial y 93.7% en el comercial), con un vencimiento promedio de contratos de 3.7 años.
- Renovamos por tres años, hasta septiembre de 2029, un contrato industrial de 4,645 m² en Veritiv, Sonora.
- Concretamos la venta y escrituración de La Pilita a un cap rate de 9.75%.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados tenedores:

El tercer trimestre de 2026 fue un periodo de ejecución y avances relevantes en la transformación de Fibra HD. Continuamos trabajando en nuestro reposicionamiento como un vehículo predominantemente industrial, avanzando en la integración de los portafolios aprobados por la Asamblea de Tenedores y en la desinversión ordenada de activos no estratégicos. Nuestra meta es consolidar una plataforma inmobiliaria industrial capaz de generar flujos recurrentes, fortalecer las distribuciones a nuestros tenedores y maximizar el valor por certificado en el largo plazo.

Como en el trimestre anterior, el desempeño en mismas propiedades (excluyendo propiedades comerciales) constituye una referencia importante para evaluar nuestra operación. En el segmento industrial, los ingresos sumaron 1.64 millones de dólares y el NOI alcanzó 1.56 millones de dólares, mientras que la renta promedio se ubicó en 6.0 dólares por m², un incremento de 3.4% respecto al mismo trimestre del año anterior.

También es importante comentar que, a partir del tercer trimestre, Fibra HD adoptó de manera anticipada las normas contables IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”. En consecuencia, se han reclasificado ingresos y gastos que modifican la presentación del estado de resultados sin alterar la utilidad neta y el patrimonio, por lo que las cifras comparables del año anterior y del primer semestre de 2026 se ajustaron y no se relacionan con lo reportado anteriormente.

En términos consolidados, los ingresos por rentas ascendieron a 47.5 millones de pesos, 12.2% menos que el trimestre anterior resultado de las desinversiones de activos no estratégicos (comerciales). Asimismo, el NOI aumentó 9.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando 42.1 millones de pesos, con un margen de 88%. Estos resultados reflejan tanto la evolución de nuestra operación como los ajustes realizados en la estructura y clasificación de gastos. La ocupación consolidada cerró en 96.5%, con un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años.

El resultado neto del periodo estuvo influido por partidas contables asociadas a la reorganización del portafolio, aunado a los efectos de la desinversión de inmuebles y el impacto cambiario sobre nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. Mantenemos una estructura de capital prudente, con un nivel de apalancamiento (LTV) de 25.0% y un valor en libros de 10.40 pesos por CBFI.

En materia de desinversiones, concluimos la venta y escrituración de La Pilita, avanzando en nuestra estrategia de reducir la exposición a activos no estratégicos. Paralelamente, continuamos trabajando en la integración de los activos industriales provenientes de Fibra Plus y de los portafolios Hub y Export, que en conjunto representan 22 propiedades y aproximadamente 414,636 m² de superficie rentable.

Una vez concluidas estas operaciones, Fibra HD contará con un portafolio de 31 propiedades industriales y más de 510 mil m² de superficie rentable industrial. Esta transformación no solamente incrementará nuestra escala, sino que sentará las bases para una estrategia de crecimiento enfocada en la calidad de los activos, la rentabilidad de nuestras inversiones y la generación sostenible de flujo por CBFI.

En materia de financiamiento, estamos en proceso de refinanciar nuestros pasivos y mejorar el perfil de la deuda, en costo, plazo y flexibilidad, así como para financiar la integración de los nuevos portafolios, conforme a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores. Como parte de la reubicación de activos, en octubre del presente año se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a dos de los inmuebles industriales que recibiremos de Fibra Plus.

De cara al cierre de 2026, nuestras prioridades serán concluir las operaciones de integración en el segmento industrial, fortalecer la comercialización de los espacios disponibles y avanzar en la optimización de nuestra estructura financiera. Estos esfuerzos forman parte de una estrategia de largo plazo orientada a tres objetivos fundamentales: crecimiento rentable, distribuciones sostenibles y maximización del valor para nuestros tenedores.

Agradezco a nuestros tenedores, miembros del Comité Técnico, colaboradores, arrendatarios y socios financieros por su confianza y acompañamiento. Seguiremos conduciendo esta etapa con transparencia, disciplina en la asignación de capital y responsabilidad en la ejecución de nuestra estrategia.

Mario del Bosque M.

Director General

Fibra HD

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 13 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 122,874 m² e incluyó 9 propiedades industriales con 95,458 m² y 4 propiedades comerciales con 27,416 m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades de 8 estados de la República. Destaca el Estado de México, que concentra el mayor número de inmuebles (4 propiedades) y el 16.0% del ABR total.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, 78% del ABR total, con una ocupación de 97.3%.



1 Nogales, Son.
- Hyson 6,733 m²
- Daher 6,141 m²
- Veritiv 4,645 m²

2 Durango, Dgo.
- Industrial Durango 21,709 m²

3 Jesús María, Ags.
- Chichimecos 13,743 m²

4 Manzanillo, Col.
- Agricolima 11,255 m²

5 Zona Metropolitana del Valle de México
- Ternium (Naucalpan) 7,395 m²
- Heineken (Chimalhuacán) 5,942 m²
- Lomas Verdes (Naucalpan) 5,863 m²
- BAE Izcalli (Cuautitlán Izcalli) 469 m²

6 Veracruz, Ver.
- Los Corales 5,994 m²

7 Villahermosa, Tab.
- Industrial Villahermosa 17,895 m²

8 Cd. del Carmen, Camp.
- Carmen Center 15,090 m²

Industrial: 9 propiedades · 95,458 m² | **Comercial: 4 propiedades · 27,416 m²**

Total: 13 propiedades · 122,874 m² de ABR · cifras al 30 de septiembre de 2026

El componente comercial se conforma por 4 propiedades, 22% del ABR total, con una ocupación de 93.7%.

DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

INDICADORES DE NUESTRA CARTERA

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T26 $/m²	3T25 $/m²	Δ (%)
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	199.7 MXN/m²	203.5 MXN/m²	(1.9%)
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	6.0 USD/m²	5.8 USD/m²	3.4%
Total	122,874	100.0%	96.5%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

- Ocupación y visibilidad de flujos: la ocupación se situó en 96.5%, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de

3.7 años; el 58% de las rentas vence en dos años o más.

- Cobertura cambiaria: el 46% de los ingresos está nominado en dólares. Por su parte, la estructura de la deuda se distribuye con un 66% en pesos y 34% en dólares.
- Sector industrial: alcanzó una renta promedio de 6.0 dólares por m², 3.4% por arriba del 3T25. Durante el trimestre renovamos un contrato de 4,645 m² en Nogales y se desocupó una nave de 2,580 m² en Naucalpan, que ya se encuentra en comercialización.
- Sector comercial: cerró en 199.7 pesos por m² (-1.9% vs. 3T25). Actualmente se encuentran 1,735 m² en comercialización, de los cuales 200 m² en Carmen Center ya avanzan en negociación.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

ADOPCIÓN DE LA IFRS 18

A partir del 3T26, Fibra HD adoptó de manera anticipada la IFRS 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, obligatoria a partir del 1 de enero de 2027, con el fin de contar con información comparable al momento de su entrada en vigor. La norma clasifica los ingresos y gastos en las categorías de operación, inversión, financiamiento, e impuestos y operaciones discontinuadas, e introduce los subtotales “Resultado de operación” y “Resultado antes de financiamiento e impuestos”. Su adopción modifica la presentación del estado de resultados, no la medición de las partidas: la utilidad neta y el patrimonio no se modifican. Para facilitar la comparación, se incluye la conciliación del 2T26 entre el formato anterior y el nuevo.

INGRESOS, ION y EBIT

En lo que va del año, los ingresos totales acumularon 227.3 mdp, 52% menos que en el mismo periodo de 2025, como resultado de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y de las desinversiones. Al cierre de septiembre de 2026, el ION acumulado se ubicó en 177.9 mdp (frente a 366.0 mdp en 2025) y el EBIT en 131.6 mdp. Durante el trimestre no se registró revaluación de las propiedades de inversión.

RESULTADO DE FINANCIAMIENTO

El resultado de financiamiento fue de 55.5 mdp en el trimestre. El resultado cambiario registró una pérdida de 19.6 mdp, por la depreciación del peso frente al dólar sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation)*

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del "AMEFIBRA FFO". Bajo estos criterios, el AMEFIBRA FFO del trimestre resultó en una pérdida de 30.3 mdp. En el 2T26 se realizó un ajuste al FFO, el cual contempla una reclasificación de gastos de comisión por la venta de un activo. Es importante añadir que este resultado es de carácter transitorio debido a la transición que atraviesa Fibra HD. Una vez concluida DISTRIBUCIONES

Durante el 3T26 no se realizaron distribuciones.

COBERTURAS

Al cierre del tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523
AMEFIBRA FFO
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q2026	2Q2026	Δ%3Q 2026 vs 2Q 2026	Acumulado
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	-74,451	-28,614	160%	-228,062
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	-13,978	-100%	-24,692
Fluctuación cambiaria	19,609	-13,397	-246%	25,572
Valuación de instrumentos financieros	0	0	N/A	-795
IFRS 16	3,855	3,937	-2%	11,750
CBFIs cancelados	0	0	N/A	0
Compensación a empleados con CBFIs	0	0	N/A	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	20,722	33,825	-39%	179,501
Efecto de los ajustes en la participación no controladora	0	0	N/A	0
FFO	-30,265	-18,226	66%	-36,726

UTILIDAD/PÉRDIDA NETA

Al cierre del trimestre, la pérdida neta se situó en 74.5 mdp. Además del resultado de financiamiento, refleja la pérdida contable por la venta de La Pilita (20.7 mdp), la amortización de los prediales de los inmuebles transferidos a Fibra Plus (6.6 mdp) y otros gastos no recurrentes asociados a la reorganización del portafolio.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS TOTALES

Al 30 de septiembre de 2026, los activos totales sumaron 6,883 mdp, integrados principalmente por:

- Propiedades de inversión (4,707 mdp): disminución de 2.4% frente al 2T26, derivada de la venta de La Pilita.
- Otros activos circulantes (1,794 mdp): incluyen el depósito en seriedad para la adquisición de los inmuebles industriales que se concretarán en los próximos meses.
- Efectivo y equivalentes (139 mdp) e impuestos a favor (22.3 mdp).

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los pasivos totales se ubicaron en 2,387 mdp, integrados principalmente por:

- Deuda (1,718 mdp): la emisión de certificados bursátiles (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.

- Impuestos por pagar (407 mdp).
- Otros pasivos no circulantes (112 mdp): disminuyeron 39% por la aplicación del depósito en garantía del comprador de La Pilita.

Acreedores Actuales

INSTITUCIÓN	TIPO	MONEDA	TASA	VENCIMIENTO
Emisión Udibono	Sin Garantías	MXN	5.63% + UDIS	NOV 2029
BBVA México	Con Garantías	USD	SOFR + 3.00%	DIC 2029

Al cierre del 3T26, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el patrimonio se situó en 4,496 mdp, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 pesos.

ÍNDICES DE APALANCAMIENTO

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T26: LTV=25%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T26 es de ICD_t = 2.06x,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T26 es de 2.06x 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 3T26	139,043,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	22,270,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	563,465,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T26	128,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	248,554,077
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ICD	83,416,807
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	81,351,375
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.06x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T26 es 8.61%.
- 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 3T26 es de 485%.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el patrimonio se situó en 4,496 mdp, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 pesos.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	139,043,000	279,429,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	649,098,000	87,373,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	1,181,805,000	937,359,000
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	1,969,946,000	1,304,161,000
Activos mantenidos para la venta	0	52,346,000
Total de activos circulantes	1,969,946,000	1,356,507,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	123,084,000	222,247,000
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	4,707,442,000	6,374,215,000
Activos por derechos de uso	82,490,000	87,278,000
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	4,913,016,000	6,683,740,000
Total de activos	6,882,962,000	8,040,247,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	556,516,000	223,293,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	38,917,000	70,353,000
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	595,433,000	293,646,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	595,433,000	293,646,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	23,228,000	53,279,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,679,429,000	2,877,759,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	88,433,000	91,062,000
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	1,791,090,000	3,022,100,000
Total pasivos	2,386,523,000	3,315,746,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,229,583,000	4,724,501,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,266,856,000	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,496,439,000	4,724,501,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	4,496,439,000	4,724,501,000
Total de capital contable y pasivos	6,882,962,000	8,040,247,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	227,330,000	460,224,000	48,058,000	151,785,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	227,330,000	460,224,000	48,058,000	151,785,000
Gastos de venta	49,389,000	120,831,000	5,939,000	36,906,000
Gastos de administración	46,329,000	31,929,000	12,525,000	11,987,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	227,407,000	8,602,000	50,227,000	2,625,000
Utilidad (pérdida) de operación	(95,795,000)	298,862,000	(20,633,000)	100,267,000
Ingresos financieros	31,740,000	77,141,000	1,727,000	(28,732,000)
Gastos financieros	164,802,000	168,095,000	55,545,000	60,275,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(228,857,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(228,857,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	795,000	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(228,062,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(228,062,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000
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	(0.53)	0.0260559174	(0.17)	(0.0253556)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.53)	0.0260559174	(0.17)	(0.0253556)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.53)	0.0260559174	(0.17)	(0.0253556)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.53)	0.0260559174	(0.17)	(0.0253556)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(228,062,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000
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	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
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
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	(228,062,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(228,062,000)	207,908,000	(74,451,000)	11,260,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(228,062,000)	207,908,000
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	(355,830,000)	(339,987,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(367,842,000)	(200,638,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	4,913,000	19,631,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	300,049,000	(38,761,000)
+ 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	(24,692,000)	(48,446,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,338,694,928	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	895,292,928	(608,201,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	667,230,928	(400,293,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ 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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	667,230,928	(400,293,000)
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	355,584,950	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	(50,008,000)	(213,121,000)
+ 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
+ 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	405,592,950	213,121,000
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	0	(13,977,000)
- Reembolsos de préstamos	1,213,210,000	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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) 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	(1,213,210,000)	(13,977,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(140,386,000)	(201,149,000)
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	(140,386,000)	(201,149,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	279,429,000	448,768,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	139,043,000	247,619,000

[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	4,724,501,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(228,062,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(228,062,000)	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	(1,494,918,000)	0	0	1,494,918,000	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	(1,494,918,000)	0	0	1,266,856,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,229,583,000	0	0	1,266,856,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**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

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**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	4,724,501,000	0	4,724,501,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(228,062,000)	0	(228,062,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(228,062,000)	0	(228,062,000)
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	(228,062,000)	0	(228,062,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,496,439,000	0	4,496,439,000

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

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**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	207,908,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	207,908,000	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	207,908,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,540,156,000	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**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

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**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	207,908,000	0	207,908,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	207,908,000	0	207,908,000
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	207,908,000	0	207,908,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,540,156,000	0	4,540,156,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	59	66
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 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
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 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	377,227,000	504,734,000
Utilidad (pérdida) de operación	94,199,000	307,464,000
Utilidad (pérdida) neta	(43,717,000)	207,908,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(43,717,000)	207,908,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	139,043,000	279,429,000
Total efectivo	139,043,000	279,429,000
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	139,043,000	279,429,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	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	22,270,000	10,080,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	22,270,000	10,080,000
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	626,828,000	77,293,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	649,098,000	87,373,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	52,346,000
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	52,346,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes 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
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	123,084,000	222,247,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	123,084,000	222,247,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	4,707,442,000	6,374,215,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	4,707,442,000	6,374,215,000
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	40,051,000	55,007,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	2,262,000
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	0	2,262,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	407,417,000	48,185,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	407,417,000	48,185,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	109,048,000	117,839,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	556,516,000	223,293,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	38,917,000	70,353,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	38,917,000	70,353,000
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	23,228,000	53,279,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	23,228,000	53,279,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,679,429,000	2,877,759,000
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	1,679,429,000	2,877,759,000
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 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	6,882,962,000	8,040,247,000
Pasivos	2,386,523,000	3,315,746,000
Activos (pasivos) netos	4,496,439,000	4,724,501,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,969,946,000	1,356,507,000
Pasivos circulantes	595,433,000	293,646,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,374,513,000	1,062,861,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	222,940,000	453,957,000	47,451,000	149,230,000
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	1,233,000	6,267,000	0	2,555,000
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	3,157,000	0	607,000	0
Total de ingresos	227,330,000	460,224,000	48,058,000	151,785,000
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	30,577,000	28,127,000	2,410,000	11,384,000
Gastos por administración	0	40,233,000	0	9,099,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	1,647,000	1,574,000	937,000	0
Predial	6,205,000	12,049,000	2,731,000	3,783,000
Otros Gastos de operación	10,960,000	38,848,000	(139,000)	12,640,000
Total de gastos de venta	49,389,000	120,831,000	5,939,000	36,906,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
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	46,329,000	31,929,000	12,525,000	11,987,000
Total de gastos administrativos	46,329,000	31,929,000	12,525,000	11,987,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	7,048,000	28,434,000	1,727,000	2,240,000
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 inversión	24,692,000	48,446,000	0	(30,974,000)
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	261,000	0	2,000
Total de ingresos financieros	31,740,000	77,141,000	1,727,000	(28,732,000)
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	127,970,000	204,987,000	31,127,000	73,670,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	25,572,000	0	19,609,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	(40,080,000)	0	(14,377,000)
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	11,260,000	3,188,000	4,809,000	982,000
Total de gastos financieros	164,802,000	168,095,000	55,545,000	60,275,000
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 tercer trimestre de 2026.

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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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 3T26, Fibra HD no cuenta con litigios vigentes.

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

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los pasivos totales se ubicaron en 2,387 mdp, integrados principalmente por:

- Deuda (1,718 mdp): la emisión de certificados bursátiles (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Impuestos por pagar (407 mdp).
- Otros pasivos no circulantes (112 mdp): disminuyeron 39% por la aplicación del depósito en garantía del comprador de La Pilita.

Acreedores Actuales

INSTITUCIÓN	TIPO	MONEDA	TASA	VENCIMIENTO
Emisión Udibono	Sin Garantías	MXN	5.63% + UDIS	NOV 2029
BBVA México	Con Garantías	USD	SOFR + 3.00%	DIC 2029

Al cierre del 3T26, 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 tercer trimestre de 2026 y fueron autorizados en las sesiones del Comité de Auditoría, así como del Comité Técnico del Fideicomiso el 19 de septiembre 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. A la fecha de este reporte, el portafolio de desinversión se compone de 2 propiedades comerciales en proceso de salida sumando 6,463 m2 de ABR (Los Corales y BAE Izcalli) y un valor de avalúo de 290 mdp. El 19 de junio se formalizó la venta de Portafolio OLAB, mientras que La Pilita se encuentra en proceso formal de escrituración.

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	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	$31,480,308
13	jueves, 20 de noviembre de 2025	al	jueves, 21 de mayo de 2026	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.8152	$31,960,363

- 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 30 de septiembre de 2026, 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 3T26 es de 2.06x 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 revolvente 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.

FIBRA HD ya solo cuenta con el tramo B del crédito sindicado con BBVA México.

	Tramo B
Tipo de Crédito	Simple
Monto	500,000,000
Moneda	USD
Opción de Incremento	N/A
Plazo (años)	5
Tasa (1)	SOFR + 275-325pb
Periodo de Disponibilidad	1 disp hasta 30 días

El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos 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:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

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

Al cierre del 3T26, 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 saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

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

Al 30 de septiembre de 2026 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 F1523
Estado de Resultados Integrales (No Auditados)
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026	2Q 2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	3Q 2025	Δ% 3Q 2026 vs 3Q 2025	Acumulado 2026	Acumulado 2025
Activos Circulantes							
Efectivo y equivalentes de efectivo	139,043	195,445	-28.86%	247,619	-43.85%	139,043	247,619

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;

a) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
b) 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 México	"HR AA" en observación
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" en observación
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

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

No.	Periodo	Días Periodo	T.I.	Valor Nominal UDIs	Intereses del Periodo en UDIS	Valor de la UDI en la fecha de Pago	Intereses del periodo en Pesos

1	Jueves 28 de noviembre de 2019	al	Jueves 28 de mayo de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.422121	$23,365,439.03
2	Jueves 28 de mayo de 2020	al	Jueves 26 de noviembre de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.601154	$24,016,810.23
3	Jueves 26 de noviembre de 2020	al	jueves, 27 de mayo de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.811071	$24,780,545.89
4	jueves, 27 de mayo de 2021	al	jueves, 25 de noviembre de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.020501	$25,542,509.72
5	jueves, 25 de noviembre de 2021	al	jueves, 26 de mayo de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.331571	$26,674,267.77
6	jueves, 26 de mayo de 2022	al	jueves, 24 de noviembre de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.601236	$27,655,383.06
7	jueves, 24 de noviembre de 2022	al	jueves, 25 de mayo de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.791609	$28,348,012.29
8	jueves, 25 de mayo de 2023	al	jueves, 23 de noviembre de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.923479	$28,827,791.54
9	jueves, 23 de noviembre de 2023	al	jueves, 23 de mayo de 2024	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.153078	$29,663,135.73

10	Jueves 23 de mayo del 2024	al	jueves, 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	$31,480,308
13	jueves, 20 de noviembre de 2025	al	jueves, 21 de mayo de 2026	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	8.8152	$31,960,363

- 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 30 de septiembre de 2026, 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 3T26 es de 2.06x 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 tercer trimestre de 2026, 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 tercer trimestre de 2026 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 tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

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 tercer trimestre de 2026, se registró una pérdida por actualización de UDIS de Ps. 19.6 millones.

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

Al cierre del tercer trimestre de 2026 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 tercer trimestre de 2026 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 3T26 fue la siguiente: (i) 54% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles, (ii) 46% a prediales.

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

Al cierre del tercer trimestre de 2026 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos de operación	4,480,000
Gastos de administración	14,123,000
Provisiones e incobrables	-139,000
Gastos totales	18,464,000

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 tercer trimestre de 2026 FIBRA HD ha pagado $36 millones de pesos por concepto de intereses y otros gastos financieros.

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

Adicionalmente, en el 3T26 se registraron Ps. 31 millones por el concepto de intereses pagados, como consecuencia de la refinanciación del crédito sindicado. En tanto, se reconocieron Ps. 1.7 millones por el concepto de intereses ganados, gracias al efectivo y equivalentes. En el trimestre el RDF sumó Ps. 55.5 millones.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros por concepto de intereses ganados en el período reportado ascienden a $1.7 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 tercer trimestre de 2026, 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.

1) 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 tercer trimestre de 2026 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos de operación	4,480,000
Gastos de administración	14,123,000
Provisiones e incobrables	-139,000
Gastos totales	18,464,000

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 19 de octubre de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "3T2026" o "3T26"). 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 19 de octubre de 2026, el cual, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	9M26	9M25	Δ%
Ingresos netos (rentas)	47,451	148,501	-68.05%	222,940	453,513	-50.84%
ION	42,119	120,601	-65.08%	177,941	365,981	-51.38%
EBIT	29,594	100,267	-70.48%	131,612	299,588	-56.07%
Margen ION	87.6%	76.2%	15.08%	78.3%	77.3%	1.20%
Utilidad (Pérdida) Neta	-74,451	11,260	<100%	-228,062	207,908	<100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Activos Totales	6,882,962	7,758,651	-11.3%	6,992,330	-1.6%
Propiedades de Inversión	4,707,442	6,326,591	-25.6%	4,822,173	-2.4%
Deuda	1,718,346	2,954,286	-41.8%	1,699,001	1.1%
Patrimonio Total	4,496,439	4,540,156	-1.0%	4,570,890	-1.6%
Patrimonio Total / CBFI (MXN)	10.4	10.5	-1.0%	10.6	-1.6%
NAV (Net Asset Value)	3,150,409	3,642,733	-13.5%	3,329,317	-5.4%
NAV / CBFI (MXN)	7.3	8.4	-13.5%	7.7	-5.4%
LTV	25%	38%	-34.4%	24%	2.7%
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.5	1.7	-10.4%	1.5	0.1%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Número de proyectos	13	39	-66.7%	14	-7.1%
ABR Total (m^2)	122,874	297,487	-58.7%	129,324	-5.0%
ABR comercial (m^2)	27,416	146,546	-81.3%	33,866	-19.0%
ABR oficinas (m^2)	0	17,324	-100.0%	0	N/A
ABR industrial (m^2)	95,458	94,501	1.0%	95,458	0.0%
ABR educativo (m^2)	0	39,116	-100.0%	0	N/A
Tasa de ocupación	96.5%	95.4%	1.2%	97.6%	-1.1%
Vigencia promedio contratos (años)	3.7	4.1	-8.4%	3.9	-4.9%

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 3T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento hacia la especialización en el sector industrial. Continuamos con el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus, así como de los portafolios Hub y Export aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de junio de 2026, que en conjunto suman 414,636 m² de ABR. Como parte de este proceso, se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles de Ensenada, Baja California y Nogales, Sonora. Estimamos concluir este reposicionamiento en los próximos meses, una vez que se obtenga la renovación de la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio. En tanto eso sucede, Fibra Plus reembolsará los ingresos netos de dichos activos a Fibra HD, para registrarlos como parte de su operación y asumir el servicio de la deuda.

En paralelo, estamos evaluando distintas rutas de financiamiento, conforme a lo autorizado por la Asamblea, con el objetivo de refinanciar los pasivos existentes, mejorar el perfil de la deuda en costo, plazo y flexibilidad, y financiar la integración de los nuevos portafolios.

RESULTADOS

- Durante el 3T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 47.5 mdp (–12.2% vs. 2T26), con un retroceso respecto al trimestre anterior motivado por la venta del portafolio OLAB, La Pilita y la terminación de un contrato en Naucalpan. La eficiencia en la cobranza fue de 98.5%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) se ubicó en 42.1 mdp (+9.6% vs. 2T26), con un margen de 88%, reflejo de una menor base de gastos operativos tras la reorganización.
- El EBIT sumó 29.6 mdp (+33% vs. 2T26).
- El resultado de financiamiento reflejó un resultado financiero neto de 35.9 mdp y una pérdida cambiaria de 19.6 mdp, por la depreciación del peso sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.
- El resultado neto cerró con una pérdida de 74.5 mdp, que incluye partidas no recurrentes asociadas a la reorganización del portafolio.

BALANCE

- Los activos totales sumaron 6,883 mdp (–1.6% vs. 2T26) y las propiedades de inversión 4,707 mdp, con un retroceso de -2.4% vs 2T26 explicado por la venta de La Pilita.
- La deuda cerró en 1,718 mdp, con un LTV de 25.0% y un incremento de 1.1% vs 2T26, derivado de la revalorización de la deuda en dólares por un mayor tipo de cambio.
- El patrimonio cerró en 4,496 mdp, con un valor en libros por CBFI de 10.40 pesos.

OPERACIÓN

- La ocupación consolidada finalizó en 96.5% (97.3% en el segmento industrial y 93.7% en el comercial), con un vencimiento promedio de contratos de 3.7 años.
- Renovamos por tres años, hasta septiembre de 2029, un contrato industrial de 4,645 m² en Veritiv, Sonora.
- Concretamos la venta y escrituración de La Pilita a un cap rate de 9.75%.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados tenedores:

El tercer trimestre de 2026 fue un periodo de ejecución y avances relevantes en la transformación de Fibra HD. Continuamos trabajando en nuestro reposicionamiento como un vehículo predominantemente industrial, avanzando en la integración de los portafolios aprobados por la Asamblea de Tenedores y en la desinversión ordenada de activos no estratégicos. Nuestra meta es consolidar una plataforma inmobiliaria industrial capaz de generar flujos recurrentes, fortalecer las distribuciones a nuestros tenedores y maximizar el valor por certificado en el largo plazo.

Como en el trimestre anterior, el desempeño en mismas propiedades (excluyendo propiedades comerciales) constituye una referencia importante para evaluar nuestra operación. En el segmento industrial, los ingresos sumaron 1.64 millones de dólares y el NOI alcanzó 1.56 millones de dólares, mientras que la renta promedio se ubicó en 6.0 dólares por m², un incremento de 3.4% respecto al mismo trimestre del año anterior.

También es importante comentar que, a partir del tercer trimestre, Fibra HD adoptó de manera anticipada las normas contables IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”. En consecuencia, se han reclasificado ingresos y gastos que modifican la presentación del estado de resultados sin alterar la utilidad neta y el patrimonio, por lo que las cifras comparables del año anterior y del primer semestre de 2026 se ajustaron y no se relacionan con lo reportado anteriormente.

En términos consolidados, los ingresos por rentas ascendieron a 47.5 millones de pesos, 12.2% menos que el trimestre anterior resultado de las desinversiones de activos no estratégicos (comerciales). Asimismo, el NOI aumentó 9.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando 42.1 millones de pesos, con un margen de 88%. Estos resultados reflejan tanto la evolución de nuestra operación como los ajustes realizados en la estructura y clasificación de gastos. La ocupación consolidada cerró en 96.5%, con un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años.

El resultado neto del periodo estuvo influido por partidas contables asociadas a la reorganización del portafolio, aunado a los efectos de la desinversión de inmuebles y el impacto cambiario sobre nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. Mantenemos una estructura de capital prudente, con un nivel de apalancamiento (LTV) de 25.0% y un valor en libros de 10.40 pesos por CBFI.

En materia de desinversiones, concluimos la venta y escrituración de La Pilita, avanzando en nuestra estrategia de reducir la exposición a activos no estratégicos. Paralelamente, continuamos trabajando en la integración de los activos industriales provenientes de Fibra Plus y de los portafolios Hub y Export, que en conjunto representan 22 propiedades y aproximadamente 414,636 m² de superficie rentable.

Una vez concluidas estas operaciones, Fibra HD contará con un portafolio de 31 propiedades industriales y más de 510 mil m² de superficie rentable industrial. Esta transformación no solamente incrementará nuestra escala, sino que sentará las bases para una estrategia de crecimiento enfocada en la calidad de los activos, la rentabilidad de nuestras inversiones y la generación sostenible de flujo por CBFI.

En materia de financiamiento, estamos en proceso de refinanciar nuestros pasivos y mejorar el perfil de la deuda, en costo, plazo y flexibilidad, así como para financiar la integración de los nuevos portafolios, conforme a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores. Como parte de la reubicación de activos, en octubre del presente año se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a dos de los inmuebles industriales que recibiremos de Fibra Plus.

De cara al cierre de 2026, nuestras prioridades serán concluir las operaciones de integración en el segmento industrial, fortalecer la comercialización de los espacios disponibles y avanzar en la optimización de nuestra estructura financiera. Estos esfuerzos forman parte de una estrategia de largo plazo orientada a tres objetivos fundamentales: crecimiento rentable, distribuciones sostenibles y maximización del valor para nuestros tenedores.

Agradezco a nuestros tenedores, miembros del Comité Técnico, colaboradores, arrendatarios y socios financieros por su confianza y acompañamiento. Seguiremos conduciendo esta etapa con transparencia, disciplina en la asignación de capital y responsabilidad en la ejecución de nuestra estrategia.

Mario del Bosque M.
Director General
Fibra HD

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 13 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 122,874 m² e incluyó 9 propiedades industriales con 95,458 m² y 4 propiedades comerciales con 27,416 m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades de 8 estados de la República. Destaca el Estado de México, que concentra el mayor número de inmuebles (4 propiedades) y el 16.0% del ABR total.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, 78% del ABR total, con una ocupación de 97.3%.



1 Nogales, Son.
- Hyson 6,733 m²
- Daher 6,141 m²
- Veritiv 4,645 m²

2 Durango, Dgo.
- Industrial Durango 21,709 m²

3 Jesús María, Ags.
- Chichimecos 13,743 m²

4 Manzanillo, Col.
- Agricolima 11,255 m²

5 Zona Metropolitana del Valle de México
- Ternium (Naucalpan) 7,395 m²
- Heineken (Chimalhuacán) 5,942 m²
- Lomas Verdes (Naucalpan) 5,863 m²
- BAE Izcalli (Cuautitlán Izcalli) 469 m²

6 Veracruz, Ver.
- Los Corales 5,994 m²

7 Villahermosa, Tab.
- Industrial Villahermosa 17,895 m²

8 Cd. del Carmen, Camp.
- Carmen Center 15,090 m²

Industrial: 9 propiedades · 95,458 m² | **Comercial: 4 propiedades · 27,416 m²**

Total: 13 propiedades · 122,874 m² de ABR · cifras al 30 de septiembre de 2026

El componente comercial se conforma por 4 propiedades, 22% del ABR total, con una ocupación de 93.7%.

DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

INDICADORES DE NUESTRA CARTERA

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T26 $/m²	3T25 $/m²	Δ (%)
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	199.7 MXN/m²	203.5 MXN/m²	(1.9%)
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	6.0 USD/m²	5.8 USD/m²	3.4%
Total	122,874	100.0%	96.5%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

- Ocupación y visibilidad de flujos: la ocupación se situó en 96.5%, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de

3.7 años; el 58% de las rentas vence en dos años o más.

- Cobertura cambiaria: el 46% de los ingresos está nominado en dólares. Por su parte, la estructura de la deuda se distribuye con un 66% en pesos y 34% en dólares.
- Sector industrial: alcanzó una renta promedio de 6.0 dólares por m², 3.4% por arriba del 3T25. Durante el trimestre renovamos un contrato de 4,645 m² en Nogales y se desocupó una nave de 2,580 m² en Naucalpan, que ya se encuentra en comercialización.
- Sector comercial: cerró en 199.7 pesos por m² (-1.9% vs. 3T25). Actualmente se encuentran 1,735 m² en comercialización, de los cuales 200 m² en Carmen Center ya avanzan en negociación.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

ADOPCIÓN DE LA IFRS 18

A partir del 3T26, Fibra HD adoptó de manera anticipada la IFRS 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, obligatoria a partir del 1 de enero de 2027, con el fin de contar con información comparable al momento de su entrada en vigor. La norma clasifica los ingresos y gastos en las categorías de operación, inversión, financiamiento, e impuestos y operaciones discontinuadas, e introduce los subtotales “Resultado de operación” y “Resultado antes de financiamiento e impuestos”. Su adopción modifica la presentación del estado de resultados, no la medición de las partidas: la utilidad neta y el patrimonio no se modifican. Para facilitar la comparación, se incluye la conciliación del 2T26 entre el formato anterior y el nuevo.

INGRESOS, ION y EBIT

En lo que va del año, los ingresos totales acumularon 227.3 mdp, 52% menos que en el mismo periodo de 2025, como resultado de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y de las desinversiones. Al cierre de septiembre de 2026, el ION acumulado se ubicó en 177.9 mdp (frente a 366.0 mdp en 2025) y el EBIT en 131.6 mdp. Durante el trimestre no se registró revaluación de las propiedades de inversión.

RESULTADO DE FINANCIAMIENTO

El resultado de financiamiento fue de 55.5 mdp en el trimestre. El resultado cambiario registró una pérdida de 19.6 mdp, por la depreciación del peso frente al dólar sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation)*

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del "AMEFIBRA FFO". Bajo estos criterios, el AMEFIBRA FFO del trimestre resultó en una pérdida de 30.3 mdp. En el 2T26 se realizó un ajuste al FFO, el cual contempla una reclasificación de gastos de comisión por la venta de un activo. Es importante añadir que este resultado es de carácter transitorio debido a la transición que atraviesa Fibra HD. Una vez concluida DISTRIBUCIONES

Durante el 3T26 no se realizaron distribuciones.

COBERTURAS

Al cierre del tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523
AMEFIBRA FFO
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q2026	2Q2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	Acumulado
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	-74,451	-28,614	160%	-228,062
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	-13,978	-100%	-24,692
Fluctuación cambiaria	19,609	-13,397	-246%	25,572
Valuación de instrumentos financieros	0	0	N/A	-795
IFRS 16	3,855	3,937	-2%	11,750
CBFIs cancelados	0	0	N/A	0
Compensación a empleados con CBFIs	0	0	N/A	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	20,722	33,825	-39%	179,501
Efecto de los ajustes en la participación no controladora	0	0	N/A	0
FFO	-30,265	-18,226	66%	-36,726

UTILIDAD/PÉRDIDA NETA

Al cierre del trimestre, la pérdida neta se situó en 74.5 mdp. Además del resultado de financiamiento, refleja la pérdida contable por la venta de La Pilita (20.7 mdp), la amortización de los prediales de los inmuebles transferidos a Fibra Plus (6.6 mdp) y otros gastos no recurrentes asociados a la reorganización del portafolio.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS TOTALES

Al 30 de septiembre de 2026, los activos totales sumaron 6,883 mdp, integrados principalmente por:

- Propiedades de inversión (4,707 mdp): disminución de 2.4% frente al 2T26, derivada de la venta de La Pilita.
- Otros activos circulantes (1,794 mdp): incluyen el depósito en seriedad para la adquisición de los inmuebles industriales que se concretarán en los próximos meses.
- Efectivo y equivalentes (139 mdp) e impuestos a favor (22.3 mdp).

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los pasivos totales se ubicaron en 2,387 mdp, integrados principalmente por:

- Deuda (1,718 mdp): la emisión de certificados bursátiles (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.

- Impuestos por pagar (407 mdp).
- Otros pasivos no circulantes (112 mdp): disminuyeron 39% por la aplicación del depósito en garantía del comprador de La Pilita.

Acreedores Actuales

INSTITUCIÓN	TIPO	MONEDA	TASA	VENCIMIENTO
Emisión Udibono	Sin Garantías	MXN	5.63% + UDIS	NOV 2029
BBVA México	Con Garantías	USD	SOFR + 3.00%	DIC 2029

Al cierre del 3T26, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el patrimonio se situó en 4,496 mdp, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 pesos.

ÍNDICES DE APALANCAMIENTO

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T26: LTV=25%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T26 es de ICD_t = 2.06x,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T26 es de 2.06x 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 3T26	139,043,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	22,270,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	563,465,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T26	128,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	248,554,077
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ICD	83,416,807
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	81,351,375
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.06x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T26 es 8.61%.
- 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 3T26 es de 485%.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el patrimonio se situó en 4,496 mdp, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 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 tercer trimestre de 2026 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]

Mario del Bosque Martínez: El señor del Bosque tiene 20 años de experiencia laboral en la industria inmobiliaria y legal.
Ha participado en la adquisición, desarrollo y administración de más de 640,000 m² principalmente en el centro de México (CDMX y Puebla) y desempeñando roles de persona clave en procesos de inversión por $500 mdd en transacciones inmobiliarias industriales.
Participó como socio del fondo de O'Donnell (BMV: ODOCK18), miembro del Comité Técnico de dicho vehículo y del Comité de Inversión, creando un portafolio logístico de **265,000 m2** en CDMX. Asimismo, participó como **persona clave en Joint Venture con AIG** para desarrollo, estabilización y venta de proyectos emblemáticos como **Audi Q5 Suppliers Park** en Puebla y **Puente México Logistics Park** vendido a Prologis en 2024.
Miembro activo de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. El señor del Bosque es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México y cuenta con una maestría en derecho (LL.M.) por la Northwestern University y un diplomado en negocios por Kellogg School of Management.

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.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

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 3T26 se registraron Ps. 31 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 1.7 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 tercer trimestre de 2026 alcanzaron 4,707 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 tercer trimestre de 2026 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a $4,496 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]

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T26 $/m²	3T25 $/m²	Δ (%)
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	199.7 MXN/m²	203.5 MXN/m²	(1.9%)
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	6.0 USD/m²	5.8 USD/m²	3.4%
Total	122,874	100.0%	96.5%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

- Ocupación y visibilidad de flujos: la ocupación se situó en 96.5%, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años; el 58% de las rentas vence en dos años o más.
- Cobertura cambiaria: el 46% de los ingresos está nominado en dólares. Por su parte, la estructura de la deuda se distribuye con un 66% en pesos y 34% en dólares.
- Sector industrial: alcanzó una renta promedio de 6.0 dólares por m², 3.4% por arriba del 3T25. Durante el trimestre renovamos un contrato de 4,645 m² en Nogales y se desocupó una nave de 2,580 m² en Naucalpan, que ya se encuentra en comercialización.
- Sector comercial: cerró en 199.7 pesos por m² (-1.9% vs. 3T25). Actualmente se encuentran 1,735 m² en comercialización, de los

cuales 200 m² en Carmen Center ya avanzan en negociación.

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

El riesgo de liquidez se define como la posible dificultad del Fideicomiso para solventar sus pasivos financieros en efectivo. Para mitigar esta exposición, la Administración se alinea con las políticas del Comité Técnico, gestionando estratégicamente el financiamiento en todos sus plazos. La estrategia operativa se basa en el uso de coberturas y líneas de crédito, el mantenimiento de reservas de capital y un monitoreo estricto de los flujos de rentas. Asimismo, el área de Finanzas supervisa los vencimientos y concilia activos frente a pasivos para garantizar que siempre existan recursos disponibles para cumplir con las obligaciones.

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 3T26, aproximadamente 46% 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 3.7 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 tercer trimestre de 2026 los otros activos no circulantes ascienden a $205 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]

Fondo de Recompra y Cumplimiento Normativo

El Fideicomiso opera bajo el marco de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2026, la cual faculta a las FIBRAS que cumplen con el Art. 187 de la LISR para la adquisición de sus propios CBFIs en circulación. En este sentido, se mantiene la observancia de las políticas y lineamientos de recompra aprobados originalmente por la Asamblea de Tenedores y ratificados por el Comité Técnico, incluyendo sus actualizaciones más recientes para adaptarse al entorno de mercado actual.

Estado del Fondo al 3T26:

Al cierre de este tercer trimestre de 2026, el Fondo de Recompra no cuenta con recursos asignados, manteniendo una posición de neutralidad en el mercado secundario. Respecto a los títulos adquiridos en ejercicios previos, el Comité Técnico mantiene la instrucción al Asesor para gestionar su cancelación definitiva ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Dicho proceso administrativo continúa en marcha, siguiendo los tiempos de respuesta de la autoridad regulatoria para formalizar la reducción en el número de certificados en circulación.

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 30 de septiembre de 2026 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo el efectivo restringido asciende a $139 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 tercer trimestre de 2026 equivale a $47 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 subscribe 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 período, 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 tercer trimestre de 2026 tenemos impuestos a favor por $22.3 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 subscribe 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 período, 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.

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 incurren.

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 tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

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 período.

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 período 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 19 de octubre de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "3T2026" o "3T26"). 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 19 de octubre de 2026, el cual, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

ESTADO DE RESULTADOS

ADOPCIÓN DE LA IFRS 18

A partir del 3T26, Fibra HD adoptó de manera anticipada la IFRS 18 "Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros", obligatoria a partir del 1 de enero de 2027, con el fin de contar con información comparable al momento de su entrada en vigor. La norma clasifica los ingresos y gastos en las categorías de operación, inversión, financiamiento, e impuestos y operaciones discontinuadas, e introduce los subtotales "Resultado de operación" y "Resultado antes de financiamiento e impuestos". Su adopción modifica la presentación del estado de resultados, no la medición de las partidas: la utilidad neta y el patrimonio no se modifican. Para facilitar la comparación, se incluye la conciliación del 2T26 entre el formato anterior y el nuevo.

INGRESOS, ION y EBIT

En lo que va del año, los ingresos totales acumularon 227.3 mdp, 52% menos que en el mismo periodo de 2025, como resultado de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y de las desinversiones. Al cierre de septiembre de 2026, el ION acumulado se ubicó en 177.9 mdp (frente a 366.0 mdp en 2025) y el EBIT en 131.6 mdp. Durante el trimestre no se registró revaluación de las propiedades de inversión.

RESULTADO DE FINANCIAMIENTO

El resultado de financiamiento fue de 55.5 mdp en el trimestre. El resultado cambiario registró una pérdida de 19.6 mdp, por la depreciación del peso frente al dólar sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation)*

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del "AMEFIBRA FFO". Bajo estos criterios, el AMEFIBRA FFO del trimestre resultó en una pérdida de 30.3 mdp. En el 2T26 se realizó un ajuste al FFO, el cual contempla una reclasificación de gastos de comisión por la venta de un activo. Es importante añadir que este resultado es de carácter transitorio debido a la transición que atraviesa Fibra HD. Una vez concluida la expansión y reposicionamiento, el FFO regresará a niveles positivos.

DISTRIBUCIONES

Durante el 3T26 no se realizaron distribuciones.

COBERTURAS

Al cierre del tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523
AMEFIBRA FFO
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q2026	2Q2026	Δ%3Q 2026 vs 2Q 2026	Acumulado
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	-74,451	-28,614	160%	-228,062
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	-13,978	-100%	-24,692
Fluctuación cambiaria	19,609	-13,397	-246%	25,572
Valuación de instrumentos financieros	0	0	N/A	-795
IFRS 16	3,855	3,937	-2%	11,750
CBFIs cancelados	0	0	N/A	0
Compensación a empleados con CBFIs	0	0	N/A	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	20,722	33,825	-39%	179,501
Efecto de los ajustes en la participación no controladora	0	0	N/A	0
FFO	-30,265	-18,226	66%	-36,726

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el 3T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento hacia la especialización en el sector industrial. Continuamos con el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus, así como de los portafolios Hub y Export aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de junio de 2026, que en conjunto suman 414,636 m² de ABR. Como parte de este proceso, se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles de Ensenada, Baja California y Nogales, Sonora. Estimamos concluir este reposicionamiento en los próximos meses, una vez que se obtenga la renovación de la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio. En tanto eso sucede, Fibra Plus reembolsará los ingresos netos de dichos activos a Fibra HD, para registrarlos como parte de su operación y asumir el servicio de la deuda.

En paralelo, estamos evaluando distintas rutas de financiamiento, conforme a lo autorizado por la Asamblea, con el objetivo de refinanciar los pasivos existentes, mejorar el perfil de la deuda en costo, plazo y flexibilidad, y financiar la integración de los nuevos portafolios.

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 subscribe 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 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 período, 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.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

El Fideicomiso mantiene su estricto cumplimiento con la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2026, la cual faculta a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) que cumplen con el artículo 187 de la LISR para la adquisición de sus propios CBFIs en circulación. Fibra HD observa de manera continua estas disposiciones, así como los lineamientos establecidos en el Manual del Fondo de Recompra ratificado por el Comité Técnico.

Estatus al 3T26:
En línea con la actual reconfiguración estratégica y el enfoque en la optimización del flujo de efectivo para la expansión industrial, al cierre del trimestre reportado el Fondo de Recompra no cuenta con recursos asignados. La prioridad de capital se ha centrado en el proceso de especialización y el fortalecimiento del balance.

Cancelación de Títulos:
Como parte de la simplificación de la estructura de capital, el Comité Técnico mantiene la autorización al Asesor y Administrador para gestionar la cancelación definitiva ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de los títulos adquiridos en ejercicios previos. Este trámite administrativo se encuentra actualmente en proceso, con el objetivo de reflejar de manera precisa el número de certificados en circulación tras los ajustes en la cartera.

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 B FHD)	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	SI	NO	2025-01-15	2026-12-20	SOFR + 3.0%	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	595,659,000	589,122,000	13,973,000	24,944,000	25,543,000	80,948,000	443,714,000	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											595,659,000	589,122,000	13,973,000	24,944,000	25,543,000	80,948,000	443,714,000	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	2029-11-28	2029-11-15	TASA FIJA	0.056	QUIROGRAFARIA	1,129,224,000	1,129,224,000	0	0	0	0	1,129,224,000	0	0.66	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											1,129,224,000	1,129,224,000	0	0	0	0	1,129,224,000	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]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											1,724,883,000	1,718,346,000	13,973,000	24,944,000	25,543,000	80,948,000	1,572,938,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.25

Total de financiamientos:	589,122,000
Total de deuda bursátil:	1,129,224,000

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	6,882,962,000

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 3T26: LTV=25%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T26 es de ICD_t = 2.06x,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T26 es de 2.06x 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 3T26	139,043,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	22,270,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	563,465,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T26	128,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	248,554,077
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ICD	83,416,807
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	81,351,375
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.06x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T26 es 8.61%.
- 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 3T26 es de 485%.

Nivel de apalancamiento:	1.53
Activos:	6,882,962,000
Títulos de capital:	4,496,439,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.06

Activos líquidos:	139,043,000
IVA por recuperar:	22,270,000
Utilidad operativa estimada:	563,465,000
Líneas de crédito revolventes:	128,000,000
Amortización estimadas intereses:	248,554,077
Amortización programadas capital:	83,416,807

Gastos de capital recurrentes estimados:	81,351,375

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.