

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO AVALON**



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como fiduciario del fideicomiso identificado bajo el número F/1523 conocido como "FIBRA HD"

Fideicomitente: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número F/1871, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo

Administrador del Fideicomiso: FIBRA HD Servicios, S.C.

Domicilio:

Fiduciario

Montes Urales 620, Planta Baja,
Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000
Miguel Hidalgo
Ciudad de México, México

Administrador

Av. Santa Fe 498, piso 3,
Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, 05348
Ciudad de México, México

Clave de Cotización: "FIBRAHD 15"

19 DE JUNIO DE 2026

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo.

En el marco de la estrategia de especialización y fortalecimiento del portafolio de la Emisora, se han aprobado e implementado diversas operaciones orientadas a optimizar la composición de los activos del Patrimonio del Fideicomiso y consolidar su posicionamiento dentro del sector industrial. En particular, dichas iniciativas comprenden (i) la Reubicación de Activos (según dicho término se define más adelante) entre FIBRA HD y Fibra Plus, con el fin de lograr una mayor concentración y uniformidad por tipo de activo, y (ii) la adquisición del Portafolio Avalon (según dicho término se define más adelante), dirigida a robustecer la plataforma industrial de FIBRA HD mediante la incorporación de activos de alta calidad.

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobaron el reposicionamiento de Activos Inmobiliarios (el "Reposicionamiento Estratégico") consistente en el fortalecimiento estratégico de **(i)** FIBRA HD, mediante la adquisición de los Activos Industriales FPlus propiedad de Fibra Plus, con el propósito de concentrar en FIBRA HD la totalidad de los Activos Industriales de ambas Fibras, y **(ii)** Fibra Plus, mediante la adquisición de los Activos Salientes Fibra HD, con el propósito de concentrar en Fibra Plus la totalidad de los Activos No Industriales de ambas Fibras.

El Reposicionamiento Estratégico fue previamente aprobado por las Asambleas de Tenedores de FIBRA HD y Fibra Plus, respectivamente, el 29 de abril de 2025, con la información publicada mediante folleto informativo de fecha 15 de abril de 2025.

Con fecha 16 de febrero de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó la adquisición del Portafolio Avalon, un portafolio de activos industriales propiedad de una Persona Relacionada de la Emisora, reafirmando así la estrategia de fortalecer y consolidar la presencia de Activos Industriales dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

La adquisición del Portafolio Avalon es consistente con la estrategia de largo plazo de la Emisora en posicionarse como una Fibra enfocada en invertir y operar activos industriales en México. Con la adquisición del Portafolio Avalon, la Emisora fortalece su portafolio y consolida su presencia en corredores industriales relevantes del país, principalmente en El Bajío.

Por medio de la adquisición del Portafolio Avalon, FIBRA HD robustece su portafolio industrial, obtiene economías de escala, y diversifica geográficamente su portafolio. El Portafolio Avalon contribuye a una generación de flujos distribuibles sostenidos y crecientes. Esta alineación estratégica permitirá, adicionalmente, optimizar y simplificar las estructuras de apalancamiento requeridas para impulsar el crecimiento futuro de FIBRA HD.

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Avalon, FIBRA HD ha publicado en esta misma fecha una convocatoria para la celebración de una Asamblea de Tenedores, para someter a consideración de sus tenedores la aprobación de dicha adquisición.

Reestructura Societaria

De conformidad con, y para todos los efectos del artículo 35 y Anexo P de la Circular Única, FIBRA HD informa que, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, FIBRA HD celebrará los Convenios de Aportación Avalon, según los mismos se describen con mayor detalle en la Sección "Información Detallada de la Operación – Descripción Detallada de la Operación" del presente folleto.

El valor al que FIBRA HD adquirirá los inmuebles del Portafolio Avalon corresponderá al valor del avalúo vigente a la fecha de cada adquisición. El monto total indicativo de la adquisición del Portafolio Avalon asciende a \$2,550,854,000.00 (dos mil quinientos cincuenta millones ochocientos cincuenta y cuatro mil Pesos 00/100 M.N.), equivalente a la suma de los avalúos de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2025. El precio será cubierto mediante dos componentes: (i) un depósito de seriedad por la cantidad de hasta \$174,073,408.00 (ciento setenta y cuatro millones setenta y tres mil cuatrocientos ocho Pesos 00/100 M.N.), equivalente al saldo de los financiamientos que gravan los Activos del Portafolio Avalon al 31 de diciembre de 2025, así como a los depósitos en garantía de los arrendatarios, mismo que será entregado a las Entidades Avalon con la finalidad de que sea destinado exclusivamente a la amortización total de los referidos financiamientos previo a la celebración de los Convenios de Aportación Avalon y el registro del depósito de garantía de los arrendatarios en Fibra HD, según corresponda; y (ii) CBFIs actualmente en tesorería de FIBRA HD por un valor equivalente de, hasta, \$2,376,780,592.00 (dos mil trescientos setenta y seis millones setecientos ochenta mil quinientos noventa y dos Pesos 00/100 M.N.). El monto de los financiamientos referidos y el detalle de los depósitos en garantía de los arrendatarios se describen en los estados financieros que se adjuntan al presente Folleto. Dichos montos podrán modificarse al momento de celebrar los Convenios de Aportación Avalon, en función de la amortización de deuda, variaciones en los depósitos en garantía y actualizaciones en la valuación de los inmuebles realizada por terceros independientes.

A la fecha del presente Folleto, los Activos del Portafolio Avalon se encuentran sujetos a ciertos gravámenes, mismos que se describen más adelante en el presente Folleto. Los financiamientos correspondientes serán amortizados en su totalidad con anterioridad o de manera simultánea a la celebración de los Convenios de Aportación Avalon, por lo que dichos activos se transmitirán libres de gravámenes al momento de su aportación. Para más detalle revisar la Sección "Información Detallada de la Operación – Descripción Detallada de la Operación" del presente Folleto.

La liberación de los gravámenes existentes podrá ocurrir con anterioridad o de manera simultánea al cierre de los Convenios de Aportación Avalon, sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas aplicables, la cancelación de gravámenes y la transmisión de los activos que resulten necesarios para garantizar la liberación simultánea al cierre. En caso de que algún gravamen no pudiera liberarse en los términos previstos, la Emisora deberá revelar dicha circunstancia y adoptar las medidas que correspondan conforme a la Legislación Aplicable.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, la adquisición del Portafolio Avalon califica como una "reestructuración societaria" en virtud de que su implementación representaría aproximadamente el 32.0% (treinta y dos por ciento) del promedio de los últimos 12 (doce) meses de los activos totales consolidados de FIBRA HD, porcentaje calculado conforme a los estados financieros consolidados auditados más recientes de FIBRA HD. El presente folleto informativo (el "Folleto Informativo" o el "Folleto") se publica con fundamento en el artículo 104, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 35 de la Circular Única.

Características de los Títulos

Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") con número 3265-1.80-2015-001 y con el oficio de autorización número 153/5375/2015 de fecha 5 de junio de 2015, emitido por la CNBV y cotizan en BMV con la clave de pizarra "FIBRAHD 15".

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 2,085,868,899 (dos mil ochenta y cinco millones ochocientos sesenta y ocho mil ochocientos noventa y nueve), de los cuales: (i) 432,155,640 (cuatrocientos treinta y dos millones ciento cincuenta y cinco mil seiscientos cuarenta) CBFIs están en circulación (ii) 1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) CBFIs se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

De aprobarse y consumarse la adquisición del Portafolio Avalon, FIBRA HD pondrá en circulación y entregará a los Aportantes una porción en CBFIs por Inmueble de conformidad con lo que se detalle en los Convenios de Aportación Avalon. Considerando lo anteriormente descrito, a la fecha del presente Folleto no es posible determinar con certeza el número de CBFIs que deberán entregarse como contraprestación por los Activos a los Aportantes. No obstante, se establece que el monto total de CBFIs a entregar a las Entidades Avalon no podrá exceder de 1,200,000,000 (mil doscientos millones) de Certificados, tomando en cuenta un valor de \$2.34 (dos Pesos 34/100 M.N.) por cada CBFI, garantizando así un marco de referencia para la transacción. Este valor ha sido aprobado por el Comité Técnico celebrado el 16 de febrero de 2026.

La adquisición del Portafolio Avalon, en caso de ser aprobada y consumada en los términos descritos en este Folleto, no modificará las características de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso Emisor.

El presente Folleto Informativo no se difunde con el objeto de propalar o llevar a cabo una oferta de valores.

El presente Folleto se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente a efecto de cumplir con una obligación de revelación en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS CBFIS DE LA EMISORA, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Documentos Públicos

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los tenedores que así lo requieran en las oficinas de FIBRA HD ubicadas en el domicilio ubicado en Av. Santa Fe 498, piso 3, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, 05348 Ciudad de México, México, a la atención de Alejandro Blasco con teléfono: 55 7588 0250 y correo electrónico: alejandro.blasco@fibraplus.mx y/o Armelia Reyes con teléfono: 55 7588 0250 y correo electrónico: armelia.reyes@fibraplus.mx.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada en Internet en la página de BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Fiduciario (<https://actinver.com/fiduciario>)

Ciudad de México, a 19 de junio de 2026.

ÍNDICE

1.	TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	7
2.	RESUMEN EJECUTIVO.....	14
A.	REUBICACIÓN DE ACTIVOS.....	14
B.	ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO AVALON	15
C.	INFORMACIÓN DE FIBRA HD	16
D.	INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA HD	16
3.	INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN	23
A.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN.....	23
B.	OBJETIVO DE LA OPERACIÓN	34
C.	FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN	34
D.	FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN.....	35
E.	FECHA DE CANJE DE LOS NUEVOS CERTIFICADOS	35
F.	GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN	35
G.	DICTAMEN VALUATORIO.....	39
H.	DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS	40
I.	DESEMPEÑO DEL PROYECTO.....	41
J.	CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES	41
K.	DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN	41
L.	CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN	42
4.	INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN	44
A.	FIBRA HD.....	44
B.	FIBRA PLUS	48
C.	NÉMESIS CAPITAL, S.A. DE C.V.	53
D.	DESARROLLOS DE EXCELENCIA, S.A.P.I. DE C.V.....	53
E.	NÉMESIS TERRITORIAL, S.A. DE C.V.....	54
F.	FIDEICOMISO CIB/573	54
5.	DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO AVALON	55
A.	ACTIVO NAVE ACÁMBARO	55
B.	ACTIVO NAVE TIJUANA	55
C.	ACTIVO APOLO IRAPUATO	56
D.	ACTIVO APOLO SILAO	57
E.	ACTIVO DIAVAZ.....	57
F.	ACTIVO OCOYOACAC	58
6.	FACTORES DE RIESGO	59
7.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	62
8.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA HD	70

A.	RESULTADOS DE OPERACIÓN	70
B.	SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL	71
9.	CONTRATOS RELEVANTES.....	73
10.	PERSONAS RESPONSABLES.....	74
11.	ANEXOS	77

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos utilizados con mayúscula inicial en este Folleto tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación; en el entendido que, de no estar expresamente definidos a continuación tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el contrato respectivo:

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
ABR	Significa área bruta rentable.
Activo Nave Acámbaro	Significa el Activo Industrial ubicado en Carretera Acámbaro Jerécuaro KM 1, Loma Bonita 1, C.P. 38610, Acámbaro, Guanajuato, con una superficie aproximada de 40,000 m ² de terreno y 7,861 m ² de construcción, que FIBRA HD adquirirá en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Convenio de Aportación Avalon.
Activo Apolo Irapuato	Significa el Activo Industrial ubicado en Carretera Irapuato-Silao SN, Col. Poblado Carrizal Grande, C.P. 36822, Irapuato, Guanajuato, con una superficie aproximada de 421,245.43 m ² de terreno y 109,661.44 m ² de construcción, que FIBRA HD adquirirá en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Convenio de Aportación Avalon.
Activo Apolo Silao	Significa el Activo Industrial ubicado en Libramiento Norte S/N, Km 4.6, Col. Los Fresnos, Mpio. Silao, C.P. 36126, Guanajuato, con una superficie aproximada de 134,767 m ² de terreno y 21,210.0 m ² de construcción, que FIBRA HD adquirirá en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Convenio de Aportación Avalon.
Activo Diavaz	Significa el Activo Industrial ubicado en Carretera Costera del Golfo Lote 1, Col. Ranchería Cucuyulapa, 1° secc., C.P.: 86698, Cunduacán, Tabasco, con una superficie aproximada de 7,138 m ² de terreno y 2,542.0 m ² de construcción, que FIBRA HD adquirirá en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Convenio de Aportación Avalon.
Activo Ocoyoacac	Significa el Activo Industrial ubicado en Aries 1, Col. San Antonio El Llanito, C.P.:52740, Ocoyoacac, Estado de México, con una superficie aproximada de 23,622.65 m ² de terreno y 15,220.88 m ² de construcción, que FIBRA HD adquirirá en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Convenio de Aportación Avalon.
Activo Nave Tijuana	Significa el Activo Industrial ubicado en Av. Morelos 9935, Col. P.I. Morelos, C.P.:22647, Tijuana, Baja California, con una superficie aproximada de 22,002 m ² de terreno y 8,386.0 m ² de construcción, que FIBRA HD adquirirá en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Convenio de Aportación Avalon.
Activos No Industriales	Significan los Activos Inmobiliarios destinados a actividades distintas a las industriales, es decir y entre otros, aquellos Activos destinados a actividades comerciales, educativas, de vivienda y/o de oficina.

Activos Salientes Fibra HD	Significan los Activos No Industriales que fueron transmitidos por FIBRA HD a favor de Fibra Plus con motivo y como resultado de la implementación de la Reubicación de Activos.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomitentes y fideicomisarios, y/o los Derechos de Arrendamiento que se encuentren aportados al, o pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo por el Fideicomiso, y que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos de Desinversión	Significan, conjuntamente, los Activos descritos en la Sección 3.A "Información Detallada Sobre la Operación – Descripción Detallada de la Operación – Activos de Desinversión" del presente folleto informativo.
Activos Industriales	Significan los Activos Inmobiliarios destinados a actividades industriales consistentes en, entre otras, actividades de fabricación, almacenamiento, logística y distribución.
Activos Industriales Avalon o Portafolio Avalon	Significan, conjuntamente, Activo Nave Acámbaro, Activo Apolo Irapuato, Activo Apolo Silao, Activo Diavaz, Activo Ocoyoacac, Activo Nave Tijuana.
Activos Industriales FPlus	Significan los Activos Industriales de los cuales Fibra Plus transfiere favor de Fibra HD con motivo y como resultado de la implementación de la Reubicación de Activos.
Administrador	Significa FIBRA HD Servicios, S.C., en carácter de administrador del Fideicomiso conforme al Contrato de Asesoría y Administración.
Afiliadas	Significa respecto de cualquier Persona, aquélla otra Persona que, directa o indirectamente, controle, sea controlada o se encuentre bajo el control común directo o indirecto de dicha Persona.
Aportantes o Entidades Avalon	Significa, conjunta o individualmente, las entidades Afiliadas al Tenedor Relevante que aporten los Activos Industriales Avalon a Fibra HD con motivo de la celebración de los Convenios de Aportación Avalon, y que tienen el carácter de Personas Relacionadas de la Emisora.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores o Asamblea	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), como el despacho encargado de prestar servicios de auditoría de los estados financieros del Fideicomiso.
Autoridad Gubernamental	Significa cualquier agencia gubernamental, incluyendo cualquier dependencia, estado, municipalidad o cualquier subdivisión política de las mismas y cualquier entidad o dependencia que ejerza funciones

administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias.

Bienes Inmuebles o Activos Inmobiliarios	Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, (i) bienes inmuebles, los cuales incluirán: (a) bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en terrenos, así como construcciones y edificios que se encuentren edificados en los mismos; (b) los bienes inmuebles por destino, que formen parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (c) todos aquellos bienes que aunque no tengan una incorporación física al edificio correspondiente, adquieran la condición de "inmuebles" al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resulten indispensables para su funcionamiento, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (ii) financiamientos otorgados para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición de derechos a percibir Ingresos, con garantía de los bienes de que se trate; (iii) derechos a obtener Ingresos, (iv) derechos a obtener Rentas, y (v) las obligaciones de pago derivados de los mismos.
BMV o Bolsa	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Certificados Bursátiles, CBFIs o Certificados	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Emisor de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos o a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, otros mercados internacionales.
Certificados FPlus	Significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FPLUS 16" emitidos o que emita de tiempo en tiempo Fibra Plus.
Circular Única de Emisoras, Circular Única o CUE	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
CNBV o Comisión	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
CNA	Significa la Comisión Nacional Antimonopolio.
Comité Técnico	Significa el comité establecido conforme al artículo 80 de la LIC que permanecerá en funciones durante toda la vigencia del Fideicomiso.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebrados a la fecha o que sean celebrados en el futuro por el Emisor, en carácter de arrendador o subarrendador, y los Arrendatarios respecto de los Activos (incluyendo, sin limitación, contratos de arrendamiento celebrados entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Activos con anterioridad a la adquisición de dichos Activos por parte del Emisor).

Contrato de Fideicomiso, Fideicomiso Emisor, Fideicomiso Fideicomiso F/1523 o FIBRA HD	Significa, según el contexto lo requiera, (i) el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/1523 celebrado el 17 de diciembre de 2014, entre el Fideicomiso 1871, en carácter de fideicomitente y el Fiduciario, en ese carácter, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, y (ii) el fideicomiso creado conforme al contrato referido en el inciso (i) inmediato anterior.
Convenios de Aportación Avalon	Significa los Convenios de Aportación a ser celebrados entre las Entidades Avalon y FIBRA HD conforme a los cuales el Emisor adquirirá el Portafolio Avalon.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Emisor conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y a los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento de cualquier Inmueble.
Derivados	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (k) del presente Folleto Informativo.
Día o día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en el que las instituciones de crédito en México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publique la CNBV.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisor, Emisora o FIBRA HD	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1523, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Estados Financieros Proforma	Significa los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025y el estado consolidado condensado proforma internos de resultados por el periodo que terminó el 31 de marzo de 2026 y 2025.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Fibras o FIBRA	Significa los fideicomisos dedicados de manera primordial a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, celebrados en términos de los artículos 187 y 188 de la LISR y de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Fibra Plus	Significa, según el contexto lo requiera (i) el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1110 constituido con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario, con fecha 13 de julio de 2016, según dicho contrato haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, y (ii) el fideicomiso creado conforme al contrato referido en el inciso (i) inmediato anterior.
Fideicomitente	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número F/1871, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Folleto Informativo o Folleto	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
IFRS o NIIF	Significan las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) según las mismas sean modificadas, adicionadas, sustituidas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmuebles	Significan bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación, o cualquier otro índice que sustituya al Índice Nacional de Precios al Consumidor, según sea publicado por la Autoridad Gubernamental competente para esos efectos.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Ley Aplicable, Legislación Aplicable o Regulación	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Operación,

cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, resoluciones, mandatos judiciales, avisos, criterios, lineamientos o convenios emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Persona	Significa cualquier persona física o moral, fideicomiso, asociación en participación, co-inversión, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
Persona Relacionada	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo 2 de la LMV respecto del Fideicomitente, Administrador, Emisora o cualquier otro vehículo equivalente sobre el cual el fideicomiso realice inversiones.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Reestructuración Societaria	Significa la adquisición del Portafolio Avalon, lo cual constituye una "reestructura societaria" de FIBRA HD conforme a lo establecido en la Circular Única (y según la misma se describe en el presente Folleto Informativo).
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento, así como derivados de los Derechos de Arrendamiento.
Reporte Anual 2025	Significa el Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y https://actinver.com/fiduciario .
Reposicionamiento Estratégico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
Reubicación de Activos	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
RNV	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.

Tenedor Relevante

Significa el señor Gustavo Felipe Tomé Velázquez, directamente o a través de sus Afiliadas.

2. RESUMEN EJECUTIVO

A. REUBICACIÓN DE ACTIVOS

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobaron el Reposicionamiento Estratégico con el propósito de concentrar en FIBRA HD la totalidad de los Activos Industriales de ambas Fibras, y en Fibra Plus la totalidad de los Activos No Industriales de ambas Fibras.

El Reposicionamiento Estratégico consistente en el fortalecimiento estratégico de **(i)** FIBRA HD, mediante la adquisición de los Activos Industriales FPlus propiedad de Fibra Plus, con el propósito de concentrar en FIBRA HD la totalidad de los Activos Industriales de ambas Fibras, y **(ii)** Fibra Plus, mediante la adquisición de los Activos Salientes Fibra HD, con el propósito de concentrar en Fibra Plus la totalidad de los Activos No Industriales de ambas Fibras.

El Reposicionamiento Estratégico se pretende llevar a cabo con el objetivo de especializar a cada Fibra en tipos de activos específicos: Fibra HD en activos industriales, y Fibra Plus en activos comerciales y de oficinas. Esto permitirá materializar sinergias operativas y financieras por la especialización y mayor uniformidad en el tipo de activos en cada Fibra, con capacidad de generar flujos distribuibles sostenidos y crecientes y, en su caso, simplificar los procesos de apalancamiento necesarios para el desarrollo de cada Fibra.

El Reposicionamiento Estratégico fue previamente aprobado por las Asambleas de Tenedores de FIBRA HD y Fibra Plus, respectivamente, el 29 de abril de 2025, con la información publicada mediante folleto informativo de fecha 15 de abril de 2025.

Durante el periodo comprendido entre la fecha de la Asamblea de Tenedores referida en el párrafo anterior, en la que se aprobó la Reubicación de Activos, y la fecha de perfeccionamiento de la misma, el Fiduciario, conforme a las instrucciones que recibió del Administrador, ha tenido y tiene la facultad de enajenar a terceros uno o más de los Activos Inmobiliarios objeto de la Reubicación de Activos en el curso ordinario de sus respectivos negocios y conforme a los procesos de desinversión de FIBRA HD previamente aprobados en términos del Contrato de Fideicomiso.

Para más información respecto de los Activos de Desinversión ver la Sección 3.A "Información Detallada Sobre la Operación – Descripción Detallada de la Operación – Activos de Desinversión" del presente folleto informativo.

Por su parte, los Activos Industriales FPlus a ser adquiridos por FIBRA HD fueron valorados en \$2,445,841,000.00 (dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ochocientos cuarenta y un mil Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2024. Restando al valor de los Activos Industriales FPlus los saldos de deuda y los depósitos en garantía de los arrendatarios de los Activos Industriales Fplus al 31 de diciembre de 2025 por un total de \$688,144,790.25 (seiscientos ochenta y ocho millones ciento cuarenta y cuatro mil setecientos noventa Pesos 25/100 M.N.) que se transferirán a Fibra HD, el precio a ser pagado por Fibra HD es de aproximadamente \$1,757,696,209.75 (mil setecientos cincuenta y siete millones seiscientos noventa y seis mil doscientos nueve pesos 75/100 M.N.). El precio considera el pago con (i) CBFIs que se encontraban en tesorería de FIBRA HD, y (ii) la compensación de un depósito de seriedad que tenía FIBRA HD con Fibra Plus que, al 31 de diciembre de 2025, ascendió a \$822,966,119.00 (ochocientos veintidós millones novecientos sesenta y seis mil ciento diecinueve Pesos 00/100 M.N.).

B. ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO AVALON

Con fecha 16 de febrero de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó la adquisición del Portafolio Avalon, un portafolio de activos industriales propiedad de una Persona Relacionada de la Emisora, reafirmando así la estrategia de fortalecer y consolidar la presencia de Activos Industriales dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

La adquisición del Portafolio Avalon es consistente con la estrategia de largo plazo de la Emisora en posicionarse como una Fibra enfocada en invertir y operar activos industriales en México. Con la adquisición del Portafolio Avalon, la Emisora fortalece su portafolio y consolida su presencia en corredores industriales relevantes del país, principalmente en El Bajío.

La adquisición del Portafolio Avalon, integrado por un total de 6 Activos Industriales que se incorporarán al Patrimonio del Fideicomiso, representa un paso decisivo para acelerar la evolución de FIBRA HD hacia una plataforma industrial más sólida y competitiva. Con esta operación se busca maximizar economías de escala, fortalecer la uniformidad del portafolio y consolidar un conjunto de activos industriales premium capaces de generar flujos distribuibles sostenidos y crecientes. Esta alineación estratégica, además, permitirá optimizar y simplificar las estructuras de apalancamiento necesarias para detonar el crecimiento futuro de FIBRA HD.

El Portafolio Avalon está integrado por un conjunto de naves industriales ubicadas en corredores logísticos y estratégicos de Guanajuato, Tabasco, Estado de México y Baja California, los cuales se caracterizan por su alta demanda, conectividad y potencial de crecimiento. Estos inmuebles destacan por su calidad constructiva, especificaciones modernas y configuraciones que permiten atender de manera eficiente las necesidades operativas de inquilinos nacionales e internacionales. Su ubicación y características los posicionan como activos industriales de alto valor, capaces de adaptarse a diversos giros dentro de la cadena de suministro, manufactura ligera y operaciones logísticas.

Los activos del Portafolio Avalon cuentan con una infraestructura industrial diseñada para cumplir las demandas de los inquilinos logísticos y de manufactura. Según avalúos, los activos cuentan con estructuras a base de columnas de concreto y/o metálica, muros de block de concreto de 12 centímetros de espesor asentado con mortero y reforzado con elementos verticales y horizontales de concreto armado. La pintura en fachadas y cobertizos es de vinílica de buena calidad tipo Vinimex, en buen estado de conservación. Las instalaciones eléctricas de los activos tienen en su mayoría cableado conducidos a través de tuberías *conduit* con dispositivos de seguridad y con accesorios de buena calidad.

La integración del Portafolio Avalon al Patrimonio del Fideicomiso fortalecerá de manera significativa la posición de FIBRA HD dentro del sector industrial, al complementar y ampliar su plataforma actual con activos de alta calidad y desempeño. Con ello, FIBRA HD consolida una base operativa más uniforme, eficiente y competitiva, alineada con su estrategia de especialización como "Fibra Industrial" y preparada para sostener un crecimiento robusto en el mediano y largo plazo.

Como parte del proceso para la adquisición del Portafolio Avalon, FIBRA HD ha publicado en esta misma fecha una convocatoria para la celebración de una Asamblea de Tenedores, para someter a consideración de sus tenedores la aprobación de dicha adquisición.

El valor al que FIBRA HD adquirirá los inmuebles del Portafolio Avalon corresponderá al valor del avalúo vigente a la fecha de cada adquisición. El monto total indicativo de la adquisición del Portafolio Avalon asciende a \$2,550,854,000.00 (dos mil quinientos cincuenta millones ochocientos cincuenta y cuatro mil Pesos 00/100 M.N.), equivalente a la suma de los avalúos de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2025. El precio será cubierto mediante dos componentes: (i) un depósito de seriedad por la cantidad de hasta \$174,073,408.00 (ciento setenta y cuatro millones setenta y tres mil cuatrocientos ocho Pesos 00/100 M.N.),

equivalente al saldo de los financiamientos que gravan los Activos del Portafolio Avalon al 31 de diciembre de 2025, así como a los depósitos en garantía de los arrendatarios, mismo que será entregado a las Entidades Avalon con la finalidad de que sea destinado exclusivamente a la amortización total de los referidos financiamientos previo a la celebración de los Convenios de Aportación Avalon y el registro del depósito de garantía de los arrendatarios en Fibra HD, según corresponda; y (ii) CBFIs actualmente en tesorería de FIBRA HD por un valor equivalente de, hasta, \$2,376,780,592.00 (dos mil trescientos setenta y seis millones setecientos ochenta mil quinientos noventa y dos Pesos 00/100 M.N.). El monto de los financiamientos referidos y el detalle de los depósitos en garantía de los arrendatarios se describen en los estados financieros que se adjuntan al presente Folleto. Dichos montos podrán modificarse al momento de celebrar los Convenios de Aportación Avalon, en función de la amortización de deuda, variaciones en los depósitos en garantía y actualizaciones en la valuación de los inmuebles realizada por terceros independientes.

A la fecha del presente Folleto, los Activos del Portafolio Avalon se encuentran sujetos a ciertos gravámenes, mismos que se describen más adelante en el presente Folleto. Los financiamientos correspondientes serán amortizados en su totalidad con anterioridad o de manera simultánea a la celebración de los Convenios de Aportación Avalon, por lo que dichos activos se transmitirán libres de gravámenes al momento de su aportación. En consecuencia, al momento de su aportación, dichos activos se transmitirán libres de gravámenes. Para más detalle revisar la Sección "Información Detallada de la Operación – Descripción Detallada de la Operación" del presente Folleto.

La liberación de los gravámenes existentes podrá ocurrir con anterioridad o de manera simultánea al cierre de los Convenios de Aportación Avalon, sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas aplicables, la cancelación de gravámenes y la transmisión de los activos que resulten necesarios para garantizar la liberación simultánea al cierre. En caso de que algún gravamen no pudiera liberarse en los términos previstos, la Emisora deberá revelar dicha circunstancia y adoptar las medidas que correspondan conforme a la Legislación Aplicable.

C. INFORMACIÓN DE FIBRA HD

FIBRA HD es una fibra mexicana enfocada en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. FIBRA HD es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de la Legislación Aplicable y que cumple con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Para mayor información sobre FIBRA HD, favor de consultar la Sección "Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación – FIBRA HD" de este Folleto.

D. INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA HD

La información financiera proforma presentada a continuación ha sido preparada para reflejar los efectos de la Reubicación de Activos y la adquisición del Portafolio Avalon en la posición financiera y resultados de operación de FIBRA HD.

Esta información proforma refleja la posición financiera y los resultados de operación de FIBRA HD como si las operaciones descritas se hubieran completado en las fechas de presentación de los estados financieros históricos que se utilizan como base. Los ajustes proforma incluyen, entre otros, el reconocimiento de los activos adquiridos a sus valores de avalúo (los Activos objeto de la Reubicación de Activos conforme a avalúos de 2024 y los Activos del Portafolio Avalon conforme a avalúos de 2025), el registro de los pasivos asumidos o liquidados, la emisión de CBFIs como contraprestación, el efecto de los ingresos y gastos

operativos asociados a los inmuebles que ingresan y salen del Patrimonio del Fideicomiso, así como los efectos fiscales y financieros derivados de dichas transacciones.

Es importante destacar que la información financiera proforma no representa los resultados reales que FIBRA HD habría obtenido de haberse completado las operaciones en las fechas indicadas, ni pretende proyectar los resultados futuros de FIBRA HD. Esta información debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados y no auditados de FIBRA HD, así como con las notas y revelaciones incluidas en el presente Folleto, particularmente aquellas relacionadas con los supuestos y ajustes utilizados en la preparación de la información proforma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., en su carácter de auditores externos de FIBRA HD, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 de conformidad con la Norma Internacional de Compromisos de Aseguramiento 3420 "Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés).

La siguiente tabla muestra el estado consolidado de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2025:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2025,
(En pesos)

Activo	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	31 diciembre 2025 Proforma
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	D	\$ 279,429,091	\$ 74,500,000	\$ 353,929,091
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		175,081,628	-	175,081,628
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110	B	822,966,119	(822,966,119)	-
Impuesto al valor agregado por recuperar		10,080,289	-	10,080,289
Pagos anticipados		<u>91,911,236</u>	<u>-</u>	<u>91,911,236</u>
Total del activo circulante		<u>1,379,468,363</u>	<u>(748,466,119)</u>	<u>631,002,244</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		112,142,267	-	112,142,267
Mobiliario y equipo		6,629,949	-	6,629,949
Activo por derecho de uso		87,278,005	-	87,278,005
Inversiones en CBFIs	C	28,167,902	3,278,037,696	3,306,205,598
Propiedades de inversión	A,B,C	6,374,214,789	443,924,000	6,818,138,789
Activos disponibles para la venta	D	<u>52,346,000</u>	<u>(52,346,000)</u>	<u>-</u>
Total del activo a largo plazo		<u>6,660,778,912</u>	<u>3,669,615,696</u>	<u>10,330,394,608</u>
Total activos		<u>8,040,247,275</u>	<u>2,921,149,577</u>	<u>10,961,396,852</u>
Pasivo y patrimonio				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Créditos bancarios	A,B,C	70,353,200	224,083,897	294,437,097
Cuentas por pagar a proveedores		81,862,489	-	81,862,489
Rentas cobradas por anticipado		2,261,815	-	2,261,815
Impuestos y gastos acumulados		48,184,858	-	48,184,858
Depósito en seriedad		82,896,000	-	82,896,000
Porción circulante de pasivo por arrendamiento		<u>8,788,406</u>	<u>-</u>	<u>8,788,406</u>
Total del pasivo circulante		<u>294,346,768</u>	<u>224,083,897</u>	<u>518,430,665</u>

	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	31 diciembre 2025 Proforma
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios	A,B,C	48,738,251	(10,234,671)	38,503,580
Créditos bancarios	A,B,C	1,769,305,676	(619,663,332)	1,149,642,344
Certificados bursátiles por pagar		1,107,659,158	-	1,107,659,158
Instrumentos financieros derivados		794,760	-	794,760
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento		<u>94,901,815</u>	<u>-</u>	<u>94,901,815</u>
Total del pasivo no circulante	A,B,C	<u>3,021,399,660</u>	<u>(629,898,003)</u>	<u>2,391,501,657</u>
Total de pasivo		3,315,746,428	(405,814,106)	2,909,932,322
Compromisos				
<i>Patrimonio:</i>				
Patrimonio fideicomitado:				
Aportación de los fideicomitentes	A,B	3,265,481,334	3,304,809,683	6,570,291,017
Recompra de certificados		(35,897,835)	-	(35,897,835)
Resultados acumulados	D	1,494,610,457	22,154,000	1,516,764,457
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		<u>306,891</u>	<u>-</u>	<u>306,891</u>
Total del patrimonio fideicomitado		<u>4,724,500,847</u>	<u>3,326,963,683</u>	<u>8,051,464,530</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 8,040,247,275</u>	<u>\$ 2,921,149,577</u>	<u>\$ 10,961,396,852</u>

La siguiente tabla muestra el estado consolidado de resultados proforma por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de resultados proforma

Al 31 de diciembre de 2025,

(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 diciembre 2025 Proforma
Ingresos:				
Arrendamiento	A,B,C,D	\$ 613,281,358	\$ (135,105,255)	\$ 478,176,103
Mantenimiento	C	43,535,822	(43,535,822)	-
Estacionamientos y otros	A,C	<u>14,390,353</u>	<u>1,564,058</u>	<u>15,954,411</u>
		671,207,533	(177,077,019)	494,130,514
Gastos de:				
Administración	C	10,439,985	(5,902,916)	4,537,069
Operación	A,B,C,D	184,394,710	(136,950,775)	47,443,935
Mantenimiento	A,C	15,228,831	(12,571,105)	2,657,726
Servicios de administración de propiedades	C	84,909,511	(48,009,043)	36,900,468
Ingreso por intereses		(32,287,846)	-	(32,287,846)
Gasto por intereses	A,B,C	263,739,442	(74,890,652)	188,848,790
Resultado cambiario-Neto (Beneficio) gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados		(69,648,128)	-	(69,648,128)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	A,B,C	-	-	-
Otros productos		(251,504,856)	(482,985,000)	(734,489,856)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		32,206,324	-	32,206,324
		<u>41,476,601</u>	<u>-</u>	<u>41,476,601</u>
		<u>278,954,574</u>	<u>(761,309,492)</u>	<u>(482,354,918)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>392,252,959</u>	<u>584,232,473</u>	<u>976,485,432</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>392,252,959</u>	<u>584,232,473</u>	<u>976,485,432</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFi básica y diluida (centavos por acción)		<u>0.9077</u>		<u>2.2597</u>

El Administrador elaboró un informe sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 comparado con el mismo periodo de 2025.

Las siguientes tablas muestran los estados consolidados de resultados proforma por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, comparándolo contra el mismo periodo de 2025:

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 31 de marzo 2026,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 marzo 2026 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A,B,C,D	122,679,420	(17,800,879)	104,878,541
Mantenimiento	A	8,047,188	2,564,086	10,611,275
Estacionamiento y otros		<u>1,842,191</u>	<u>1,763,910</u>	<u>3,606,100</u>
Total de ingresos por rentas		132,568,799	(13,472,882)	119,095,916
Gastos de operación				
Administración	A,C	3,792,536	(2,045,040)	1,747,496
Operación	A,B,C,D	21,178,882	(13,063,581)	8,115,301
Mantenimientos	C	2,351,296	(1,287,919)	1,063,377
Servicios de administración de propiedades	C	<u>30,458,621</u>	<u>(16,683,671)</u>	<u>13,774,950</u>
Total gastos de operación		57,781,335	(33,080,211)	24,701,124
Utilidad bruta		<u>74,787,464</u>	<u>19,607,328</u>	<u>94,394,793</u>
Gastos por intereses	A,B,C	52,158,322	(15,490,552)	36,667,770
Ingreso por intereses		(2,234,331)	-	(2,234,331)
Resultado cambiario neto		19,360,559	-	19,360,559
Otros productos financieros		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral de financiamiento		69,284,550	(15,490,552)	53,793,998
Otros Gastos (Ingresos)		125,884,892	-	125,884,892
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A,C	(10,713,959)	(50,291,697)	(61,005,656)
Valuación de la UDI		15,329,369	-	15,329,369
Utilidad neta Consolidada		<u>(124,997,388)</u>	<u>85,389,577</u>	<u>(39,607,811)</u>

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 31 de marzo 2025,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 marzo 2025 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A,B,C,D	158,267,332	(28,259,433)	130,007,899
Mantenimiento	A	11,577,379	1,850,302	13,427,681
Estacionamiento y otros		<u>4,532,273</u>	<u>1,659,511</u>	<u>6,191,783</u>
Total de ingresos por rentas		174,376,984	(24,749,620)	149,627,364
Gastos de operación				
Administración	A,C	7,029,348	(4,027,525)	3,001,824
Operación	A,B,C,D	24,237,548	(12,249,091)	11,988,458
Mantenimientos	C	2,679,086	(1,535,005)	1,144,081
Servicios de administración de propiedades	C	<u>33,873,836</u>	<u>(19,408,301)</u>	<u>14,465,535</u>
Total gastos de operación		67,819,819	(37,219,921)	30,599,898
Utilidad bruta		<u>106,557,164</u>	<u>12,470,301</u>	<u>119,027,466</u>
Gastos por intereses	A,B,C	55,253,757	(19,373,810)	35,879,947
Ingreso por intereses		(4,809,269)	-	(4,809,269)
Resultado cambiario neto		7,773,953	-	7,773,953
Otros productos financieros		-	-	-
Total resultado integral de financiamiento		58,218,441	(19,373,810)	38,844,630
Otros Gastos (Ingresos)		3,351,255	-	3,351,255
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A,B,C	-	-	-
Valuación de la UDI		10,357,078	-	10,357,078
Utilidad neta Consolidada		<u>34,630,391</u>	<u>31,844,112</u>	<u>66,474,503</u>

Se adjuntan al presente Folleto, el estado financiero consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

3. **INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN**

A. **DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN**

Con la intención de reenfocar, consolidar y robustecer las plataformas y portafolios inmobiliarios de Fibra Plus y de FIBRA HD, el Comité Técnico de ambas Fibras con fecha 23 de julio de 2024, por lo que se refiere a Fibra Plus, y con fecha 21 de octubre de 2024 por lo que se refiere a FIBRA HD, aprobaron las operaciones consistentes en el fortalecimiento estratégico de (i) FIBRA HD, mediante la adquisición de los Activos Industriales FPlus propiedad de Fibra Plus, con el propósito de concentrar en FIBRA HD la totalidad de los Activos Industriales de ambas Fibras, y (ii) Fibra Plus, mediante la adquisición de los Activos No Industriales de FIBRA HD, con el propósito de concentrar en Fibra Plus la totalidad de los Activos No Industriales de ambas Fibras. Dichas operaciones fueron aprobadas por las Asambleas de Tenedores de FIBRA HD y Fibra Plus de fecha 29 de abril de 2025, respectivamente, y hechas a conocer a los Tenedores mediante folleto informativo publicado el 15 de abril de 2025.

A continuación, se detallan los Activos No Industriales de FIBRA HD que fueron aprobados para ser adquiridos por Fibra Plus, así como los Activos Industriales FPlus que fueron aprobados para ser adquiridos por el Emisor junto con el valor de avalúo que se utilizó para determinar, de manera indicativa, el precio máximo que sería pagado en CBFIs por cada uno de ellos:

Activos Salientes FIBRA HD objeto de la Reubicación de Activos para ser transmitidos por Fibra HD y adquiridos por Fibra Plus al implementarse la Reubicación de Activos

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
Portafolio Stand Alone - Burger King (4 propiedades)	- Av. Cucapah 21246, Col. Jardín Dorado, Tijuana, Baja California - Álvaro Obregón 1906-A Colonia: Residencias San Luis Río Colorado Sonora, Sonora - Agustín García López 1240 local 1, Col. CC Plaza El Vigia, Fracc. Las Delicias, Guaymas, Sonora - Paseo Miguel Leyson 535, Col. Ejidal, Guasave, Sinaloa	Comercial	2,055.5	\$50,920,000.00
Plaza La Cantera	Av. Aguamilpa, Jazmines, 63173, Tepic, Nayarit	Comercial	6,867.0	\$185,758,000.00
Plaza Punto Chapultepec / Las Ramblas	Av. Chapultepec 480, Col. Americana, C.P. 44160, Guadalajara, Jalisco	Comercial	5,306.0	\$104,794,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
Plaza Punto Mochis	Bld. Antonio Rosales 985, América, 81289 Los Mochis, Sinaloa	Comercial	22,753.0	\$437,454,000.00
Plaza Península	Carretera Transpeninsular km 29.5 S/N, La Joya, 23406 San José del Cabo, Baja California Sur	Comercial	7,236.0	\$282,431,000.00
Plaza Chimalhuacán	Av. Nezahualcóyotl Manzana 004, Sta Maria Nativitas, 56335 Chimalhuacán, Estado de México	Comercial	31,777.62	\$784,366,000.00
Portafolio Bodega Aurrera Express (BAE)	-Calle 11 32, Col. El Vergel, Iztapalapa, Ciudad de México. -Av. Pirámide s/n, Col. San Bartolo Tenayuca, Tlalnepantla de Baz, Estado de México -Av. De Los Reyes 160 (lotes 13, 14 y 15), Col. Los Reyes Ixtacala, Tlalnepantla, Estado de México -Calz. De las Armas Norte 14-A Fracc. A-1, Col. San Juan Puente de Vigas, Tlalnepantla, Estado de México. -Av. López Mateos s/n esquina Sur 13 y Sur 14, Col. Jardín, Valle de Chalco, Estado de México.	Comercial	4,408.0	\$72,827,000.00
Plaza Vía San Juan	Calz. Ignacio Zaragoza 1577, Tepalcates, Iztapalapa, 09210 Ciudad de México, CDMX	Comercial	14,958.49	\$310,032,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
Colegio Celta Internacional	Libramiento Sur Poniente km 4+200, Col. Los Olvera, C.P.: 76902, Corregidora, Querétaro	Escolar	13,168.2	\$245,823,000.00
Colegio Técnico Querétaro – CTQ	Camino Real A. Himilpan 19, Col Ejido Los Olvera, Corregidora, Querétaro, Querétaro.	Escolar	4,076.34	\$99,656,000.00
IPETH	Periférico Ecológico No. 4 Esq. 24, San Francisco Totimehuacan, 72595 Puebla, Puebla	Escolar	9,975.55	\$109,797,000.00
Colegio México Nuevo Campus La Calma	C. Montemorelos 3403, Rinconada de la Calma, 45070 Zapopan, Jalisco	Escolar	10,280.0	\$385,707,000.00
UVM	Avenida Universidad Del Valle de México, 10, Col. Nuevo Nogales, Nogales, Sonora	Escolar	3,995.0	\$51,482,000.00
Corporativo Bosque Real	Blvd. Bosque Real, Bosque Real, 52774 Naucalpan de Juárez, Estado de México	Oficinas	3,060.0	\$106,321,000.00
Corporativo Periférico Sur	BLVD. Adolfo Ruiz Cortines 3,395, Col. Rincón del Pedregal, Alc. Tlalpan, Ciudad de México, C.P. 14120	Oficinas	4,030.64	\$184,213,000.00
Corporativo Bosques de las Lomas – Duraznos	Bosque de Duraznos 75, Bosques de las Lomas, C.P. 11700, Ciudad de México, Ciudad de México	Oficinas	2,297.00	\$91,532,956.81
Corporativo - Periférico Norte	Autopista México – Querétaro 3069, Col. San Andrés Atenco, C.P. 54040,	Oficinas	4,953.85	\$59,292,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
	Tlalnepantla de Baz, Estado de México			
Sky Cumbres	Bldv. Cumbres Mz109Lt3, Centro, 77560 Cancún, Quintana Roo	Oficinas	1,741.24	\$47,890,000.00
Cataviña	Calz. Cetys 1800, Col. Privada Vista Hermosa, C.P.: 21240, Mexicali, Baja California	Comercial	8,100.0	\$226,417,000.00
Suzuki	Bldv. Luis Donald Colosio Lt 21, Col. Las Garzas, C.P.: 23070, La Paz, Baja California	Comercial	1,248.0	\$29,225,000.00
Colegio México Nuevo (estacionamiento)	Av. Del Marqués de la Villa del Villar del Águila Fracc. 2, Col. Centro Sur, C.P.: 76090, Santiago de Querétaro, Querétaro	Educativo	3,706.26	\$31,455,000.00
Downtown	Av. Santa Fe No. 428, Torre I, Piso 2, Col. Santa Fe, C.P.: 05300, Cuajimalpa, Ciudad de México	Oficinas	260.0	\$16,774,000.00
Torre Garza Sada	Av. Eugenio Garza Sada 124-F, Col. La Plazuela, C.P.: 20328, Aguascalientes, Aguascalientes	Comercial	1,595.51	\$28,951,000.00
Plaza Los Corales	Dr. Rafael Cuervo 248, Playa Linda, 91810 Veracruz, Veracruz	Comercial	5,976.5	\$144,470,000.00
Total			173,825.7	\$4,087,587,956.81

Activos Industriales FPlus objeto de la Reubicación de Activos para ser transmitidos por Fibra Plus y adquiridos por Fibra HD al implementarse la Reubicación de Activos.

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
Ensenada	Entre calles Pedro Loyola, Huerta y Westman, Col. El Naranja (antes Carlos Pacheco), C.P. 22875, Ensenada, Baja California	Industrial	41,476.94	\$767,930,000.00
Nogales	Carr. Internacional México – Nogales 3720, Col. Industrial, CP 84094, Nogales, Sonora	Industrial	62,923.43	\$913,810,000.00
Nuevo Laredo	Colinas del Sur S/n Lotes 4, 5, 6, 9, 12, 13, 14 y 17, Col. Colinas del Sur, C.P. 88296, Nuevo Laredo, Tamaulipas	Industrial	46,521.00	\$704,833,000.00
Portafolio Saltillo	Periférico Luis Echeverría Álvarez 1280, Col. La Salle, C.P. 25240, Saltillo, Coahuila	Industrial	4,564.00	\$59,268,000.00
Total			155,485.37	\$2,445,841,000.00

Activos de Desinversión

Como parte de la Reubicación de Activos, FIBRA HD ha llevado a cabo, o se encuentra en proceso de llevar a cabo, la desinversión a terceros de los siguientes Activos, que se habían considerado como parte de la Reubicación de Activos, por lo anterior, dichos Activos no han sido, o no serán, transferidos a Fibra Plus:

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
Barrio Reforma - Sevilla	Local comercial "B", del edificio "Torre Sevilla", ubicado en la Calle Sevilla, 15, colonia Juárez, Cuauhtémoc, CDMX	Comercial	309.0	\$17,811,000.00
Plaza Parque San Antonio	Tolteca 166, Carola, San Pedro de los Pinos, Álvaro Obregón, 01180 Ciudad de México, CDMX	Comercial	1,910.27	\$60,213,000.00
Casa Grande	Blvd. José Musa de León 951, Col. Privadas de Aragón, C.P.: 25204, Saltillo, Coahuila	Comercial	4,336.52	\$52,346,000.00
Portafolio OLAB	- Calz. De Tlalpan 1251, Col. San Simón Ticumac, Benito Juárez, Ciudad de México -Liras 244, Col. Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Ciudad de México -Av. Montevideo 437, Col. Lindavista Sur, Gustavo A. Madero, Ciudad de México -Blvd. Manuel Ávila Camacho 2220, Col. Fracc. Loma Suave, Ciudad Satélite, Naucalpan de Juárez, Estado de México - Av. Adolfo López Mateos 309, 311 y 313, Col. Evolución Súper 24, Nezahualcóyotl, Estado de México - Av. Hank González 50 Local 1-A, Col. Fracc. Valle de Anáhuac "Center Plaza",	Comercial	3,519.0	\$174,972,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m ²	Monto Avalúo 2024
	Ecatepec de Morelos, Estado de México - Vía Morelos Lt. 1 y 2 Manzana 2, Col. San José Jajalpa, Ecatepec de Morelos, Estado de México			
La Pilita	Av. Hacienda Quemada 500, Col. Barrio San Mateo, C.P.: 52140, Meteppec, Estado de México	Comercial	6,450.41	\$104,814,000.00
Corporativo Bosques de las Lomas – Duraznos	Bosque de Duraznos 75, Bosques de las Lomas, C.P. 11700, Ciudad de México, Ciudad de México	Oficinas	1,099.0	\$42,396,043.00
Total			17,624.20	\$452,552,043.00

Adquisición del Portafolio Avalon

Con fecha 16 de febrero de 2026, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobaron la adquisición del Portafolio Avalon, reafirmando así la estrategia de fortalecer y consolidar la presencia de Activos Industriales dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

La adquisición del Portafolio Avalon es consistente con la estrategia de largo plazo de la Emisora en posicionarse como una Fibra enfocada en invertir y operar activos industriales en México. Con la adquisición del Portafolio Avalon, la Emisora fortalece su portafolio y consolida su presencia en corredores industriales relevantes del país, principalmente en El Bajío.

La adquisición del Portafolio Avalon, integrado por un total de 6 Activos Industriales que se incorporarán al Patrimonio del Fideicomiso, representa un paso decisivo para acelerar la evolución de FIBRA HD hacia una plataforma industrial más sólida y competitiva. Con esta operación se busca maximizar economías de escala, fortalecer la uniformidad del portafolio y consolidar un conjunto de activos industriales premium capaces de generar flujos distribuibles sostenidos y crecientes. Esta alineación estratégica, además, permitirá optimizar y simplificar las estructuras de apalancamiento necesarias para detonar el crecimiento futuro de FIBRA HD.

El Portafolio Avalon está integrado por un conjunto de naves industriales ubicadas en corredores logísticos y estratégicos de Guanajuato, Tabasco, Estado de México y Baja California, los cuales se caracterizan por su alta demanda, conectividad y potencial de crecimiento. Estos inmuebles destacan por su calidad constructiva, especificaciones modernas y configuraciones que permiten atender de manera eficiente las necesidades operativas de inquilinos nacionales e internacionales. Su ubicación y características los posicionan como activos industriales de alto valor, capaces de adaptarse a diversos giros dentro de la cadena de suministro, manufactura ligera y operaciones logísticas.

Los activos del Portafolio Avalon cuentan con una infraestructura industrial diseñada para cumplir las demandas de los inquilinos logísticos y de manufactura. Según avalúos, los activos cuentan con estructuras a base de columnas de concreto y/o metálica, muros de block de concreto de 12 centímetros de espesor asentado con mortero y reforzado con elementos verticales y horizontales de concreto armado. La pintura en fachadas y cobertizos es de vinílica de buena calidad tipo Vinimex, en buen estado de conservación. Las instalaciones eléctricas de los activos tienen en su mayoría cableado conducidos a través de tuberías *conduit* con dispositivos de seguridad y con accesorios de buena calidad.

La integración del Portafolio Avalon al Patrimonio del Fideicomiso fortalecerá de manera significativa la posición de FIBRA HD dentro del sector industrial, al complementar y ampliar su plataforma actual con activos de alta calidad y desempeño. Con ello, FIBRA HD consolida una base operativa más uniforme, eficiente y competitiva, alineada con su estrategia de especialización como "Fibra Industrial" y preparada para sostener un crecimiento robusto en el mediano y largo plazo.

A continuación, se detallan los Activos Industriales Avalon que serán adquiridos por el Emisor junto con el valor de avalúo que se utilizará para determinar, de manera indicativa, el precio de adquisición de cada Activo, mismo que será cubierto mediante: (i) un depósito de seriedad en efectivo destinado a la amortización de los financiamientos que gravan los activos y al registro de los depósitos en garantía de arrendatarios; y (ii) CBFIs actualmente en tesorería de FIBRA HD, en los montos que sean determinados por el Administrador al momento de ejecutar los Convenios de Aportación Avalon.

Portafolio Avalon

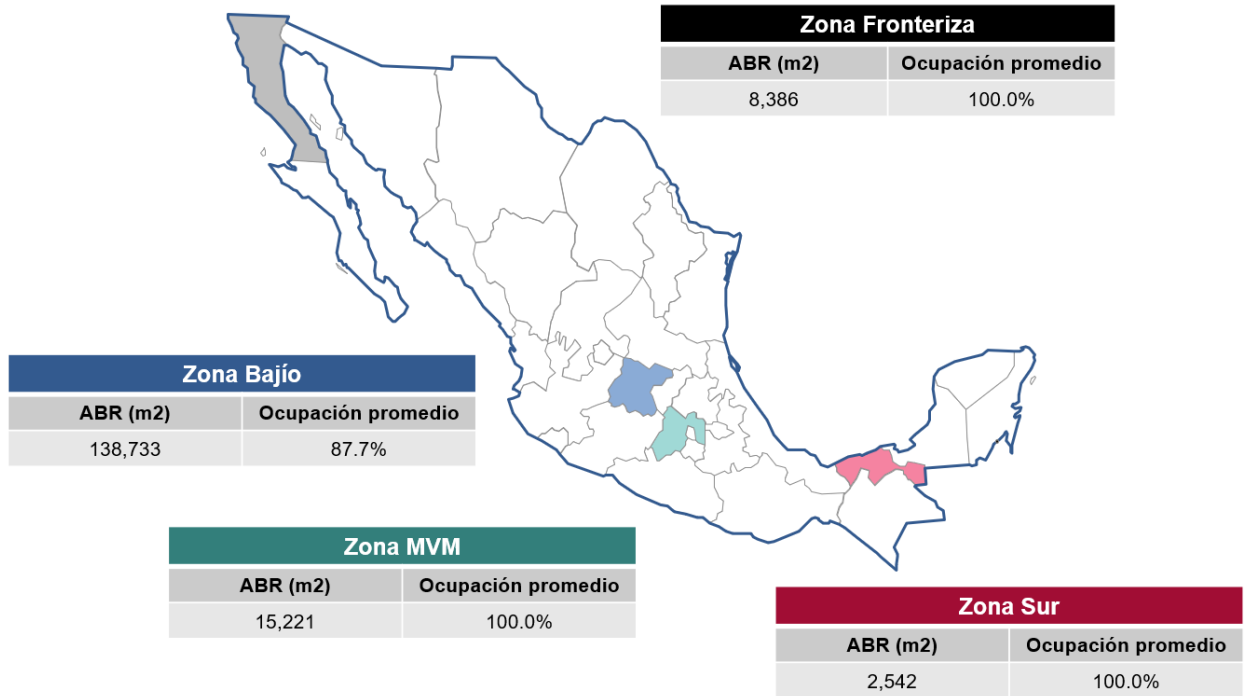
Activo	Ubicación	Sector	ABR m ²	Monto Avalúo 2025
Nave Acámbaro	Carretera Acámbaro Jerécuaro KM 1, Loma Bonita 1, C.P. 38610, Acámbaro, Guanajuato	Industrial	7,861.00	\$68,985,000.00
Apolo Irapuato	Carretera Irapuato-Silao SN, Col. Poblado Carrizal Grande, C.P. 36822, Irapuato, Guanajuato	Industrial	109,661.4	\$1,614,183,000.00
Apolo Silao	Libramiento Nte S/N, Km 4.6, Col. Los Fresnos, Mpio. Silao, C.P. 36126, Guanajuato	Industrial	21,210.00	\$395,200,000.00
Diavaz	Carretera Costera del Golfo Lote 1, Col. Ranchería Cucuyulapa, 1a sección, C.P. 86698, Cunduacan, Tabasco, México	Industrial	2,542.00	\$51,577,000.00
Ocoyoacac	Calle Aries 1, Col. San Antonio El Llanito, C.P. 52740, municipio de	Industrial	15,220.88	\$264,778,000.00

	Ocoyoacac, Estado de México			
Nave Tijuana	Av. Morelos 9935, Col. P.I. Morelos, C.P. 22647, Ciudad de Tijuana, Baja California	Industrial	8,386.00	\$156,131,000.00
Total			164,881.28	\$2,550,854,000.00

El siguiente diagrama ilustra, de manera general, el Portafolio Avalon a junio 2026:

Portafolio Avalon

Activos Industriales – ABR y Ocupación por Región



Composición del Patrimonio del Fideicomiso Post Reubicación de Activos y de la Adquisición Avalon

Con efectos de la Reubicación de Activos y la adquisición del Portafolio Avalon, el Patrimonio del Fideicomiso de FIBRA HD estará conformado por un total de 19 Activos Industriales y 2 Activos No Industriales localizados en México que conforman el total del Patrimonio del Fideicomiso, consolidando así la estrategia de FIBRA HD como "Fibra Industrial".

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024 (2025 para Avalon)
Ensenada	Entre calles Pedro Loyola, Huerta y Westman, Col. El Naranja (antes Carlos Pacheco), C.P. 22875, Ensenada, Baja California	Industrial	41,476.94	\$767,930,000.00
Nogales	Carr. Internacional México – Nogales 3720, Col. Industrial, CP 84094, Nogales, Sonora	Industrial	62,923.43	\$913,810,000.00
Nuevo Laredo	Colinas del Sur S/n Lotes 4, 5, 6, 9, 12, 13, 14 y 17, Col. Colinas del Sur, C.P. 88296, Nuevo Laredo, Tamaulipas	Industrial	46,521.00	\$704,833,000.00
Portafolio Saltillo	Periférico Luis Echeverría Álvarez 1280, Col. La Salle, C.P. 25240, Saltillo, Coahuila	Industrial	4,564.00	\$59,268,000.00
Veritiv	Av. Libre Comercio 92, Col. P.I. Nuevo Nogales, C.P.: 84094, Nogales, Sonora	Industrial	4,645.0	\$53,987,000.00
Heineken	Av. Nezahualcōyotl 101, Col. Cabecera Municipal, C.P.: 56330, Chimalhuacán, Estado de México	Industrial	5,942.0	\$82,496,000.00
Industrial Villahermosa	Oxígeno S/N, Col. Ciudad Industrial, C.P.: 86280, Villahermosa, Tabasco	Industrial	17,895	\$338,859,000.00
Daher	Blvd. De los Negocios 60, Col. Parque Industrial Nuevo Nogales, C.P.: 84094, Nogales, Sonora	Industrial	6,140.5	\$98,420,000.00
Chichimeco	Av. Maquiladores 148 y 150, Col. Parque Industrial Chichimeco, C.P.: 20916, Jesús María, Aguascalientes	Industrial	13,743.0	\$83,581,000.00
Hyson	Calz. Industrial Nuevo Nogales 1099 Polígono H, Col. Parque Industrial Nuevo Nogales, C.P.: 84094, Nogales, Sonora	Industrial	6,733	\$106,370,000.00
Ternium	Negra Modelo 133, Col. Zona Industrial La Perla, C.P.: 53348, Naucalpan	Industrial	7,395.0	\$155,315,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m ²	Monto Avalúo 2024 (2025 para Avalon)
	de Juárez, Estado de México			
Agricolima	Bld. Miguel de la Madrid 42, Col. Zona Industrial Tapexitles, C.P.: 28239, Manzanillo, Colima	Industrial	24,566.0	\$248,985,000.00
Industrial Durango	Oro 107, Col. Ciudad Industrial, C.P.: 34208, Durango, Durango	Industrial	21,709.00	\$308,771,000.00
Nave Acámbaro	Carretera Acámbaro Jerécuaro KM 1, Loma Bonita 1, C.P. 38610, Acámbaro, Guanajuato	Industrial	7,861.00	\$68,985,000.00
Apolo Irapuato	Carretera Irapuato-Silao SN, Col. Poblado Carrizal Grande, C.P. 36822, Irapuato, Guanajuato	Industrial	109,661.4	\$1,614,183,000.00
Apolo Silao	Libramiento Nte S/N, Km. 4.6, Col. Los Fresnos, Mpio. Silao, C.P. 36126, Guanajuato	Industrial	21,210.00	\$395,200,000.00
Diavaz	Carretera Costera del Golfo Lote 1, Col. Ranchería Cucuyulapa, 1a sección, C.P. 86698, Cunduacan, Tabasco	Industrial	2,542.00	\$51,577,000.00
Ocoyoacac	Calle Aries 1, Col. San Antonio El Llanito, C.P. 52740, municipio de Ocoyoacac, Estado de México	Industrial	15,220.88	\$264,778,000.00
Nave Tijuana	Av. Morelos 9935, Col. P.I. Morelos, C.P. 22647, Ciudad de Tijuana, Baja California	Industrial	8,386.00	\$156,131,000.00
Lomas Verdes*	Santa María 13, Col. Santa Cruz Acatlán, C.P.: 53150, Naucalpan de Juárez, Estado de México	Comercial	6,728.0	\$32,745,000.00
Carmen Center*	Av. Isla de Tris 1, Col. Aeropuerto, C.P.: 24119, Ciudad del Carmen, Campeche	Comercial	14,255.32	\$354,585,000.00
Total			450,118.47	\$6,860,809,000.00

**Únicamente respecto de los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes se encuentran aportados al patrimonio del fideicomiso.*

B. OBJETIVO DE LA OPERACIÓN

El Reposicionamiento Estratégico y la adquisición del Portafolio Avalon se pretende llevar a cabo con el objetivo de generar mayores economías de escala para FIBRA HD, por mayor uniformidad en el tipo de activos en la FIBRA, con capacidad de generar flujos distribuibles sostenidos y crecientes y, en su caso, simplificar los procesos de apalancamiento necesarios para el desarrollo de FIBRA HD.

Desde una perspectiva estratégica, esta operación permitiría a FIBRA HD obtener los siguientes beneficios:

- i) **Flujo de caja:** los Activos Industriales Avalon, junto con los Activos Industriales que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso de FIBRA HD, son activos estabilizados que actualmente generan flujo de caja por medio de sus arrendamientos a largo plazo con inquilinos con bajo riesgo crediticio, lo que permitirá un flujo de caja estable y sostenible a futuro.
- ii) **Escala y expansión:** la adquisición del Portafolio Avalon permitirá incrementar el portafolio industrial de FIBRA HD en un 57.8%, fortaleciendo su presencia y posicionamiento en el mercado. Este incremento en escala no solo robustece la competitividad de la Fibra, sino que también constituye un catalizador clave para acelerar su estrategia de crecimiento y expansión de largo plazo.
- iii) **Capitalización de Fibra HD:** la incorporación del Portafolio Avalon representa un fortalecimiento relevante para la estructura de capital de Fibra HD, dado que la adquisición se llevará a cabo mediante CBFIs en tesorería, constituyendo una aportación de capital en activos. Esta transacción contribuirá a fortalecer las métricas financieras y la solidez del balance de la Fibra, incrementando su capacidad para acceder a financiamiento y continuar ejecutando adquisiciones estratégicas de nuevos portafolios en el futuro.
- iv) **Diversificación geográfica:** la incorporación de los Activos Industriales Avalon permitirá a FIBRA HD ampliar su presencia en mercados estratégicos del Bajío, particularmente en Guanajuato, una región con bajas tasas de disponibilidad y una base de inquilinos estable. Asimismo, fortalecerá su exposición en Tijuana, uno de los mercados industriales más dinámicos del país, caracterizado por altos precios de renta y una sólida demanda por espacios industriales.

C. FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN

De aprobarse y consumarse la adquisición del Portafolio Avalon, FIBRA HD pondrá en circulación y entregará a los Aportantes los CBFIs por Inmueble que corresponda para cubrir el valor que se relaciona en la Sección 3.A. Considerando lo anteriormente descrito, a la fecha del presente Folleto no es posible determinar con certeza el número de CBFIs que deberán entregarse como contraprestación por los Activos a los Aportantes. No obstante, se establece que el monto total de CBFIs a entregar a las Entidades Avalon no podrá exceder de 1,200,000,000 (mil doscientos millones) de Certificados, tomando en cuenta un valor de \$2.34 (dos Pesos 34/100 M.N.) por cada CBFI, garantizando así un marco de referencia para la transacción. Este valor ha sido aprobado por el Comité Técnico celebrado el 16 de febrero de 2026.

Es posible que el Emisor decida contratar financiamiento para liquidar parte o la totalidad del valor de los Activos y del IVA que se genere con motivo de la adquisición del Portafolio Avalon, en el entendido que la contratación de cualquier financiamiento deberá cumplir con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso y los financiamientos que a la fecha se encuentren vigentes. En la medida en que

efectivamente se decida contratar dichos financiamientos, se informará conforme a lo requerido por la LMV y CUE.

Los gastos derivados de la adquisición del Portafolio Avalon, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de FIBRA HD, una vez se lleve a cabo la formalización de la adquisición del Portafolio Avalon ante a fedatario público.

D. FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso, el órgano competente para aprobar la adquisición del Portafolio Avalon es la Asamblea de Tenedores, misma que está programa para celebrarse el 30 de junio de 2026.

Con fecha 16 de febrero de 2026, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobó la adquisición del Portafolio Avalon.

Con fecha 21 de octubre de 2024, el Comité Técnico de la Emisora, con el voto mayoritario de los Miembros Independientes y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, aprobaron el Reposicionamiento Estratégico con el propósito de concentrar en FIBRA HD la totalidad de los Activos Industriales de ambas Fibras, y en Fibra Plus la totalidad de los Activos No Industriales de ambas Fibras.

Aprobación CNA:

La adquisición del Portafolio Avalon fue autorizada por la CNA el pasado 22 de mayo de 2026 mediante el número de expediente CNT-106-2025.

Con la formalización de los Convenios de Aportación Avalon ante fedatario público, la FIBRA adquirirá la titularidad y propiedad de los inmuebles, así como todos los derechos y obligaciones relacionados con los mismos, en los términos y condiciones establecidos en los Convenios de Aportación Avalon.

E. FECHA DE CANJE DE LOS NUEVOS CERTIFICADOS

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 2,085,868,899 (dos mil ochenta y cinco millones ochocientos sesenta y ocho mil ochocientos noventa y nueve), de los cuales: (i) 432,155,640 (cuatrocientos treinta y dos millones ciento cincuenta y cinco mil seiscientos cuarenta) CBFIs están en circulación (ii) 1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) CBFIs se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

Para efectos de llevar a cabo la adquisición del Portafolio Avalon, la Emisora no emitirá nuevos Certificados, en virtud de que cuenta con Certificados suficientes en su tesorería para efectos de llevar a cabo el pago a los Aportantes de los Activos Industriales Avalon, según corresponda. Por lo anterior, la adquisición del Portafolio Avalon no implicará una modificación al número total de Certificados inscritos en el RNV o el canje del título que ampara las mismas ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

F. GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN

A la fecha del presente Folleto, los Activos Industriales FPlus que adquiere Fibra HD de Fibra Plus que se encuentran gravados son los siguientes:

Nombre	Ubicación	Sector	Descripción de la garantía
Ensenada	Entre calles Pedro Loyola, Huerta y Westman, Col. El Naranja (antes Carlos Pacheco), C.P. 22875, Ensenada, Baja California	Industrial	<p>Prenda Sin Transmisión de Posesión constituida de fecha 28 de mayo de 2018, cuyas firmas y contenido fueron ratificados mediante escritura pública número 83,261, de fecha 28 de mayo de 2018, otorgada ante el licenciado Roberto Nuñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, el cual garantiza el Crédito Bancomext.</p> <p>Fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago No. 10,649 de fecha 28 de mayo de 2018, otorgado mediante escritura pública número 83,262, de fecha 28 de mayo de 2018, otorgada ante el licenciado Roberto Nuñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, a cuyo patrimonio fueron aportados los Inmuebles y los Derechos de Arrendamientos del Activo de Ensenada y el cual garantiza el Crédito Bancomext.</p>
Nogales	Carretera Internacional México – Nogales 3720, Col. Industrial C.P. 84094 Nogales Sonora	Industrial	<p>Prenda Sin Transmisión de Posesión constituida de fecha 10 de diciembre de 2018, cuyas firmas y contenido fueron ratificados mediante escritura pública número 119,395, de fecha 10 de diciembre de 2018, otorgada ante el licenciado José Ángel Fernández Uría, notario público número 217 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 60 de la Ciudad de México, el cual garantiza el Crédito Bancomext.</p> <p>Fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago constituido mediante escritura pública número 119,397, de fecha 10 de diciembre de 2018, otorgada ante el licenciado José Ángel Fernández Uría, notario público número 217 de la Ciudad</p>

de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 60 de la Ciudad de México, a cuyo patrimonio fueron aportados ciertos Inmuebles y los Derechos de Arrendamientos correspondientes de dichos Inmuebles del Activo de Nogales y el cual garantiza el Crédito Bancomext.

Nuevo Laredo	Colinas del Sur S/n Lotes 4, 5, 6, 9, 12, 13, 14 y 17, Col. Colinas del Sur, C.P. 88296, Nuevo Laredo, Tamaulipas	Industrial	Fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago No. 028, constituido mediante escritura pública número 93,958, de fecha 9 de agosto de 2021, otorgada ante el licenciado Carlos Alberto Sotelo Regil Hernández, notario público número 165 de la Ciudad de México, actuando como suplente en el protocolo de la notaría 1 de la Ciudad de México, a cuyo patrimonio fueron aportados los Inmuebles y los Derechos de Arrendamientos y el cual garantiza el Crédito Sabadell.
---------------------	---	------------	---

A la fecha del presente Folleto, los Activos Industriales Avalon que adquiere FIBRA HD de los Aportantes que se encuentran gravados son los siguientes; no obstante que, la intención de la Emisora es que los financiamientos correspondientes sean amortizados en su totalidad con anterioridad a la celebración de los Convenios de Aportación Avalon. En consecuencia, se espera que, al momento de su aportación, dichos activos sean transmitidos libres de gravámenes y sin deuda asociada:

Nombre	Ubicación	Sector	Descripción del gravamen
Nave Acámbaro	Carretera Acámbaro Jerécuaro KM 1, Loma Bonita 1, C.P. 38610, Acámbaro, Guanajuato	Industrial	Prenda Sin Transmisión de Posesión constituida de fecha 14 de noviembre de 2024 cuyas firmas y contenido fueron ratificados mediante escritura número seis mil quinientos ochenta y uno, otorgada en la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, el diez de marzo de dos mil diez, ante el Notario número cincuenta y tres, Licenciado José Luis Vázquez Camarena, NEMESIS CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por transmisión de propiedad por aportación de la señora Martha

Leticia Sánchez Santoyo, en un precio de cuarenta y cuatro millones ochocientos mil pesos, Moneda Nacional, el predio urbano ubicado en la calle sin nombre de la Ciudad de Acámbaro, Guanajuato.

Ocoyoacac

Apolo Ocoyoacac, Industrial
municipio de Ocoyoacac,
Estado de México

Prenda Sin Transmisión de Posesión constituida de fecha 14 de noviembre de 2024 cuyas firmas y contenido fueron ratificados mediante escritura número cuarenta y nueve mil ochocientos cuarenta y ocho, otorgada en esta Ciudad, el seis de febrero de dos mil dieciocho, ante el Notario número ciento veinte, Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, (ahora BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO), actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso de Administración No Empresarial número 851-01429 (ochocientos cincuenta y uno guion cero mil cuatrocientos veintinueve), adquirió por compraventa en abonos de Negocios Auténticos, Sociedad Anónima de Capital Variable, en un precio de sesenta millones quinientos cuatro mil quinientos cincuenta y un pesos setenta y dos centavos, Moneda Nacional, una fracción del lote de terreno denominado "La Trinidad", ubicado en el municipio de Ocoyoacac, Estado de México y construcciones edificadas sobre el mismo que actualmente se identifican como parque industrial Ocoyoacac.

Nave Tijuana

Parque Industrial Morelos, Industrial
Ciudad de Tijuana, Baja
California

Prenda Sin Transmisión de Posesión constituida de fecha 14 de noviembre de 2024 cuyas

firmas y contenido fueron ratificados mediante escritura número veintidós mil ochocientos ochenta, otorgada en esta Ciudad, el diez de agosto de dos mil dieciséis, ante el Notario número doscientos treinta, Licenciado Alfredo Bazua Witte, NEMESIS CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa de Solarcell, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en un precio de setenta millones de pesos, Moneda Nacional, las fracciones de terreno identificados como lote dos "B", y los lotes tres, tres "A", cuatro y cinco, todos de la manzana uno del Centro Industrial Morelos, en la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California.

G. DICTAMEN VALUATORIO

Hemos obtenido un avalúo independiente de Colbancom Real Estate, S.A. de C.V., con nombre comercial Coldwell Banker Commercial México, para cada uno de los Activos Industriales FPlus y los Activos Industriales Avalon.

Cada uno de dichos avalúos representa el estimado del valuador independiente respecto del valor de mercado del activo a la fecha del avalúo, generalmente reflejando el monto estimado al que se esperaría se enajene la propiedad entre un comprador y un vendedor en una operación en términos de mercado. Subyacente al avalúo, hay varias suposiciones hechas por el valuador independiente que se basan en factores que incluyen, sin limitar, la ubicación y distribución geográfica de la propiedad, la calidad de la construcción y la edad promedio ponderada y los atributos de generación de ingresos y los términos asociados con los arrendamientos de las propiedades, la calidad general de los arrendatarios, el tamaño general y las dificultades relacionadas con la construcción de la propiedad, entre otros factores. El valuador independiente intentó replicar el análisis que un comprador institucional potencial utilizaría para una propiedad similar. Las metodologías tradicionales de valuación fueron consideradas en el análisis del valuador independiente para estimar el valor de mercado de la propiedad, aplicando como metodología primaria de valuación el análisis de flujos descontados.

El valuador independiente estima que el valor del 100% de los Activos Inmobiliarios que conforman Activos Industriales FPlus es de \$2,445,841,000.00 (dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ochocientos cuarenta y un mil Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre del 2024, de conformidad con la información proporcionada por el Emisor para dichos efectos.

El valuador independiente estima que el valor del 100% de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Avalon es de \$2,550,854,000.00 (dos mil quinientos cincuenta millones ochocientos cincuenta y cuatro mil Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre del 2025, de conformidad con la información proporcionada por el Emisor para dichos efectos.

H. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS

A continuación, se incluye la descripción y evolución de cada uno de los Activos Inmobiliarios que conforman los Activos Industriales FPlus:

	Ocupación					Precio de renta por m2 (USD) de ABR				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Nogales	98%	100%	100%	100%	100%	6.40	4.65	4.88	5.13	5.38
Nuevo Laredo	NA	100%	100%	100%	92%	NA	4.56	4.77	4.95	5.06
Portafolio Saltillo	NA	NA	NA	100%	100%	NA	NA	NA	4.64	4.75
Ensenada	100%	100%	100%	100%	100%	NA	4.89	5.16	4.46	5.76

ABR 2024	
m2	
Nogales	62,923.0
Nuevo Laredo	46,521.0
Portafolio Saltillo	4,564.0
Ensenada	41,476.9

A continuación, se incluye la descripción y evolución de cada uno de los Activos Inmobiliarios que conforman Activos Industriales Avalon:

	Ocupación					Precio de renta por m2 (MXN) de ABR				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Nave Acámbaro	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0	0.0	0.0	46.05	47.99
Apolo Irapuato	67.0%	76.5%	68.1%	80.2%	82.7%	55.84	54.58	56.41	66.70	77.0
Apolo Silao	79.9%	58.8%	84.5%	82.0%	84.6%	49.34	49.57	53.49	63.04	80.72
Diavaz	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	101.84	109.67	109.67	121.95	126.75
Ocoyoacac	83.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.28	76.48	78.72	85.88	98.19
Nave Tijuana (USD)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	4.32	4.47	4.48	4.93	5.03

ABR 2025	
m2	
Nave Acámbaro	7,861.0
Apolo Irapuato	109,661.4
Apolo Silao	21,210.0
Diavaz	2,542.0
Ocoyoacac	15,220.88
Nave Tijuana	8,386.0

I. DESEMPEÑO DEL PROYECTO

A continuación, se incluye una tabla que muestra los indicadores respecto de los Activos Inmobiliarios que comprenden los Activos Industriales FPlus y los Activos Industriales Avalon, así como el consolidado con respecto al total de los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicadores a diciembre 2025	Activos Industriales FPlus y los Activos Industriales Avalon	Consolidado con el total del Patrimonio del Fideicomiso
Ingresos	316,663,190	494,130,514
ION	292,867,181	444,028,674
Margen ION	92.5%	89.9%
ABR total	320,366.43	450,118.47
Tasa de ocupación (abril 2026)	88.9%	92.0%

J. CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES

A pesar de que FIBRA HD no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido, la adquisición de los Activos Industriales FPlus y el Portafolio Avalon se hace en el contexto y en seguimiento con la estrategia de negocio del Fideicomiso, buscando incrementar el valor de los Certificados para nuestros tenedores.

Nuestro objetivo se logrará creando, de manera selectiva, un portafolio conformado por Activos Industriales estratégicamente ubicados en los principales corredores industriales y logísticos del país que se destinaran al arrendamiento. Como consecuencia de esta operación, Fibra HD ganará tamaño a través de la incorporación de portafolios estabilizados estratégicamente ubicados en el país, se capitalizará y continuará con su estrategia de crecimiento y especialización dentro del espacio inmobiliario industrial.

K. DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN

La administración de FIBRA HD se encuentra evaluando la naturaleza contable de las operaciones descritas en el presente Folleto Informativo y considera que la adquisición del Portafolio Avalon podría calificar como una combinación de negocios conforme a la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios". Por otra parte, las transacciones de intercambio de activos y pasivos entre FIBRA HD y Fibra Plus, al efectuarse entre entidades bajo control común, se encuentran fuera del alcance de dicha norma, por lo que su tratamiento contable se determinará con base en las políticas contables aplicables y la sustancia económica de la transacción.

Para efectos de dicha evaluación, la administración considerará, entre otros factores, la existencia de control común previo y posterior a la transacción, el grado de sustancia económica de la operación, la forma en que se determinó la contraprestación, así como los derechos y obligaciones transferidos. En particular, se tomará en cuenta que el grupo económico Fibra Plus mantiene una participación mayoritaria en FIBRA HD y en las entidades involucradas en la operación, lo cual constituye un indicio relevante en el análisis de control común conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

La determinación final del tratamiento contable será realizada por la administración con base en la totalidad de los hechos y circunstancias existentes a la fecha de reconocimiento inicial de la operación y será sujeta a revisión por parte de los auditores independientes. En caso de concluirse que la operación califica como una combinación de negocios bajo NIIF 3, los activos adquiridos y pasivos asumidos serán reconocidos a

su valor razonable a la fecha de adquisición, y dichos valores podrán ser ajustados durante el periodo de medición de hasta doce meses conforme a lo establecido en dicha norma. Por el contrario, si se determina que la operación corresponde a una transacción bajo control común, los activos y pasivos transferidos podrán ser reconocidos con base en sus valores en libros u otra base contable consistente con las políticas adoptadas por FIBRA HD.

Adicionalmente, la administración de FIBRA HD considera que la operación descrita forma parte de una estrategia integral de reposicionamiento del portafolio de activos, la cual podría incluir, sujeto a las condiciones de mercado y a las aprobaciones corporativas correspondientes, la incorporación de inversionistas terceros mediante la aportación de activos adicionales y/o emisiones subsecuentes de CBFIs. Dichas transacciones futuras, en caso de materializarse, constituirían eventos económicos distintos e independientes de la operación descrita en el presente Folleto Informativo, y su tratamiento contable será evaluado en su momento conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, considerando los hechos y circunstancias existentes a la fecha en que dichas operaciones se lleven a cabo.

Los estados financieros proforma incluidos en el presente Folleto Informativo han sido preparados con base en supuestos preliminares que reflejan la mejor estimación de la administración a la fecha de su elaboración; sin embargo, dichos supuestos podrían modificarse de manera material una vez que se concluya la evaluación del tratamiento contable definitivo de la operación y se disponga de información financiera completa y validada.

L. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN

FIBRA HD se encuentra sujeta al régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

De conformidad con el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, la transmisión de los activos comerciales y de oficinas objeto de la operación se considera, para efectos fiscales, como una enajenación de bienes.

En este sentido, la operación dará lugar al reconocimiento de un resultado fiscal a nivel del fideicomiso, determinado como la diferencia entre el valor de los activos transmitidos y su costo fiscal actualizado, el cual deberá ser considerado para efectos de la determinación del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al ejercicio.

Los CBFIs que sean recibidos como contraprestación se considerarán, para efectos fiscales, como parte del valor de enajenación de los activos respectivos.

Asimismo, si bien el artículo 188 de la LISR prevé un régimen de diferimiento aplicable a la aportación de bienes inmuebles a fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, dicho beneficio no resulta aplicable a la presente operación, en virtud de que la misma no constituye una aportación en los términos de dicha disposición, ni cumple con los supuestos previstos para su aplicación, al tratarse de una transmisión onerosa distinta a una aportación elegible conforme a dicha disposición.

En virtud de lo anterior, el resultado fiscal que, en su caso, se genere deberá ser considerado dentro del resultado fiscal distribuible del fideicomiso, el cual estará sujeto al régimen fiscal previsto en la LISR en los artículos 187 y 188, siendo acumulable para los tenedores de los CBFIs conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

En caso de que los activos transmitidos hubieran sido adquiridos o construidos dentro de los cuatro años anteriores a su enajenación, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 188, fracción VII de la LISR.

Para efectos del IVA, la transmisión de los activos se considerará una enajenación de bienes sujeta a dicho impuesto en la medida en que los mismos se encuentren afectos a actividades gravadas. El impuesto se causará en el momento en que se cobren efectivamente las contraprestaciones correspondientes, incluyendo aquellas satisfechas en especie mediante la entrega de CBFIs, por lo que el IVA trasladado, en su caso, podrá ser acreditado por la parte adquirente en términos de la legislación aplicable.

Por lo que respecta al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ("ISAI"), la transmisión de los activos objeto de la operación está sujeta al derecho de reversión pactado, y a lo previsto en las legislaciones locales aplicables.

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN

Este resumen no pretende cubrir de manera exhaustiva toda la información acerca de FIBRA HD, por lo que se complementa con la información contenida en el Reporte Anual 2025 (mismo que se encuentra disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://actinver.com/fiduciario>).

A. FIBRA HD

La denominación social del fiduciario de FIBRA HD es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1523, en el que participa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1871, en carácter de fideicomitente del Fideicomiso Emisor y del que, a la fecha, Fibra Plus es fideicomitente y fideicomisario único.

El Asesor y Administrador de FIBRA HD es FIBRA HD Servicios, S.C, y el Representante Común de Fibra HD, es Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria.

FIBRA HD tiene su domicilio en Av. Santa Fe 498, piso 3, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, 05348 Ciudad de México, México.

FIBRA HD es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. FIBRA HD es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, constituido en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Descripción del Negocio o Fines del Fideicomiso

Conforme a lo establecido en el artículo 187 fracción II de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las FIBRAS les sea permitido realizar.

El Emisor, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Asesor y Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

Para alcanzar los objetivos, el Fideicomiso se apoyará de la experiencia del Asesor y Administrador en el sector inmobiliario, el cual es un grupo con amplia experiencia en el sector inmobiliario, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad.

Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

- a. FIBRA HD tiene un portafolio de inmuebles diversificado regional y sectorialmente.

- b. El objetivo es enfocarse en propiedades de tamaño grande y mediano en los segmentos industrial, con clientes de calidad.
- c. Se han adquirido propiedades cuyo costo de adquisición se encuentra en el rango que va aproximadamente de 30 millones de Pesos hasta +1,000 millones de Pesos. El modelo de negocios apunta a continuar detectando oportunidades en dicho segmento, siempre que se generen cap rates de adquisición atractivos.
- d. En cuanto al aspecto regional, se tienen propiedades en el Norte, Centro y Sur de la República Mexicana. El modelo de negocios considera la importancia de seguir buscando oportunidades en ciudades de tamaño grande y medio, con un dinamismo destacado ya sea por razones demográficas y/o económicas a lo largo y ancho del territorio nacional.

Evolución de los activos fideicomitidos

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FIBRA HD estuvo integrado por 37 propiedades estabilizadas que se adquirieron con los recursos de la oferta pública inicial, de la suscripción de derechos preferentes, de las líneas de crédito, y de las ofertas públicas de certificados bursátiles fiduciarios, todas operando bajo la administración interna de FIBRA HD Servicios.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA HD era una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina. Las propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada de la FIBRA, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.

El ABR total era de 291,346 m², registrando un 94.9% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

Las propiedades se encontraban ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 32.0% de la ABR.

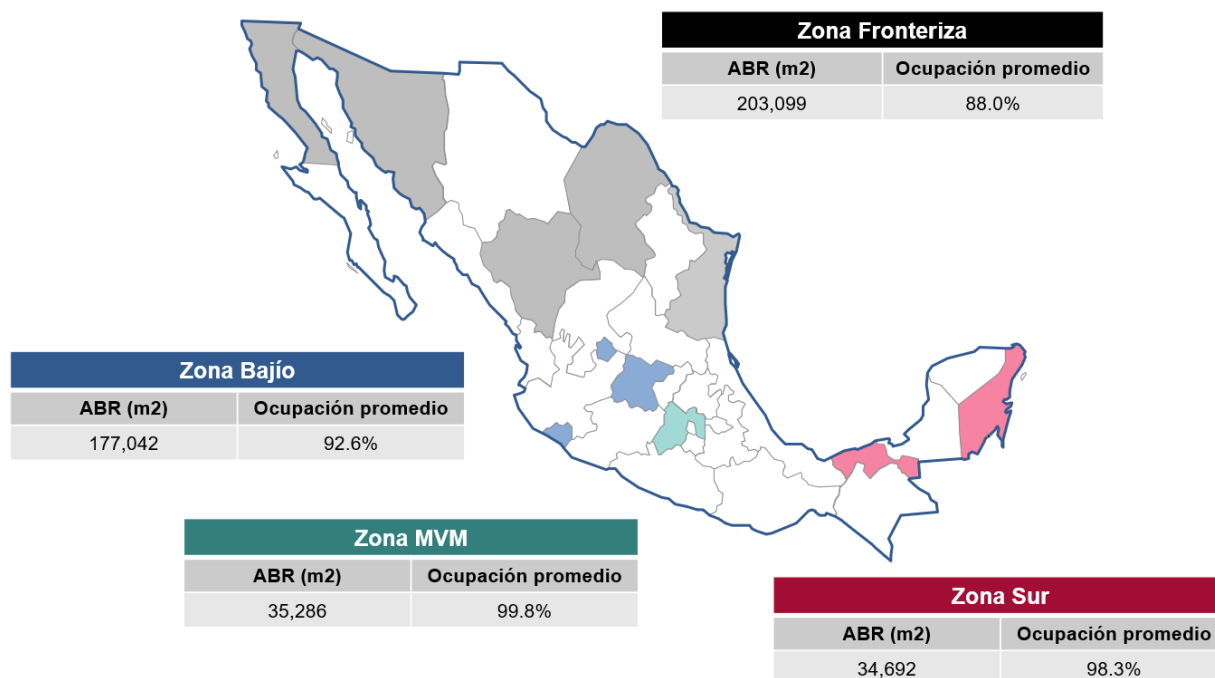
1. El componente comercial de la cartera se integraba por 16 propiedades, con un total de 144,111 m² de ABR; registrando un 94.4% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
2. El componente industrial se integraba por 9 propiedades con un total de 94,501 m² de ABR, registrando un 100.0% de ocupación.
3. El componente de instituciones educativas de la cartera se integraba por 5 propiedades, con un total de 35,409 m² de ABR; registrando un 100.0% de ocupación.
4. El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 17,322 m² de ABR, registrando un 60.3% de ocupación.

Con efectos del Reposicionamiento Estratégico y a la adquisición del Portafolio Avalon, el portafolio de FIBRA HD estará integrado por 21 propiedades estabilizadas y seguirán operando bajo la administración interna de FIBRA HD Servicios.

El ABR total será de aproximadamente 450,118.47 m², registrando un promedio ponderado de 92.2% de ocupación a abril 2026 sobre la superficie adquirida y pagada.

Las propiedades se encuentran ubicadas en 16 ciudades y 11 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destaca la zona norte (fronteriza) que concentra un 45.1% del ABR.

Activos Industriales – ABR y Ocupación por Región



Descripción y Evolución de la Emisora

Los eventos más relevantes de FIBRA HD desde su constitución, haciendo énfasis en aquellos realizados en el último año, son los siguientes:

A continuación, se describe la evolución que ha tenido el FIBRA HD desde su creación:

(a) Oferta Pública Inicial. El Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de Certificados en BMV el 10 de junio de 2015 y mediante el oficio 153/5375/2015 de fecha 5 de junio de 2015, el Servicio de Administración Tributaria confirmó la aplicación al Fideicomiso del régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR.

(b) Programa de deuda 2017. El 13 de enero de 2017 la CNBV emitió a favor del Fideicomiso el oficio número 153/9908/2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2017-001 por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (el "Programa 2017") o su equivalente en Dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. El Programa 2017 tuvo una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de su autorización, por lo que a la fecha del presente Folleto dicho programa se encuentra vencido.

(c) Emisiones deuda. El 26 de noviembre de 2019 la CNBV emitió a favor del Fideicomiso el oficio número 153/12415/2019, a través del cual aprobó la difusión de los suplementos y demás documentos informativos para llevar a cabo las emisiones con clave de pizarra "FIBRAHD 19" y "FIBRAHD 19U", al amparo del Programa 2017, y el 28 de noviembre de 2019 el Fideicomiso emitió certificados bursátiles fiduciarios por un monto total de \$2,199,999,389.64.

(d) Amortización FIBRAHD 19. El 24 de noviembre de 2022, se llevó a cabo la amortización de la totalidad

de la emisión con clave de pizarra "FIBRAHD 19".

(e) OPA de Fibra Plus. El 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. A la fecha de este informe y después de compras de CBFIs adicionales, Fibra Plus consolida el 95.7% de Fibra HD.

(f) Programa de deuda 2023. El 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor del Fideicomiso 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 M.N.) o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. Este programa tuvo una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de su autorización, pero al no haber realizado una emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el transcurso de 2 años siguientes a su autorización, dicho programa se encuentra vencido y no es posible emitir certificados bursátiles fiduciarios al amparo del mismo.

(g) Crédito Sindicado. El 20 de diciembre de 2024, FIBRA HD y Fibra Plus en su carácter de coacreditadas, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México actuando como agente administrativo, agente de garantías y agente estructurador y demás instituciones financieras que actuaron como acreditantes, con la comparecencia de Fibra Plus Management, S.C. y FIBRA HD Servicios, S.C., celebraron un contrato de crédito por un monto de hasta \$3,150,000,000.00 (tres mil ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), cuyos recursos se destinaron para pagar anticipadamente deuda de FIBRA HD y Fibra Plus y para usos corporativos generales. Dicho crédito fue garantizado mediante la constitución de múltiples hipotecas y con la aportación de derechos de cobro a un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como fiduciario.

(h) Reubicación de Activos con Fibra Plus. El 15 de abril de 2025 el Fiduciario Emisor publicó el folleto de la reestructuración societaria con motivo de la reubicación de Activos entre FIBRA HD y Fibra Plus consistente en el fortalecimiento estratégico de **(i)** el Fideicomiso, mediante la adquisición de los Activos Industriales que eran propiedad de Fibra Plus, con el propósito de concentrar en Fibra HD la totalidad de los Activos Industriales de ambas Fibras, y **(ii)** Fibra Plus, mediante la adquisición de los activos no enfocados en Activos Industriales.

Con fecha 10, 19 y 20 de febrero del 2026, Fibra HD y Fibra Plus celebraron diversos contratos de aportación con el motivo de llevar a cabo la Reubicación de Activos. Para mayor información sobre los Activos que se transmitieron, favor de consultar la Sección "3. Información Detallada sobre la Operación – A. Descripción Detallada de la Operación - *Activos Salientes FIBRA HD que fueron transferidos por FIBRA HD a Fibra Plus al implementarse la Reubicación de Activos*" de este Folleto.

Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

Con efectos de la adquisición del Portafolio Avalon, el Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto de forma agregada por 21 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con aproximadamente 450,118.47 metros cuadrados de ABR.

Los CBFIs se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3265-1.80-2015-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra "FIBRAHD 15".

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 2,085,868,899 (dos mil ochenta y cinco millones ochocientos sesenta y ocho mil ochocientos noventa y nueve), de los cuales: (i) 432,155,640 (cuatrocientos treinta y dos millones ciento cincuenta y cinco mil seiscientos cuarenta) CBFIs están en circulación (ii) 1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) CBFIs se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

Parte de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Avalon será realizada mediante la entrega de Certificados que FIBRA HD mantiene en tesorería, para más información respecto del monto de CBFIs a pagar por el Emisor ver la Sección "Información Detallada de la Operación – Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación" del presente Folleto. Los CBFIs que, en su caso, sean utilizados para el pago de la totalidad de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Avalon, ya se encuentran emitidos en la tesorería de la FIBRA.

Existencia de Cambios Significativos en los estados financieros desde el último reporte anual

No ha habido cambios significativos en los estados financieros de FIBRA HD desde el 31 de diciembre de 2025.

B. FIBRA PLUS

La denominación social de Fibra Plus es Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/1110, en el que participa NFD S.A. de C.V., en carácter de fideicomitente.

El administrador de Fibra Plus es Fibra Plus Management, S.C.

Fibra Plus tiene su domicilio en Av. Santa Fe 498, piso 3, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, 05348 Ciudad de México, México.

Fibra Plus es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fibra Plus es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, constituido en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Descripción del Negocio

Fibra Plus desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. Fibra Plus está diseñada para generar rendimientos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante la apreciación de sus activos y distribuciones de efectivo.

Para alcanzar dichos objetivos, Fibra Plus se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, proceso de comercialización y arrendamiento, operación de los mismos hasta la estabilización y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El patrimonio del fideicomiso está constituido por diversos activos estabilizados que proveen el flujo de operación para el Administrador y el pago del servicio de deuda y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico. Se espera terminar la obra del portafolio en desarrollo durante la segunda mitad del 2026, e iniciar la operación de los mismos entre la segunda mitad del 2026 y la primera mitad del 2027.

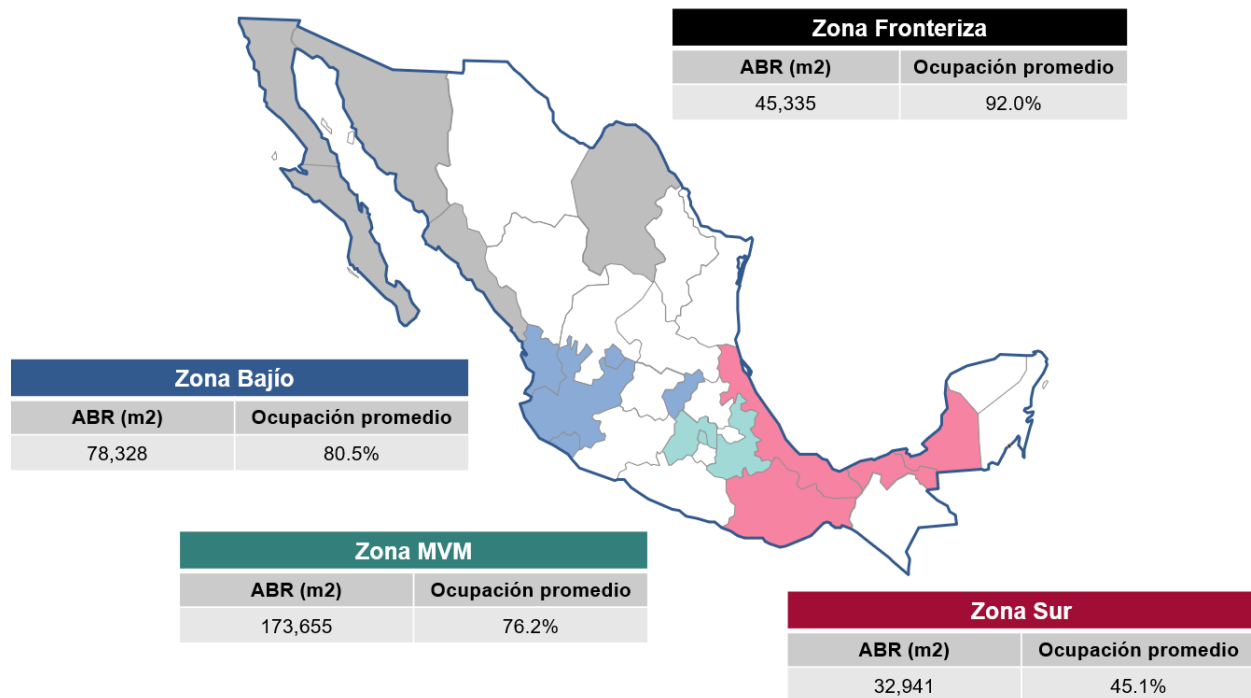
Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de Fibra Plus consiste en un total de 56 proyectos con un ABR de 634,665 m², de los cuales 46 estaban en operación, 2 en proceso de estabilización, 3 en desarrollo y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento. Todos los proyectos, una vez finalizado el desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios: comercial, oficinas, industrial, educativo y vivienda en renta. Se resalta la diversificación geográfica y sectorial del portafolio, que actualmente se compone por 22 activos comerciales, 13 industriales, 6 educativos, 13 en oficinas y 2 en vivienda en renta. Estos inmuebles se encuentran en 20 estados de la República Mexicana. En donde el 18% se encuentra en la CDMX, el 14% en el Estado de México, el 13% en Sonora, el 8% en Baja California y el 47% restante en los otros 16 estados del país.

Con efectos a la Reubicación de Activos, el portafolio de Fibra Plus estará integrado por 38 propiedades estabilizadas y seguirán operando bajo la administración interna de Fibra Plus.

El ABR total será de aproximadamente 350,728 m², y el ABR en operación de 205,124 m² registrando un promedio ponderado aproximado de 77.9% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

Al 31 de diciembre 2025, las propiedades se encuentran ubicadas en más de 30 ciudades y 16 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 52.6% de la ABR.

Activos – ABR y Ocupación por Región



Descripción y Evolución de Fibra Plus

Los eventos más relevantes de Fibra Plus desde su constitución, haciendo énfasis en aquellos realizados en el último año, son los siguientes:

A continuación, se describe la evolución que ha tenido Fibra Plus desde su creación:

(a) Oferta Pública Inicial. Fibra Plus, con clave de cotización "FPLUS 16", realizó su oferta pública global de Certificados FPlus, el 3 de noviembre de 2016 y mediante el oficio 153/106059/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, el Servicio de Administración Tributaria confirmó la aplicación al Fideicomiso del régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR.

(b) Crédito Bancomext. El 28 de mayo de 2018 (mismo que fue modificado de tiempo en tiempo), Fibra Plus, en su carácter de acreditada, Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como acreditante, celebraron un contrato de crédito simple por un monto de hasta EU\$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100), cuyos recursos se destinaron principalmente para atender necesidades de inversión respecto a los parques industriales de Nogales y Ensenada. Dicho crédito fue garantizado mediante el otorgamiento de una prenda sin transmisión de posesión y la constitución de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago.

(c) Crédito BanBajío Autlán. El 19 de junio de 2019, Fibra Plus en su carácter de acreditada, Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, celebraron un contrato de crédito simple por un monto de hasta \$37,000,000.00 (treinta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.), cuyos recursos se destinaron principalmente para la adquisición del Activo Inmobiliario de Autlán. Dicho crédito fue garantizado mediante la constitución de un fideicomiso de administración para desarrollo comercial y de garantía.

(d) Crédito BanBajío Salina Cruz. El 19 de junio de 2019, Fibra Plus en su carácter de acreditada, Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, celebraron un contrato de crédito simple por un monto de hasta \$120,000,000.00 (ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.), cuyos recursos se destinaron principalmente para la adquisición del Activo Inmobiliario de Salina Cruz. Dicho crédito fue garantizado mediante la constitución de un fideicomiso de garantía.

(e) Créditos Bancrea. A la fecha del presente Folleto Informativo, Fibra Plus ha celebrado como acreditado, los siguientes créditos con Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante:

- i) contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por un monto de hasta \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100), de fecha 21 de diciembre de 2023, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo y para el cual se constituyó una garantía hipotecaria sobre los inmuebles identificados como Vidarte y Torre Premier (mismos que no forman parte de la Reubicación de Activos).
- ii) contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por un monto de hasta \$350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100), de fecha 12 de agosto del 2025, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo y para el cual se constituyó una garantía hipotecaria sobre los inmuebles identificados como Cataviña, Torre Arcos y Exacom (solo Cataviña y Exacom forman parte de la Reubicación de Activos).
- iii) contrato de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta \$168,000,000.00 (ciento sesenta y ocho millones de Pesos 00/100), de fecha 26 de junio de 2024, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo.
- iv) Préstamo por un monto de \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100), de fecha 5 de diciembre de 2024, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo.
- v) Préstamo por un monto de \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100), de fecha 12 de diciembre de 2025, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo.

(f) Crédito Sabadell. El 9 de agosto de 2021, Fibra Plus en su carácter de acreditada, Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, celebraron un contrato de crédito simple por un monto de hasta EU\$15,000,000.00 (quince millones de Dólares 00/100), cuyos recursos se destinaron principalmente para la adquisición de inmuebles. Dicho crédito fue garantizado mediante la constitución de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago con Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario sobre el Activo Inmobiliario de Nuevo Laredo.

(g) OPA de Fibra Plus. El 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. A la fecha de este informe y después de compras de CBFIs adicionales, Fibra Plus consolida el 95.7% de Fibra HD.

(h) Programa de deuda 2023. El 23 de octubre de 2023 la CNBV emitió a favor del Fideicomiso el oficio número 153/5567/2023, 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 2813-4.15-2023-001 por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. Este programa tuvo una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de su autorización, pero al no haber realizado una emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el transcurso de 2 años siguientes a su autorización, dicho programa se encuentra vencido y no es posible emitir certificados bursátiles fiduciarios al amparo del mismo.

(i) Crédito Sindicado. El 20 de diciembre de 2024, FIBRA HD y Fibra Plus en su carácter de coacreditadas, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México actuando como agente administrativo, agente de garantías y agente estructurador y demás instituciones financieras que actuaron como acreditantes, con la comparecencia de Fibra Plus Management, S.C. y Fibra HD Servicios, S.C., celebraron el Crédito Sindicado.

(j) Crédito Mercantil Banco - Panamá. El 20 de diciembre de 2024, Fibra Plus en su carácter de deudor, Mercantil Banco, S.A. en su carácter de acreedor, celebraron un contrato de préstamo corporativo a término sujeto a las leyes de Panamá por un monto de hasta \$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100), cuyos recursos se destinaron para financiar capital. Dicho crédito fue garantizado mediante la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago al cual se aportaron derechos de cobro derivados de Contratos de Arrendamiento.

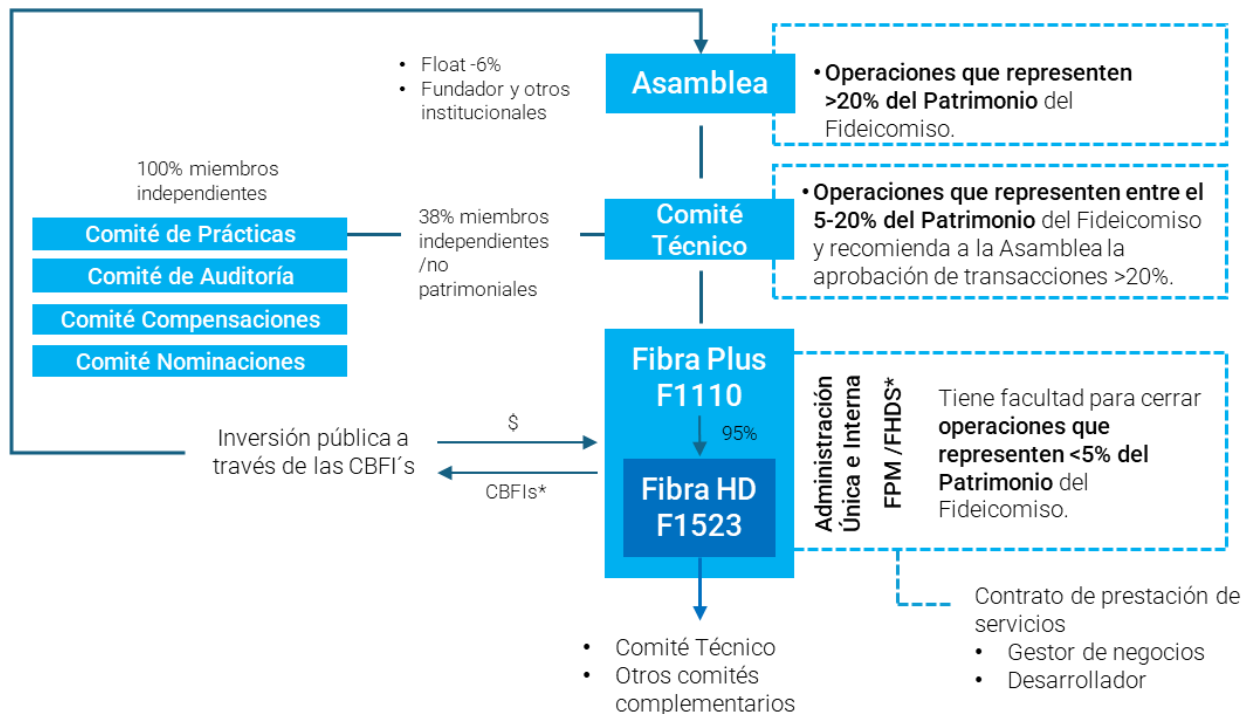
(k) Derivados. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Plus mantiene vigentes los siguientes productos financieros derivados (los "Derivados"):

Banco acreedor	Monto cubierto	Derivado	Tasa	Plazo	Fecha de contratación	Banco emisor
Bancrea	200,000,000	SWAP	9.15%	36 MESES	sep-24	Monex
Bancrea	187,000,000	SWAP	8.95%	36 MESES	sep-24	Monex
Crédito sindicado	610,000,000	SWAP BONIFICADO	7.81% -8.50%	36 MESES	abr-25	BBVA
Crédito sindicado	300,000,000	SWAP	8.72%	36 MESES	feb-25	Actinver

Crédito sindicado	309,000,000	SWAP	8.69%	36 MESES	feb-25	Monex
Crédito sindicado	200,000,000	SWAP	8.68%	36 MESES	feb-25	Actinver
Crédito sindicado	250,000,000	SWAP BONIFICADO	8.16%-9.55%	36 MESES	mar-25	Actinver

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y la estructura corporativa, donde destacan los siguientes elementos:

- Se trata de una FIBRA administrada internamente, de tal forma que el Asesor y Administrador es una SC en la cual participa Fibra Plus con el 99.9%.
- El público inversionista es el tenedor del 100% de los Certificados FPlus emitidos y colocados.
- La gestión de los inmuebles se lleva a cabo mediante la contratación de gestores profesionales. Dicha relación no es exclusiva, si bien hasta el momento solamente se cuenta con un contrato con Némesis Gestión, S.A. de C.V., para la realización de dichas funciones.
- Los fideicomitentes tienen la capacidad de nombrar al grupo de dirección, que incluye al presidente del comité técnico y hasta el 51% de sus miembros institucionales.
- Fibra Plus adquirió inicialmente, a través de la OPA, el control de operación del 70.9% de Fibra HD. No obstante, a la fecha, dadas las últimas compras de CBFIs, consolida el 95.7% de la tenencia de su subsidiaria.



* FPM – Fibra Plus Management S.C., F1110 tiene el 99.9%
FHDS – Fibra HD Servicios S.C., F1523 tiene el 99.9%

Estructura del patrimonio del fideicomiso de Fibra Plus

Con efectos a la Reubicación de Activos, el patrimonio del fideicomiso está compuesto de forma agregada por 38 propiedades con aproximadamente 350,728 metros cuadrados de ABR.

Los Certificados FPlus se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 2813-1.81-2016-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra "FPlus 16".

A la fecha del presente Folleto, el número total de Certificados FPlus es de 1,249,172,488 (mil doscientos cuarenta y nueve millones, ciento setenta y dos mil cuatrocientos ochenta y ocho), de los cuales: **(i)** 636,628,013 (seiscientos treinta y seis millones seiscientos veintiocho mil trece) están en circulación, y **(ii)** 612,544,475 (seiscientos doce millones quinientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco) se encuentran en la tesorería de Fibra Plus.

Parte de la contraprestación por la Reubicación de Activos será realizada mediante la entrega de Certificados FPlus que Fibra Plus mantiene en tesorería, para más información respecto del monto de Certificados FPlus a pagar por Fibra Plus ver la Sección "Información Detallada de la Operación – Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación" del presente Folleto. Los Certificados FPlus que, en su caso, sean utilizados para el pago de la totalidad de la contraprestación por la Reubicación de Activos, ya se encuentran emitidos en la tesorería de la FIBRA.

Existencia de Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el último reporte anual

No ha habido cambios significativos en los estados financieros de Fibra Plus desde el 31 de diciembre de 2025.

C. NÉMESIS CAPITAL, S.A. DE C.V.

Mediante Escritura Pública número 5,706, de fecha 24 de agosto de 2009, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Vázquez Camarena, titular de la Notaría Pública número 53 del estado de Guanajuato, se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Némesis Capital, S.A. de C.V.

Némesis Capital, S.A. de C.V. tiene su domicilio en Bosques de Duraznos #75, Bosque de las Lomas, CP 11700, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Descripción del negocio

Némesis tiene como objeto primordial la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinarán al arrendamiento y/o la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

D. DESARROLLOS DE EXCELENCIA, S.A.P.I. DE C.V.

Mediante Escritura Pública número 10,752, de fecha 17 de diciembre de 2001, otorgada ante la fe del Lic. José Aben Amar González Herrera, titular de la Notaría Pública número 49 de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Desarrollos de Excelencia, S.A.P.I. de C.V.

Descripción del negocio

Desarrollos Excelencia es una sociedad anónima de capital variable, constituida y existente de conformidad con las leyes de México que; al igual que Némesis, tiene como objeto primordial la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinarán al arrendamiento y/o la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, y sus respectivos accionistas participan en el sector inmobiliario industrial a través del Portafolio Avalon.

Desarrollos de Excelencia, S.A.P.I. de C.V. tiene su domicilio en Libramiento Querétaro – León, KM. 4.6, Las Malvas, Centro Industrial Apolo, CP 36547, Irapuato, Guanajuato.

E. NÉMESIS TERRITORIAL, S.A. DE C.V.

Mediante Escritura Pública número 13,613, de fecha 29 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del licenciado José Luis Vázquez Camarena, titular de la Notaría Pública número 53 del estado de Guanajuato, se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Némesis Territorial, S.A. de C.V.

Descripción del negocio

Némesis Territorial es una sociedad anónima de capital variable, constituida y existente de conformidad con las leyes de México que tiene como objeto primordial la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinarán al arrendamiento y/o la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados. Némesis Territorial tiene, adicionalmente, parcelas / predios en Irapuato, Guanajuato sin desarrollar. Sus inquilinos se dedican a una importante variedad de giros de negocio, tal y como la industria automotriz, servicios de almacenaje y logística y manufactura.

Némesis Territorial, S.A. de C.V. tiene su domicilio en Bosques de Duraznos #75, Bosque de las Lomas, CP 11700, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

F. FIDEICOMISO CIB/573

La denominación social del Fideicomiso es Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso identificado bajo el número CIB/573. En el que participa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como fiduciario; LOA Inmobiliaria, S.A., de C.V., en su carácter de Fideicomitente A; y Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente B.

El Fideicomiso CIB/573 es un fideicomiso de administración no empresarial constituido y existente de conformidad con las leyes de México, cuya actividad se encuentra relacionada con el sector inmobiliario industrial.

Fines del Fideicomiso

- Conjuntar los recursos de los Fideicomitentes para construir sobre el terreno aportado al patrimonio del Fideicomiso EL OBJETO INMUEBLE DEL FIDEICOMISO para destinarlo al arrendamiento a terceros y al extinguir el fideicomiso, destinar el patrimonio del Fideicomiso como lo acuerde el Comité.
- Que el Fiduciario con cargo al Fideicomitente B, pague el Costo del Proyecto Ejecutivo y que reciba las demás aportaciones del Fideicomitente B para que se destinen a pagar los Costos del Proyecto.

5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PORTAFOLIO AVALON

Los inmuebles que se describen en el presente apartado conforman el Portafolio Avalon. La descripción contenida en esta sección tiene carácter informativo y de referencia, y no prejuzga ni determina los términos, condiciones ni la forma en que se instrumentará la transmisión o cualquier otro acto jurídico que recaiga sobre dichos bienes inmuebles, los cuales quedarán definidos en los Convenios de Aportación Avalon y demás instrumentos que al efecto se suscriban.

A. ACTIVO NAVE ACÁMBARO

Nave industrial ubicada en la carretera de Acámbaro Guanajuato, tiene un valor de \$68,985,000.00 con una superficie total de 40,000.00 m², cuenta con áreas de oficinas interiores y oficinas independientes, una caseta de vigilancia con dos accesos, áreas verdes, un patio de maniobras y además 7,861 m², de bodegas. El activo se integra por el siguiente predio: predio urbano ubicado en calle sin nombre, Ciudad de Acámbaro, Guanajuato.



B. ACTIVO NAVE TIJUANA

Ubicado en el municipio de Tijuana, Baja California, esta nave industrial, dentro del Parque Industrial Morelos, que se utiliza como bodega de almacenaje, producción y oficinas, denominado Parque Industrial Morelos cuenta con una superficie total de 22,001.74 m², de los cuales 8,386.00 m² corresponden al área construida. Asimismo, este inmueble tiene un valor aproximado de \$156,131,000.00. El principal inquilino del inmueble es Industrias Seco de Tijuana, compañía especializada en la producción de filtros de aire acondicionado. Los predios que integran este activo son los siguientes, todos ubicados en la Manzana 1: Fracción 2B, Lote 3, Lote 3A, Lote 4 y Lote 5.



C. ACTIVO APOLO IRAPUATO

En el estado de Guanajuato, este inmueble, valuado en \$1,614,183,000.00, se ubica sobre la carretera Irapuato-Silao, con conectividad directa entre la región del Bajío y la Zona Metropolitana del Valle de México. Actualmente, su uso corresponde a naves industriales y oficinas, con una superficie construida total de 109,661.4 m². La superficie construida está integrada por 64 desarrollos (naves y bodegas) localizados dentro del parque industrial Apolo Irapuato. Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas de los sectores automotriz, *retail*, logística y manufactura, entre otros. Los predios que conforman este activo incluyen, entre otros, diversas parcelas, lotes de terreno y fracciones de terreno.



D. ACTIVO APOLO SILAO

Ubicado en el municipio de Silao, Guanajuato, este desarrollo industrial conformado por 2 naves industriales denominado Apolo Silao cuenta con una superficie total de 134,766.46 m², de los cuales 21,210 m² corresponden al área construida. Asimismo, este inmueble tiene un valor aproximado de \$395,200,000.00. Entre los principales inquilinos destacan aquellos especializados en la industria agroalimentaria, servicios de transporte y logística, así como la prestigiosa compañía de pinturas Sherwin Williams. Los predios que integran este activo son los siguientes: Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Parcela 45 Z-1 P1/1; Primera fracción del Lote Fresno comprendida en el predio rústico denominado Bustamante; Segunda fracción del Lote Fresno comprendida en el predio rústico denominado Bustamante.



E. ACTIVO DIAVAZ

Esta Nave Industrial se encuentra ubicada en Cucuyulapa, a 14.60 km al este de la Ciudad de Cárdenas. Está conformada por un almacén y un edificio de oficinas distribuido en 3 niveles, con cajones de estacionamiento al descubierto, áreas verdes, vialidades, cancha de juegos y una caseta de vigilancia. Cuenta con una superficie total de 7,137.63 m², de los cuales 2,542.00 m² son área rentable y/o vendible y su valor es de \$51,577,000.00. El activo se integra por el siguiente predio: predio rústico denominado Lote Uno, Ranchería Cucuyulapa, Cunduacán, Tabasco.



F. ACTIVO OCOYOACAC

Ubicado en el municipio de Ocoyoacac, Estado de México, este desarrollo industrial conformado por 16 bodegas industriales, denominado Apolo Ocoyoacac cuenta con una superficie total de 23,622.65 m², de los cuales 15,220.88 m² corresponden al área construida. Asimismo, este inmueble tiene un valor aproximado de \$264,778,000.00. Entre los principales inquilinos destacan aquellos especializados en el diseño industrial, así como la compañía especializada en empaques y embalajes de alta calidad, Alepak. El activo se integra por el siguiente predio: fracción de lote de terreno denominado "La Trinidad", municipio de Ocoyoacac, Estado de México.



6. FACTORES DE RIESGO

La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Reestructuración Societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de FIBRA HD y la industria reflejados en el Reporte Anual 2025 (mismo que se encuentra disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://actinver.com/fiduciario>).

Finalmente, cabe la posibilidad de que las operaciones de FIBRA HD se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs.

Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la adquisición del Portafolio Avalon, que se describe en el presente Folleto Informativo, FIBRA HD adquirirá los Activos Industriales Avalon, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Reestructuración Societaria.

La Reestructuración Societaria requiere ser aprobada por la mayoría de los tenedores de los Certificados con derecho a voto en la Asamblea de Tenedores. Si los tenedores no aprueban la Reestructuración Societaria o lo hacen con posterioridad a la fecha de la Asamblea, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de los Certificados de FIBRA HD.

Posible dilución de la tenencia de cada uno de los tenedores actuales de la FIBRA

En caso de que parte o la totalidad de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Avalon sea pagada mediante la entrega de CBFIs, los tenedores actuales de FIBRA HD sufrirán una dilución en cuanto al porcentaje de su participación en el patrimonio del Fideicomiso.

La Información Financiera Proforma es de carácter informativo y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos enajenados como parte de la adquisición del Portafolio Avalon.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la adquisición del Portafolio Avalon hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de FIBRA HD al 31 de diciembre de 2025, respecto a sus resultados consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la adquisición del Portafolio Avalon en los periodos indicados; sin embargo, la misma es de carácter informativo y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos objeto de la adquisición del Portafolio Avalon.

Carácter informativo de los avalúos; posible variación en valores y superficies

Los avalúos de los Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso que se incluyen en el presente Folleto tienen carácter informativo y no constituyen una garantía, promesa ni representación respecto del valor de mercado actual o futuro de dichos Inmuebles, ni de las superficies consignadas en los mismos. Los valores, superficies y demás métricas contenidos en los avalúos pueden no reflejar la situación actual como resultado de diversos factores, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa: (i) condiciones generales del mercado inmobiliario; (ii) fluctuaciones en tasas de interés y condiciones macroeconómicas;

(iii) cambios en la demanda de los tipos de espacios que conforman el portafolio; (iv) modificaciones en la normativa de zonificación o uso de suelo aplicable; (v) variaciones en el área rentable o en la superficie de terreno de uno o más inmuebles; (vi) modificaciones en los precios de renta vigentes en el mercado o pactados con los arrendatarios; (vii) incrementos o decrementos en la demanda de espacios del tipo de los que integran el portafolio; y (viii) cualquier otro factor de naturaleza económica, operativa, regulatoria o física que pueda incidir en el valor o las características de los Inmuebles, entre otros. El valor real de los Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso puede variar de manera independiente respecto de los valores reflejados en los avalúos, sin que exista obligación alguna de actualizar dichos instrumentos para reflejar cambios posteriores a su fecha de elaboración.

Activos Inmobiliarios Otorgados en Garantía en el Contexto de ciertos financiamientos

Ciertos Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Avalon se encuentran actualmente otorgados en garantía de algunos de los financiamientos. Esta situación genera un riesgo inherente relacionado con la ejecución por parte del acreedor de la garantía correspondiente derivado de algún incumplimiento de los pagos de los pasivos asociados a dichos financiamientos, así como la posibilidad de reestructuras de los mismos, que podrían afectar negativamente el valor y la permanencia de estos Activos Inmobiliarios en el patrimonio de la Fibra.

En caso de que los pasivos correspondientes no sean cumplidos según lo pactado, o si se presentaran reestructuras o renegociaciones de las condiciones de dichos financiamientos, podría generarse una situación de incertidumbre respecto a la continuidad y el valor de los activos inmobiliarios involucrados en la operación. Esto podría resultar en una disminución en el valor de los Inmuebles, su posible ejecución por parte de los acreedores, o en la pérdida de dichos activos como parte del patrimonio de la Fibra.

Este riesgo podría impactar de manera adversa la estabilidad financiera y operativa de la Fibra, afectando su capacidad para generar ingresos y, en última instancia, la valoración de sus activos. Adicionalmente, cualquier incumplimiento o renegociación de los términos de los financiamientos podría tener efectos negativos en la confianza de los inversionistas y en la percepción del mercado sobre la solidez financiera de la Fibra.

Contexto Político y Económico Derivado de la Relación Comercial entre México y Estados Unidos

Las operaciones, resultados y situación financiera de la Fibra dependen, en parte, del nivel de actividad económica en México y en los Estados Unidos, así como de la evolución de las relaciones comerciales entre ambos países. México es un actor clave en la cadena de suministro de bienes y servicios para los Estados Unidos. Además, un porcentaje significativo de las exportaciones e importaciones entre ambos países está relacionado con los inmuebles industriales como los que forman parte del Portafolio Avalon.

La variabilidad en las políticas fiscales y comerciales, sumada a la posibilidad de movimientos abruptos en el tipo de cambio y las tasas de interés en ambos países, podría generar una volatilidad significativa en los costos financieros, especialmente en los financiamientos denominados en Dólares. Los movimientos en el tipo de cambio y las tasas de interés, que son susceptibles a cambios en las políticas económicas de ambos gobiernos, podrían afectar tanto el costo de la deuda como el valor de los inmuebles adquiridos, lo que impactaría la rentabilidad y la estabilidad financiera de la Fibra.

La implementación de medidas adicionales, como la imposición de aranceles o políticas económicas restrictivas por parte de cualquiera de los dos países, podría generar una presión adicional sobre las cadenas de suministro, los costos operativos y la estabilidad económica en la región. Estos riesgos políticos y económicos podrían afectar negativamente la viabilidad de las operaciones de la Fibra, en su capacidad de generar ingresos mediante arrendamientos a participantes de dichas cadenas, la evaluación de los activos adquiridos y su capacidad para mantener un flujo de caja adecuado.

Por lo tanto, los inversionistas deben considerar estos riesgos como parte de su evaluación de la situación financiera y operativa de la Fibra, ya que los efectos adversos derivados de las tensiones comerciales y políticas entre México y Estados Unidos podrían generar un impacto significativo en sus resultados y en la estabilidad de sus operaciones a largo plazo.

7. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de FIBRA HD al 31 de diciembre de 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025. (la "Información Financiera Proforma"). La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Reubicación de Activos en los periodos indicados.

La Reubicación de Activos comprende de manera integral los siguientes cuatro componentes: (i) la adquisición del Portafolio Avalon; (ii) la adquisición de los Activos Industriales FPlus; (iii) la transmisión de los Activos No Industriales de FIBRA HD a Fibra Plus; y (iv) la desinversión de ciertos Activos a terceros.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados presentan la información financiera de FIBRA HD como si la Reubicación de Activos hubiera tenido lugar el 1º de enero de 2025, para el Estado de Resultados acumulado a diciembre 2025 y 31 de marzo del 2025, y el 1º de enero del 2026 para el Estado de Resultados al 31 de marzo del 2026, y como si la Reubicación de Activos hubiera tenido lugar el 31 de diciembre de 2025 para el Estado de Posición Financiera al 31 de diciembre del 2025. Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera presentan la información financiera de FIBRA HD como si la Reubicación de Activos hubiera tenido lugar a la fecha de dichos estados.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, descritos a continuación, representan ajustes a la condición financiera histórica del Fideicomiso que incluyen las operaciones relacionadas con la Reubicación de Activos. Dichos ajustes proforma incluyen, entre otros, el reconocimiento de los activos adquiridos a sus valores de avalúo, el registro de los pasivos asumidos o liquidados, la emisión de CBFIs como contraprestación, el efecto de los ingresos y gastos operativos asociados a los inmuebles que ingresan y salen del Patrimonio del Fideicomiso, así como los efectos fiscales y financieros derivados de dichas transacciones.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Reubicación de Activos es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjunta al presente Folleto Informativo.

La administración de FIBRA HD ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Reubicación de Activos, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

Los ajustes proforma en el estado de situación financiera consolidado de FIBRA HD al 31 de diciembre de 2025 y en sus resultados consolidados por los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, respectivamente, que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Reubicación de Activos.

Es importante destacar que la Información Financiera Proforma no representa los resultados reales que FIBRA HD habría obtenido de haberse completado las operaciones en las fechas indicadas, ni pretende proyectar los resultados futuros de FIBRA HD. Esta información debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados y no auditados de FIBRA HD, así como con las notas y revelaciones incluidas en el presente Folleto, particularmente aquellas relacionadas con los supuestos y ajustes utilizados en la preparación de la Información Financiera Proforma.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2025,
(En pesos)

Activo	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	31 diciembre 2025 Proforma
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	D	\$ 279,429,091	\$ 74,500,000	\$ 353,929,091
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		175,081,628	-	175,081,628
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110	B	822,966,119	(822,966,119)	-
Impuesto al valor agregado por recuperar		10,080,289	-	10,080,289
Pagos anticipados		<u>91,911,236</u>	<u>-</u>	<u>91,911,236</u>
Total del activo circulante		1,379,468,363	(748,466,119)	631,002,244
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		112,142,267	-	112,142,267
Mobiliario y equipo		6,629,949	-	6,629,949
Activo por derecho de uso		87,278,005	-	87,278,005
Inversiones en CBFIs	C	28,167,902	3,278,037,696	3,306,205,598
Propiedades de inversión	A,B,C	6,374,214,789	443,924,000	6,818,138,789
Activos disponibles para la venta	D	<u>52,346,000</u>	<u>(52,346,000)</u>	<u>-</u>
Total del activo a largo plazo		<u>6,660,778,912</u>	<u>3,669,615,696</u>	<u>10,330,394,608</u>
Total activos		<u>8,040,247,275</u>	<u>2,921,149,577</u>	<u>10,961,396,852</u>
Pasivo y patrimonio				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Créditos bancarios	A,B,C	70,353,200	224,083,897	294,437,097
Cuentas por pagar a proveedores		81,862,489	-	81,862,489
Rentas cobradas por anticipado		2,261,815	-	2,261,815
Impuestos y gastos acumulados		48,184,858	-	48,184,858
Depósito en seriedad		82,896,000	-	82,896,000
Porción circulante de pasivo por arrendamiento		<u>8,788,406</u>	<u>-</u>	<u>8,788,406</u>
Total del pasivo circulante		294,346,768	224,083,897	518,430,665

	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	31 diciembre 2025 Proforma
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios	A,B,C	48,738,251	(10,234,671)	38,503,580
Créditos bancarios	A,B,C	1,769,305,676	(619,663,332)	1,149,642,344
Certificados bursátiles por pagar		1,107,659,158	-	1,107,659,158
Instrumentos financieros derivados		794,760	-	794,760
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento		<u>94,901,815</u>	<u>-</u>	<u>94,901,815</u>
Total del pasivo no circulante	A,B,C	<u>3,021,399,660</u>	<u>(629,898,003)</u>	<u>2,391,501,657</u>
Total de pasivo		3,315,746,428	(405,814,106)	2,909,932,322
Compromisos				
<i>Patrimonio:</i>				
Patrimonio fideicomitado:				
Aportación de los fideicomitentes	A,B	3,265,481,334	3,304,809,683	6,570,291,017
Recompra de certificados		(35,897,835)	-	(35,897,835)
Resultados acumulados	D	1,494,610,457	22,154,000	1,516,764,457
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		<u>306,891</u>	<u>-</u>	<u>306,891</u>
Total del patrimonio fideicomitado		<u>4,724,500,847</u>	<u>3,326,963,683</u>	<u>8,051,464,530</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 8,040,247,275</u>	<u>\$ 2,921,149,577</u>	<u>\$ 10,961,396,852</u>

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de resultados proforma

Al 31 de diciembre de 2025,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 diciembre 2025 Proforma
Ingresos:				
Arrendamiento	A,B,C,D	\$ 613,281,358	\$ (135,105,255)	\$ 478,176,103
Mantenimiento	C	43,535,822	(43,535,822)	-
Estacionamientos y otros	A,C	<u>14,390,353</u>	<u>1,564,058</u>	<u>15,954,411</u>
		671,207,533	(177,077,019)	494,130,514
Gastos de:				
Administración	C	10,439,985	(5,902,916)	4,537,069
Operación	A,B,C,D	184,394,710	(136,950,775)	47,443,935
Mantenimiento	A,C	15,228,831	(12,571,105)	2,657,726
Servicios de administración de propiedades	C	84,909,511	(48,009,043)	36,900,468
Ingreso por intereses		(32,287,846)	-	(32,287,846)
Gasto por intereses	A,B,C	263,739,442	(74,890,652)	188,848,790
Resultado cambiario-Neto (Beneficio) gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados		(69,648,128)	-	(69,648,128)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	A,B,C	-	-	-
Otros productos		(251,504,856)	(482,985,000)	(734,489,856)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		32,206,324	-	32,206,324
		<u>41,476,601</u>	<u>-</u>	<u>41,476,601</u>
		<u>278,954,574</u>	<u>(761,309,492)</u>	<u>(482,354,918)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>392,252,959</u>	<u>584,232,473</u>	<u>976,485,432</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>392,252,959</u>	<u>584,232,473</u>	<u>976,485,432</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFi básica y diluida (centavos por acción)		<u>0.9077</u>		<u>2.2597</u>

El Administrador elaboró un informe sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 comparado con el mismo periodo de 2025.

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, comparándolo contra el mismo periodo de 2025:

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 31 de marzo 2026,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 marzo 2026 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A,B,C,D	122,679,420	(17,800,879)	104,878,541
Mantenimiento	A	8,047,188	2,564,086	10,611,275
Estacionamiento y otros		<u>1,842,191</u>	<u>1,763,910</u>	<u>3,606,100</u>
Total de ingresos por rentas		132,568,799	(13,472,882)	119,095,916
Gastos de operación				
Administración	A,C	3,792,536	(2,045,040)	1,747,496
Operación	A,B,C,D	21,178,882	(13,063,581)	8,115,301
Mantenimientos	C	2,351,296	(1,287,919)	1,063,377
Servicios de administración de propiedades	C	<u>30,458,621</u>	<u>(16,683,671)</u>	<u>13,774,950</u>
Total gastos de operación		57,781,335	(33,080,211)	24,701,124
Utilidad bruta		<u>74,787,464</u>	<u>19,607,328</u>	<u>94,394,793</u>
Gastos por intereses	A,B,C	52,158,322	(15,490,552)	36,667,770
Ingreso por intereses		(2,234,331)	-	(2,234,331)
Resultado cambiario neto		19,360,559	-	19,360,559
Otros productos financieros		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral de financiamiento		69,284,550	(15,490,552)	53,793,998
Otros Gastos (Ingresos)		125,884,892	-	125,884,892
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A,C	(10,713,959)	(50,291,697)	(61,005,656)
Valuación de la UDI		15,329,369	-	15,329,369
Utilidad neta Consolidada		<u>(124,997,388)</u>	<u>85,389,577</u>	<u>(39,607,811)</u>

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 31 de marzo 2025,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 marzo 2025 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A,B,C,D	158,267,332	(28,259,433)	130,007,899
Mantenimiento	A	11,577,379	1,850,302	13,427,681
Estacionamiento y otros		<u>4,532,273</u>	<u>1,659,511</u>	<u>6,191,783</u>
Total de ingresos por rentas		174,376,984	(24,749,620)	149,627,364
Gastos de operación				
Administración	A,C	7,029,348	(4,027,525)	3,001,824
Operación	A,B,C,D	24,237,548	(12,249,091)	11,988,458
Mantenimientos	C	2,679,086	(1,535,005)	1,144,081
Servicios de administración de propiedades	C	<u>33,873,836</u>	<u>(19,408,301)</u>	<u>14,465,535</u>
Total gastos de operación		67,819,819	(37,219,921)	30,599,898
Utilidad bruta		<u>106,557,164</u>	<u>12,470,301</u>	<u>119,027,466</u>
Gastos por intereses	A,B,C	55,253,757	(19,373,810)	35,879,947
Ingreso por intereses		(4,809,269)	-	(4,809,269)
Resultado cambiario neto		7,773,953	-	7,773,953
Otros productos financieros		-	-	-
Total resultado integral de financiamiento		58,218,441	(19,373,810)	38,844,630
Otros Gastos (Ingresos)		3,351,255	-	3,351,255
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A,B,C	-	-	-
Valuación de la UDI		10,357,078	-	10,357,078
Utilidad neta Consolidada		<u>34,630,391</u>	<u>31,844,112</u>	<u>66,474,503</u>

Se adjuntan al presente Folleto, el estado financiero consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados condensados

proforma no auditados de resultados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

8. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA HD

La información y comentarios vertidos en esta sección debe leerse en conjunto con los reportes trimestrales correspondientes al año 2025 y del primer trimestre de 2026 de FIBRA HD y tiene como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Reubicación de Activos es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

A. RESULTADOS DE OPERACIÓN

Total de ingresos

El total de ingresos consolidado proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 habría alcanzado los \$494,130,514.00 (cuatrocientos noventa y cuatro millones ciento treinta mil quinientos catorce Pesos 00/100 M.N.).

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y por el mismo periodo al 31 de marzo de 2026 habría alcanzado los \$149,627,364.00 (ciento cuarenta y nueve millones seiscientos veintisiete mil trescientos sesenta y cuatro Pesos 00/100 M.N.) y \$119,095,916.00 (ciento diecinueve millones noventa y cinco mil novecientos dieciséis Pesos 00/100 M.N.), respectivamente. Dicha variación se debe al efecto en la apreciación del tipo de cambio, que afecta los ingresos denominados en Dólares del portafolio industrial.

Utilidad de operación

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre el estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

La utilidad de operación consolidada proforma del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 y por el mismo periodo al 31 de marzo de 2026 habría alcanzado los \$119,027,466.00 (ciento diecinueve millones veintisiete mil cuatrocientos sesenta y seis Pesos 00/100 M.N.) y \$94,394,793.00 (noventa y cuatro millones trescientos noventa y cuatro mil setecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.), respectivamente, representando un margen operativo aproximado del 79.5% (setenta y nueve punto cinco por ciento) y 79.3% (setenta y nueve punto tres por ciento), respectivamente. Dicha variación se debe al efecto en la apreciación del tipo de cambio, que afecta los ingresos denominados en Dólares del portafolio industrial.

Resultado neto del periodo

La utilidad neta consolidada proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 habría alcanzado los \$976,485,432.00 (novecientos setenta y seis millones cuatrocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos treinta y dos Pesos 00/100 M.N.).

La utilidad neta consolidada proforma del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 y por el mismo periodo al 31 de marzo de 2026 habría alcanzado los \$66,474,503.00 (sesenta y seis millones cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos tres Pesos 00/100 M.N.) y una pérdida de \$39,607,811.00 (treinta y nueve millones seiscientos siete mil ochocientos once Pesos 00/100 M.N.), respectivamente. Dicha variación se debe al aumento en la cuenta de Otros Gastos en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026. El aumento en Otros Gastos durante el primer trimestre de 2026 se explica por un ajuste contable por la transferencia de activos entre Fibra HD y Fibra Plus. Dicho ajuste tiene carácter no recurrente, no tiene impacto en el flujo de efectivo, y por lo tanto, no refleja el desempeño operativo ordinario de la compañía.

B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 31 de diciembre de 2025 de \$353,929,091.00 (trescientos cincuenta y tres millones novecientos veintinueve mil noventa y un Pesos 00/100 M.N.).

Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en \$10,961,396,852.00 (diez mil novecientos sesenta y un millones trescientos noventa y seis mil ochocientos cincuenta y dos Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2025 debido, principalmente, al reconocimiento del incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, al incremento en inversiones en CBFIs de Fibra Plus y a la incorporación de los 6 activos industriales del Portafolio de Avalon.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en \$2,909,932,322.00 (dos mil novecientos nueve millones novecientos treinta y dos mil trescientos veintidós Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2025, conformado principalmente por \$2,551,738,599.00 (dos mil quinientos cincuenta y un millones setecientos treinta y ocho mil quinientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.) de préstamos bancarios respectivamente.

Capital contable

El capital contable consolidado proforma llegaría a \$8,051,464,530.00 (ocho mil cincuenta y un millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil quinientos treinta Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2025

De conformidad con la LMV y la Circular Única, FIBRA HD presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de FIBRA HD pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de FIBRA HD. La información disponible en la página electrónica de FIBRA HD no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Para mayor información en relación con la información financiera de FIBRA HD, favor de consultar el reporte anual y los reportes trimestrales de FIBRA HD, mismos que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de FIBRA HD y que se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://actinver.com/fiduciario>).

9. CONTRATOS RELEVANTES

En términos que apruebe la Asamblea de Tenedores, el Administrador tendrá la facultad de redactar, negociar, revisar y acordar los convenios, acuerdos, instrucciones, contratos, escrituras y demás documentos que puedan ser necesarios para la ejecución de la adquisición del Portafolio Avalon, en el entendido que el Administrador no podrá llevar a cabo actos que requieran el ejercicio de facultades de dominio, para lo cual deberá instruir al Emisor a comparecer a la firma de dichos actos liberando a este último de cualquier responsabilidad.

En virtud de lo anterior, de manera enunciativa y no limitativa, la adquisición del Portafolio Avalon estará conformada por los contratos y convenios que al efecto suscriban las Entidades Avalon y el Emisor, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, contratos de aportación de activos, convenios de liquidación y amortización de pasivos, contratos con derecho de readquisición o reversión, y demás instrumentos que sean convenientes o necesarios, a través de los cuales se llevarán a cabo, entre otros actos, (i) la amortización y liquidación de los créditos o gravámenes existentes sobre los inmuebles que integran el Portafolio Avalon, y (ii) la aportación de dichos inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, libres de todo gravamen, carga o limitación de dominio, en los términos y condiciones que apruebe la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, dichos contratos y convenios podrán sujetar su firma, eficacia o cierre al cumplimiento de condiciones suspensivas que el Administrador estime necesarias o convenientes, quedando facultado para determinar su cumplimiento o dispensa, así como la fecha de cierre de la operación.

10. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

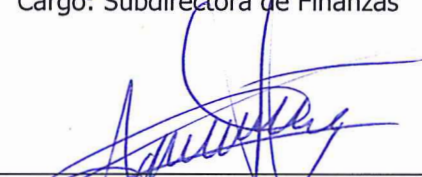
FIBRA HD Servicios, S.C.



Nombre: Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Cargo: Director General



Nombre: Armelia Verónica Reyes Morelos
Cargo: Subdirectora de Finanzas

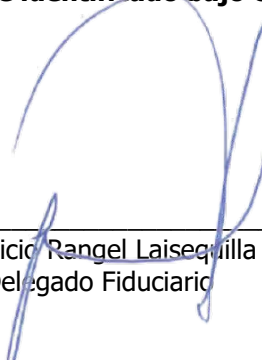


Nombre: Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo
Cargo: Subdirectora Jurídico Corporativo

EMISOR

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1523



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Sheyla García Guerra
Delegado Fiduciario

REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparó la información relativa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1523 identificado como "FIBRA HD" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria, en su carácter de representante común del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1523



Nombre: Cristina Reus Medina
Cargo: Apoderado

Nombre: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Apoderado

11. ANEXOS

Estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y el estado consolidado condensado proforma internos de resultados por el periodo que terminó el 31 de marzo de 2026 y 2025.

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

Estados financieros consolidados
proforma, no auditados, por el
año que terminó el 31 de
diciembre de 2025, e Informe de
aseguramiento de los auditores
independientes del 27 de mayo de
2026



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

Informe de aseguramiento de los auditores independientes sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los Auditores Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, incluida en un Prospecto	1
Estado Consolidado Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2025	4
Estado Consolidado Proforma, No Auditado, de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados	7



Informe de Aseguramiento de los Auditores Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, incluida en un Folleto Informativo del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Informe de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada incluida en un Folleto Informativo

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, que preparó la Administración del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el "Fideicomiso"). La Información Financiera Proforma Consolidada no auditada incluye el estado consolidado proforma, no auditado, de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y el estado consolidado proforma, no auditado, de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, así como las notas a los estados financieros proforma, no auditados (en su conjunto, la "Información Financiera Proforma Consolidada no auditada"). Los criterios aplicables sobre los que la Administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, se describen en la Nota 3.

La Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, ha sido compilada por la Administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en la Nota 2 adjunta tendrán en la posición financiera consolidada proforma no auditada del Fideicomiso como si las mismas se hubieran llevado a cabo el 31 de diciembre de 2025 y en su desempeño financiero como si las mismas hubieran llevado a cabo el 1 de enero de 2025.

Como parte de este proceso, la información sobre la posición financiera y resultados han sido extraídos por la Administración del Fideicomiso de los estados financieros del Fideicomiso para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, sobre los que se ha publicado un informe de auditoría.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada

La Administración del Fideicomiso es responsable de compilar la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, sobre las bases de los criterios descritos en las notas a los estados financieros consolidados condensados proforma, no auditados. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera consolidada proforma, no auditada, libre de errores importantes debido a fraude o error.



Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

La firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1, Deloitte mantiene un sistema de control de calidad exhaustivo que incluye políticas y procedimientos documentados respecto al cumplimiento de los requerimientos éticos, las normas profesionales y los requerimientos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Responsabilidad del Contador Público Independiente en relación con el Aseguramiento de la Compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en la Información financiera proforma no auditada, respecto a cualquier asunto que llamara nuestra atención como resultado de nuestros procedimientos, que nos hiciera pensar que los estados financieros consolidados condensados proforma, no auditados no cumplen en todos los aspectos importantes con las bases descritas en la Nota 3 a los estados financieros consolidados condensados proforma, no auditados, y que los ajustes proforma no hubieran sido aplicados de manera apropiada a las cifras históricas en la compilación de la información financiera consolidada proforma no auditada que se acompaña.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Compromisos de Aseguramiento 3420 "Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Consolidada no auditada Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador público cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos relevantes, los Información Financiera Proforma Consolidada no auditada que se describen en los párrafos anteriores, de conformidad con las bases descritas en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión en cualquier información financiera utilizada en la compilación de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, desarrollado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada.

El propósito de los Información Financiera Proforma Consolidada no auditada incluida en el Folleto Informativo, es únicamente el de ilustrar el impacto de los eventos o transacciones significativas (descritas en la Nota 2) sobre la información financiera consolidada no ajustada del Fideicomiso como si la transacción se hubiera realizado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no otorgamos ninguna seguridad de que el resultado actual de la transacción al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, hubiera sido como se han presentado en la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración del Fideicomiso en la Compilación de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos importantes directamente atribuibles a los eventos o transacciones, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:



- Los ajustes proforma relacionados proporcionan un efecto apropiado a esos criterios; y
- La Información Financiera Proforma Consolidada no auditada refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada no ajustada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, teniendo en cuenta su entendimiento sobre el Fideicomiso, del evento o la transacción respecto de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada. Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión de aseguramiento

En nuestra opinión, la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 1 a la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada.

Galaz, Yamaraki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited

C.P.C. Jessica Nadxeli Solis Torres
Ciudad de México, México
27 de mayo de 2026



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2025,

(En pesos)

Activo		Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	31 diciembre 2025 Proforma
<i>Activo circulante:</i>					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	D	\$	279,429,091	\$ 74,500,000	\$ 353,929,091
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar			175,081,628	-	175,081,628
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110	B		822,966,119	(822,966,119)	-
Impuesto al valor agregado por recuperar			10,080,289	-	10,080,289
Pagos anticipados			<u>91,911,236</u>	<u>-</u>	<u>91,911,236</u>
Total del activo circulante			<u>1,379,468,363</u>	<u>(748,466,119)</u>	<u>631,002,244</u>
<i>Activo no circulante:</i>					
Depósitos en garantía			112,142,267	-	112,142,267
Mobiliario y equipo			6,629,949	-	6,629,949
Activo por derecho de uso			87,278,005	-	87,278,005
Inversiones en CBFIs	C		28,167,902	3,278,037,696	3,306,205,598
Propiedades de inversión	A,B,C		6,374,214,789	443,924,000	6,818,138,789
Activos disponibles para la venta	D		<u>52,346,000</u>	<u>(52,346,000)</u>	<u>-</u>
Total del activo a largo plazo			<u>6,660,778,912</u>	<u>3,669,615,696</u>	<u>10,330,394,608</u>
Total activos			<u>8,040,247,275</u>	<u>2,921,149,577</u>	<u>10,961,396,852</u>

Pasivo y patrimonio

Pasivo circulante:

Créditos bancarios	A,B,C		70,353,200	224,083,897	294,437,097
Cuentas por pagar a proveedores			81,862,489	-	81,862,489
Rentas cobradas por anticipado			2,261,815	-	2,261,815
Impuestos y gastos acumulados			48,184,858	-	48,184,858
Depósito en seriedad			82,896,000	-	82,896,000
Porción circulante de pasivo por arrendamiento			<u>8,788,406</u>	<u>-</u>	<u>8,788,406</u>
Total del pasivo circulante			<u>294,346,768</u>	<u>224,083,897</u>	<u>518,430,665</u>



				31 diciembre 2025
	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	Proforma
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios	A,B,C	48,738,251	(10,234,671)	38,503,580
Créditos bancarios	A,B,C	1,769,305,676	(619,663,332)	1,149,642,344
Certificados bursátiles por pagar		1,107,659,158	-	1,107,659,158
Instrumentos financieros derivados		794,760	-	794,760
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento		<u>94,901,815</u>	<u>-</u>	<u>94,901,815</u>
Total del pasivo no circulante	A,B,C	<u>3,021,399,660</u>	<u>(629,898,003)</u>	<u>2,391,501,657</u>
Total de pasivo		3,315,746,428	(405,814,106)	2,909,932,322
Compromisos				
<i>Patrimonio:</i>				
Patrimonio fideicomitado:				
Aportación de los fideicomitentes	A,B	3,265,481,334	3,304,809,683	6,570,291,017
Recompra de certificados		(35,897,835)	-	(35,897,835)
Resultados acumulados	D	1,494,610,457	22,154,000	1,516,764,457
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		<u>306,891</u>	<u>-</u>	<u>306,891</u>
Total del patrimonio fideicomitado		<u>4,724,500,847</u>	<u>3,326,963,683</u>	<u>8,051,464,530</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 8,040,247,275</u>	<u>\$ 2,921,149,577</u>	<u>\$ 10,961,396,852</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de resultados proforma

Al 31 de diciembre de 2025,

(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 diciembre 2025 Proforma
Ingresos:				
Arrendamiento	A,B,C,D	\$ 613,281,358	\$ (135,105,255)	\$ 478,176,103
Mantenimiento	C	43,535,822	(43,535,822)	-
Estacionamientos y otros	A,C	<u>14,390,353</u>	<u>1,564,058</u>	<u>15,954,411</u>
		671,207,533	(177,077,019)	494,130,514
Gastos de:				
Administración	C	10,439,985	(5,902,916)	4,537,069
Operación	A,B,C,D	184,394,710	(136,950,775)	47,443,935
Mantenimiento	A,C	15,228,831	(12,571,105)	2,657,726
Servicios de administración de propiedades	C	84,909,511	(48,009,043)	36,900,468
Ingreso por intereses		(32,287,846)	-	(32,287,846)
Gasto por intereses	A,B,C	263,739,442	(74,890,652)	188,848,790
Resultado cambiario-Neto (Beneficio) gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados		(69,648,128)	-	(69,648,128)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	A,B,C	-	-	-
Otros productos		(251,504,856)	(482,985,000)	(734,489,856)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		32,206,324	-	32,206,324
		<u>41,476,601</u>	<u>-</u>	<u>41,476,601</u>
		<u>278,954,574</u>	<u>(761,309,492)</u>	<u>(482,354,918)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>392,252,959</u>	<u>584,232,473</u>	<u>976,485,432</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>392,252,959</u>	<u>584,232,473</u>	<u>976,485,432</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFÍ básica y diluida (centavos por acción)		<u>0.9077</u>		<u>2.2597</u>



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 año terminado el 31 de diciembre de 2025

(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 el 10 de junio de 2015, FIBRA HD no tuvo ninguna operación, y el periodo inicial de operaciones cubre del 10 de junio al 30 de junio de 2015. En la colocación al mercado de valores se emitieron 150,075,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con un valor de \$10.00 pesos cada uno.

El propósito general de FIBRA HD es para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, 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 Avalon 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 Avalon

FIBRA HD acordó la adquisición del “Portafolio Avalon”, integrado por seis activos industriales, ubicados en corredores industriales relevantes del país, específicamente en el Bajío, en 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 CBI 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 HD mantiene en tesorería, complementada con la compensación con la compensación de un depósito de seriedad 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 realizó la venta a terceros de un activo que originalmente se consideraba dentro del proceso de transmisión a Fibra Plus; sin embargo, dicho activo se mantuvo clasificado como mantenido para la venta. El activo corresponde a un inmueble comercial. La contraprestación por esta operación 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 auditados de FIBRA HD por el año 2025, en específico, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y el estado de resultados por el año entonces terminado.

Los ajustes proforma se determinaron con base en información y valores obtenidos de los estados financieros auditados del mismo periodo de FIBRA HD y de Fibra Plus, así como de avalúos e información interna proporcionada por la administración de Avalon.

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

- el 31 de diciembre de 2025 para efectos del estado de situación financiera 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 Avalon

Para fines de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, la adquisición del Portafolio Avalon (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 Avalon 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 31 de diciembre de 2025, la incorporación de las propiedades de inversión del Portafolio Avalon hubiese resultado en un incremento neto total de \$2,451,018,000, 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 \$50,180,631, (ii) deuda de largo plazo por \$119,390,000, (iii) pasivos por depósitos de los arrendatarios por \$4,502,777, y (iv) la entrega y puesta en circulación de CBFIs por un valor de \$2,276,944,592. 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, considerando que el valor asumido para efectos proforma de los activos netos adquiridos no requiere el reconocimiento de financiamiento adicional. 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 Avalon. Para el año, se presenta un incremento en los ingresos totales por \$122,857,920, integrado principalmente por ingresos por renta fija por \$106,903,509, ingresos por estacionamiento por \$8,324,703 y otros ingresos por \$7,629,708. Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos operativos por \$15,594,129, que incluyen mantenimiento por \$2,657,726, y servicios operativos por \$12,936,403. Adicionalmente, se incluye un ajuste proforma por los intereses devengados de la deuda vinculada a las propiedades, incrementando el gasto por intereses del año en \$18,679,263; 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.

B. Adquisición de activos industriales de Fibra Plus

Para fines de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, 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 31 de diciembre de 2025, la adquisición de los Activos Industriales FPlus 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 \$2,538,976,000, 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 \$238,299,874, (ii) préstamos bancarios de largo plazo por \$446,414,274, (iii) pasivos por depósitos de los arrendatarios por \$3,430,642, (iv) la entrega y puesta en circulación de CBFIs en tesorería por \$1,027,865,091, y (v) la compensación a través de una cuenta por cobrar al Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 por \$822,966,119; sin embargo, 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.

Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se incorporan los resultados asociados a las propiedades de inversión adquiridas provenientes de Fibra Plus. En este sentido, se presenta un incremento en los ingresos totales por \$193,805,000, integrado por Proyecto Ensenada (\$55,276,000), Proyecto Nogales (\$72,657,000), Proyecto Nuevo Laredo (\$56,410,000) y Proyecto Saltillo (\$9,462,000). Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos operativos totales por \$8,201,000, correspondientes a Proyecto Ensenada (\$3,102,000), Proyecto Nogales (\$1,930,000), Proyecto Nuevo Laredo (\$2,930,000) y Proyecto Saltillo (\$239,000).

Adicionalmente, se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, incrementando el gasto por intereses por \$50,657,265, correspondiente a una deuda transferida con un saldo insoluto total de \$684,714,148, integrada por financiamientos con Banco Nacional de Comercio Exterior SNC y Banco Sabadell, S.A., los cuales se componen de deuda de corto plazo por \$238,299,874 y deuda de largo plazo por \$446,414,274.

C. Transmisión de activos no industriales a Fibra Plus

Para fines de la Información Financiera Proforma Consolidada no auditada, 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.

Los activos no industriales aprobados para ser adquiridos por Fibra Plus incluyen: Oficinas Santa Fe – Down Town, Torre Garza Sada, Plaza Cataviña, Agencia Suzuki, Burger King, Portafolio BAE, Las Ramblas – Plaza Punto Chapultepec, Cantera Tepic, Península, Vía San Juan, Los Mochis, Plaza Chimalhuacán, IPETH, UVM, CTQ, La Calma (Colegio México Nuevo), Celtic, Sky Cumbres, Bosque Real, Periférico Norte, Corporativo Periférico Sur, Plaza La Pilita, Portafolio OLAB, Duraznos, Los Corales.

Estado de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2025, la transmisión de los activos no industriales se refleja como una disminución total en propiedades de inversión por \$4,546,070,000, derivada de la salida de dichos activos del patrimonio de FIBRA HD. De forma consistente con la mecánica de la transacción, se reconoce: (i) la baja/transferencia de deuda de corto plazo asociada por \$64,396,608, (ii) la baja/transferencia de deuda de largo plazo asociada por \$1,185,467,606 (ambas provenientes del crédito sindicado en pesos de los tramos A y C), (iii) la baja de pasivos por depósitos de los arrendatarios por \$18,168,090, y (iv) el reconocimiento de la contraprestación recibida mediante Certificados de Fibra Plus (Certificados Fibra Plus) por \$3,278,037,696.



Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se elimina el desempeño asociado a las propiedades de inversión transferidas. En particular, se refleja una disminución en los ingresos totales por \$486,631,994, integrada por Oficinas Santa Fe – Down Town (\$1,797,060), Torre Garza Sada (\$3,400,998), Plaza Cataviña (\$28,201,702), Agencia Suzuki (\$2,918,875), Burger King (\$5,846,397), Portafolio BAE (\$7,639,819), Las Ramblas – Plaza Punto Chap (\$12,317,908), Península (\$35,737,374), Vía San Juan (\$30,007,630), Los Mochis (\$45,258,913), Plaza Chimalhuacán (\$105,346,876), IPETH (\$9,487,378), UVM (\$4,704,937), CTQ (\$13,349,285), La Calma (\$31,752,254), Celtic (\$30,581,605), Sky Cumbres (\$5,916,765), Bosque Real (\$10,244,373), Periférico Norte (\$1,642,490), La Cantera (\$19,721,236), Corporativo Periférico Sur (\$16,530,639), Plaza La Pilita (\$12,494,880), Portafolio OLAB (\$16,150,353), Plaza San Antonio (\$7,280,706), Barrio Reforma (\$1,795,464), Duraznos (\$6,983,798), Los Corales (\$15,050,875) y Exacom (\$4,471,403).

De igual forma, se presenta una reducción en los gastos operativos totales por \$155,558,245, correspondientes a Oficinas Santa Fe – Down Town (\$491,489), Torre Garza Sada (\$1,533,669), Plaza Cataviña (\$7,057,036), Agencia Suzuki (cero), Burger King (cero), Portafolio BAE (\$429,672), Las Ramblas – Plaza Punto Chap (\$4,004,756), Península (\$7,811,282), Vía San Juan (\$6,195,731), Los Mochis (\$11,454,907), Plaza Chimalhuacán (\$36,649,735), IPETH (\$404,502), UVM (\$320,823), CTQ (\$13,349,285), La Calma (\$3,386,469), Celtic (\$30,581,605), Sky Cumbres (\$2,265,424), Bosque Real (\$626,720), Periférico Norte (\$2,169,988), La Cantera (\$4,039,181), Corporativo Periférico Sur (\$6,559,404), Plaza La Pilita (\$4,525,133), Portafolio OLAB (\$2,677,171), Plaza San Antonio (\$2,406,198), Barrio Reforma (\$732,561), Duraznos (\$2,384,746), Los Corales (\$3,291,153) y Exacom (\$209,604).

Adicionalmente, se reconocen ajustes complementarios por la reducción de gastos de administración por \$5,902,916, servicios de administración de propiedades por \$48,009,043 y gastos de mantenimiento por \$15,228,831, derivados de la disminución de los activos en la proporción de las propiedades tras la transferencia de los activos.

Por otro lado, se incorpora un ajuste proforma relacionado con el efecto financiero de la deuda vinculada a los activos transferidos, reflejando una disminución en el gasto por intereses por \$144,227,180, correspondiente a una deuda transferida con un saldo insoluto total de \$1,249,864,214, integrada por los tramos FHD MXN Tramo A y FHD MXN Tramo C, compuestos por deuda de corto plazo por \$64,396,608 y deuda de largo plazo por \$1,185,467,606.

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, este activo no fue transferidos a Fibra Plus y se mantuvo como mantenido para la venta. El activo es Plaza Casa Grande.

La desinversión se contabiliza como una venta de activos.

Estado de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2025, el rubro de propiedades de inversión refleja una reclasificación a activos disponibles para la venta por \$52,346,000. Este movimiento se reconoce contra una entrada de efectivo por \$74,500,000, correspondiente a la contraprestación de dichos activos previamente clasificados como activos disponibles para la venta, así como un aumento en resultados acumulados por \$22,154,000 derivado de la ganancia por enajenación del activo reflejando un aumento en la utilidad.



Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma se elimina la contribución operativa correspondiente a los activos desinvertidos, asumiendo que dichos inmuebles ya no habrían generado ingresos ni incurrido en gastos de operación durante el periodo presentado. En consecuencia, se reconoce una disminución en los ingresos totales por \$7,107,945, por Plaza Casa Grande. Asimismo, se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por \$2,529,933.

* * * * *



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 31 de marzo
de 2026 y 2025

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

Contenido	Página
Estado Consolidado Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de marzo de 2026	4
Estado Consolidado Proforma, No Auditado, de Resultados por el periodo terminado al 31 de marzo de 2026	6
Estado Consolidado Proforma, No Auditado, de Resultados por el periodo terminado al 31 de marzo de 2025	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados	8

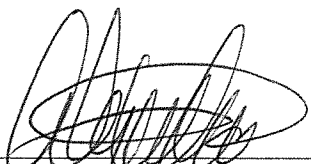
Informe de la Administración sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. F-1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

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 31 de marzo de 2026 y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por los trimestres terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo 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 31 de marzo de 2026 y en resultados por el periodo que termina en marzo de 2026 y marzo 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 el 31 de marzo de 2026. Los estados financieros de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo que terminó el 31 de marzo 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 31 de marzo 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.


Alejandro Raúl Blasco Ruíz
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 31 de marzo 2026,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes proforma	31 marzo 2026 Proforma
ACTIVO				
ACTIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo		246,930,640	-	246,930,640
Rentas por cobrar		538,888,118	-	538,888,118
Cuenta por cobrar al fideicomiso	B	994,845,066	(994,845,066)	-
Impuestos por recuperar		10,343,391	-	10,343,391
Pagos anticipados		<u>108,122,341</u>	<u>-</u>	<u>108,122,341</u>
Total del Activo Circulante		1,899,129,557	(994,845,066)	904,284,491
ACTIVO NO CIRCULANTE				
Depósitos en garantía		112,142,267	-	112,142,267
Mobiliario y equipo		6,363,954	-	6,363,954
Activo por derecho de uso		85,673,463	-	85,673,463
Inversiones en CBFIs	C	-	3,319,178,590	3,319,178,590
Propiedades de inversión	A,B,C	<u>6,266,944,510</u>	<u>416,564,782</u>	<u>6,683,509,293</u>
Total del Activo No Circulante		<u>6,471,124,195</u>	<u>3,735,743,373</u>	<u>10,206,867,568</u>
TOTAL ACTIVO		<u>8,370,253,752</u>	<u>2,740,898,307</u>	<u>11,111,152,058</u>
PASIVO				
PASIVO CIRCULANTE				
Préstamos bancarios a corto plazo	A,B,C	103,534,164	161,538,820	265,072,984
Cuentas por pagar a proveedores		87,274,623	-	87,274,623
Rentas cobradas por anticipado		7,675,827	-	7,675,827
Impuestos por pagar		397,314,143	-	397,314,143
Depósitos de los arrendatarios	A,B,C	82,896,000	(11,166,785)	71,729,215
Pasivo por arrendamiento		<u>104,970,244</u>	<u>-</u>	<u>104,970,244</u>
Total del Pasivo Circulante		783,665,001	150,372,035	934,037,036
PASIVO NO CIRCULANTE				
Depósitos de los arrendatarios		127,553,776	-	127,553,776
Créditos bancarios	A,B,C	1,736,543,000	(575,954,543)	1,160,588,457
Certificados bursátiles de largo plazo		1,122,988,527	-	1,122,988,527
Instrumentos financieros derivados		-	-	-
Pasivo por arrendamiento		-	-	-
Total Pasivo No circulante		<u>2,987,085,303</u>	<u>(575,954,543)</u>	<u>2,411,130,760</u>

TOTAL PASIVO		3,770,750,304	(425,582,508)	3,345,167,796
PATRIMONIO				
Patrimonio	A,B	3,265,481,334	3,166,480,815	6,431,962,149
Utilidad neta consolidada		(124,997,388)	-	(124,997,388)
Fondo de recompra CBFIS		(35,897,836)	-	(35,897,836)
Resultados acumulados		1,494,610,356	-	1,494,610,356
Valuación de derivados		<u>306,981</u>	<u>-</u>	<u>306,981</u>
PATRIMONIO		<u>4,599,503,447</u>	<u>3,166,480,815</u>	<u>7,765,984,262</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>8,370,253,751</u>	<u>2,740,898,307</u>	<u>11,111,152,058</u>

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 31 de marzo 2026,

(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 marzo 2026 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A,B,C,D	122,679,420	(17,800,879)	104,878,541
Mantenimiento	A	8,047,188	2,564,086	10,611,275
Estacionamiento y otros		<u>1,842,191</u>	<u>1,763,910</u>	<u>3,606,100</u>
Total de ingresos por rentas		132,568,799	(13,472,882)	119,095,916
Gastos de operación				
Administración	A,C	3,792,536	(2,045,040)	1,747,496
Operación	A,B,C,D	21,178,882	(13,063,581)	8,115,301
Mantenimientos	C	2,351,296	(1,287,919)	1,063,377
Servicios de administración de propiedades	C	<u>30,458,621</u>	<u>(16,683,671)</u>	<u>13,774,950</u>
Total gastos de operación		57,781,335	(33,080,211)	24,701,124
Utilidad bruta		<u>74,787,464</u>	<u>19,607,328</u>	<u>94,394,793</u>
Gastos por intereses	A,B,C	52,158,322	(15,490,552)	36,667,770
Ingreso por intereses		(2,234,331)	-	(2,234,331)
Resultado cambiario neto		19,360,559	-	19,360,559
Otros productos financieros		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral de financiamiento		69,284,550	(15,490,552)	53,793,998
Otros Gastos (Ingresos)		125,884,892	-	125,884,892
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A,C	(10,713,959)	(50,291,697)	(61,005,656)
Valuación de la UDI		15,329,369	-	15,329,369
Utilidad neta Consolidada		<u>(124,997,388)</u>	<u>85,389,577</u>	<u>(39,607,811)</u>

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 31 de marzo 2025,
(En pesos)

	Ajustes	Histórico	Ajustes Proforma	31 marzo 2025 Proforma
Ingresos				
Arrendamiento	A,B,C,D	158,267,332	(28,259,433)	130,007,899
Mantenimiento	A	11,577,379	1,850,302	13,427,681
Estacionamiento y otros		<u>4,532,273</u>	<u>1,659,511</u>	<u>6,191,783</u>
Total de ingresos por rentas		174,376,984	(24,749,620)	149,627,364
Gastos de operación				
Administración	A,C	7,029,348	(4,027,525)	3,001,824
Operación	A,B,C,D	24,237,548	(12,249,091)	11,988,458
Mantenimientos	C	2,679,086	(1,535,005)	1,144,081
Servicios de administración de propiedades	C	<u>33,873,836</u>	<u>(19,408,301)</u>	<u>14,465,535</u>
Total gastos de operación		67,819,819	(37,219,921)	30,599,898
Utilidad bruta		<u>106,557,164</u>	<u>12,470,301</u>	<u>119,027,466</u>
Gastos por intereses	A,B,C	55,253,757	(19,373,810)	35,879,947
Ingreso por intereses		(4,809,269)	-	(4,809,269)
Resultado cambiario neto		7,773,953	-	7,773,953
Otros productos financieros		-	-	-
Total resultado integral de financiamiento		58,218,441	(19,373,810)	38,844,630
Otros Gastos (Ingresos)		3,351,255	-	3,351,255
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	A,B,C	-	-	-
Valuación de la UDI		10,357,078	-	10,357,078
Utilidad neta Consolidada		<u>34,630,391</u>	<u>31,844,112</u>	<u>66,474,503</u>

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 31 de marzo 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 junio de 2015, FIBRA HD no tuvo ninguna operación, y el periodo inicial de operaciones cubre del 10 de junio al 30 de junio de 2015. En la colocación al mercado de valores se emitieron 150,075,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con un valor de \$10.00 pesos cada uno.

El propósito general de FIBRA HD es para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, 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 Avalon 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 Avalon

FIBRA HD acordó la adquisición del “Portafolio Avalon”, integrado por seis activos industriales, ubicados en corredores industriales relevantes del país, específicamente en el Bajío, en 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 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 realizó la venta a terceros de un activo que originalmente se consideraba dentro del proceso de transmisión a Fibra Plus. Dicho activo únicamente tuvo impacto en resultados ya que su venta fue consumada antes de la fecha a la que se realiza este ejercicio. El activo corresponde a un inmueble comercial. La contraprestación por esta operación 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 auditados de FIBRA HD por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2026, en específico, el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2026 y los estados de resultados por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo 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 y de Fibra Plus, así como de avalúos e información interna proporcionada por la administración de Avalon.

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

- el 31 de marzo 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.

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 Avalon

Para fines de la Información Financiera Proforma, la adquisición del Portafolio Avalon (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 Avalon 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 31 de marzo de 2026, la incorporación de las propiedades de inversión del Portafolio Avalon hubiese resultado en un incremento neto total de \$2,451,018,000, 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 \$8,800,000, (ii) deuda de largo plazo por \$144,547,000, (iii) pasivos por depósitos de los arrendatarios por \$4,179,877, y (iv) la entrega y puesta en circulación de CBFIs por un valor de \$2,293,491,123. 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 Avalon.

Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, se presenta un incremento en los ingresos totales por \$32,105,296, integrado principalmente por ingresos por renta fija por \$27,777,300 y otros ingresos por \$4,327,996 (incluyendo ingresos por mantenimiento por \$2,564,086 y otros ingresos por \$1,763,910). Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos por \$3,947,692, que incluyen gastos de operación por \$3,915,375 y gastos de administración por \$32,317. 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 \$3,736,903; 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, se presenta un incremento en los ingresos totales por \$28,199,040, integrado principalmente por ingresos por renta fija por \$24,689,228 y otros ingresos por \$3,509,812 (incluyendo ingresos por mantenimiento por \$1,850,302 y otros ingresos por \$1,659,511). Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos por \$3,241,268, correspondientes a gastos de operación por dicho importe. 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 \$6,858,634; 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.

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 31 de marzo 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 \$2,550,342,740, 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 \$239,272,221, (ii) préstamos bancarios de largo plazo por \$439,805,118, (iii) pasivos por depósitos de los arrendatarios por \$3,430,642, y (iv) la cancelación de una cuenta por cobrar de \$994,845,066 y (v) la entrega y puesta en circulación de CBFIs en tesorería por \$1,867,834,758. 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 provenientes de Fibra HD (anteriormente Fibra Plus).

Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, se presenta un incremento en los ingresos totales por \$42,862,891, integrado por Proyecto Nogales Sonora por \$16,866,088, Proyecto Ensenada Baja California por \$12,776,925 y Proyecto Nuevo Laredo por \$13,219,878. Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos operativos totales por \$3,975,592, correspondientes a Proyecto Nogales Sonora por \$1,172,236, Proyecto Ensenada Baja California por \$1,563,529 y Proyecto Nuevo Laredo por \$1,239,828. Adicionalmente, se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, incrementando el gasto por intereses en \$10,630,705, correspondiente a una deuda transferida con un saldo insoluto total de \$679,077,340, integrada por financiamientos con Banco Nacional de Comercio Exterior, SNC por \$472,878,979 y Banco Sabadell, S.A. por \$206,198,361, los cuales se componen de deuda de corto plazo por \$239,272,221 y deuda de largo plazo por \$439,805,118.

Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, se presenta un incremento en los ingresos totales por \$49,364,690, integrado por Proyecto Nogales Sonora por \$19,045,909, Proyecto Ensenada Baja California por \$14,393,957, Proyecto Nuevo Laredo por \$14,589,269 y Proyecto Saltillo por \$1,335,555. Asimismo, se reconoce un incremento en los gastos operativos totales por \$3,925,086, correspondientes a Proyecto Nogales Sonora por \$1,268,800, Proyecto Ensenada Baja California por \$1,614,284 y Proyecto Nuevo Laredo por \$1,042,003. Adicionalmente, se incluye un ajuste proforma por el costo financiero asociado a la deuda incorporada en la transacción, incrementando el gasto por intereses en \$13,630,665.

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.

Los activos no industriales aprobados para ser adquiridos por Fibra Plus incluyen: Oficinas Santa Fe – Down Town, Torre Garza Sada, Plaza Cataviña, Agencia Suzuki, Burger King, Portafolio BAE, Las Ramblas – Plaza Punto Chapultepec, Cantera Tepic, Península, Vía San Juan, Los Mochis, Plaza Chimalhuacán, IPETH, UVM, CTQ, La Calma (Colegio México Nuevo), Celtic, Sky Cumbres, Bosque Real, Periférico Norte, Corporativo Periférico Sur, Plaza La Pilita, Portafolio OLAB, Duraznos, Los Corales.

Estado de situación financiera proforma

Al 31 de marzo de 2026, la transmisión de los activos no industriales se refleja como una disminución total en propiedades de inversión por \$4,584,795,957, derivada de la salida de dichos activos del patrimonio de FIBRA HD. De forma consistente con la mecánica de la transacción, se reconoce: (i) la baja/transferencia de deuda de corto plazo asociada por \$86,533,401, (ii) la baja/transferencia de deuda de largo plazo asociada por \$1,160,306,661, (iii) la baja de pasivos por depósitos de los arrendatarios por \$18,777,304, y (iv) el reconocimiento de la contraprestación recibida mediante CBFIs por \$3,319,178,590. Estos ajustes reflejan la salida de los activos y pasivos relacionados, 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, se refleja una disminución en los ingresos totales por \$86,989,455, integrada por Oficinas Santa Fe – Down Town por \$274,217, Torre Garza Sada por \$538,174,

Plaza Cataviña por \$4,302,188, Agencia Suzuki por \$746,486, Burger King por \$837,419, Portafolio BAE por \$1,419,211, Las Ramblas – Plaza Punto Chap por \$2,259,111, Península por \$5,715,709, Vía San Juan por \$5,446,006, Los Mochis por \$7,897,084, Plaza Chimalhuacán por \$19,896,586, IPETH por \$1,614,643, UVM por \$778,512, CTQ por \$2,287,043, La Calma por \$5,359,656, Celtic por \$5,247,525, Sky Cumbres por \$931,105, Bosque Real por \$1,711,384, Periférico Norte por \$269,083, La Cantera por \$3,560,530, Corporativo Periférico Sur por \$3,545,454, Plaza La Pilita por \$3,257,967, Portafolio OLAB por \$4,541,735, Duraznos por \$869,632 y Los Corales por \$3,682,995.

De igual forma, se presenta una reducción en los gastos operativos totales por \$20,539,951, correspondientes a Oficinas Santa Fe – Down Town por \$286,412, Torre Garza Sada por \$287,301, Plaza Cataviña por \$1,298,524, Portafolio BAE por \$111,060, Las Ramblas – Plaza Punto Chap por \$1,069,122, Península por \$963,960, Vía San Juan por \$354,496, Los Mochis por \$1,973,016, Plaza Chimalhuacán por \$2,650,146, IPETH por \$73,599, UVM por \$183,233, CTQ por \$240,219, La Calma por \$375,064, Celtic por \$518,009, Sky Cumbres por \$391,627, Bosque Real por \$276,213, Periférico Norte por \$343,039, La Cantera por \$524,057, Corporativo Periférico Sur por \$2,040,832, Plaza La Pilita por \$1,616,262, Portafolio OLAB por \$3,901,800, Duraznos por \$394,054 y Los Corales por \$667,906.

Adicionalmente, se reconocen ajustes complementarios por la reducción de gastos de administración por \$2,203,037, servicios de administración de propiedades por \$17,693,034 y gastos de mantenimiento por \$1,365,839, derivados de la disminución de los activos en la proporción de las propiedades tras la transferencia de los activos.

Por otro lado, se incorpora un ajuste proforma relacionado con el efecto financiero de la deuda vinculada a los activos transferidos, reflejando una disminución en el gasto por intereses por \$29,858,160, correspondiente a una deuda transferida con un saldo insoluto total de \$1,246,840,063, integrada por los tramos FHD MXN Tramo A y FHD MXN Tramo C, compuestos por deuda de corto plazo por \$86,533,401 y deuda de largo plazo por \$1,160,306,661.

Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, se refleja una disminución en los ingresos totales por \$100,682,167, integrada por Oficinas Santa Fe – Down Town por \$306,184, Torre Garza Sada por \$506,426, Plaza Cataviña por \$4,564,721, Agencia Suzuki por \$484,944, Burger King por \$951,253, Portafolio BAE por \$1,256,109, Las Ramblas – Plaza Punto Chap por \$1,962,888, Península por \$6,528,878, Vía San Juan por \$5,446,447, Los Mochis por \$7,749,880, Plaza Chimalhuacán por \$20,616,674, IPETH por \$1,547,817, UVM por \$902,395, CTQ por \$2,204,160, La Calma por \$5,156,816, Celtic por \$5,066,816, Sky Cumbres por \$918,823, Bosque Real por \$1,649,363, Periférico Norte por \$300,357, La Cantera por \$3,195,937, Corporativo Periférico Sur por \$2,878,424, Plaza La Pilita por \$3,038,875, Portafolio OLAB por \$3,936,130, Plaza San Antonio por \$1,960,537, Barrio Reforma por \$678,800, Duraznos por \$1,036,627 y Los Corales por \$3,542,334.

De igual forma, se presenta una reducción en los gastos operativos totales por \$18,794,612, correspondientes a Oficinas Santa Fe – Down Town por \$176,455, Torre Garza Sada por \$197,527, Plaza Cataviña por \$1,079,452, Las Ramblas – Plaza Punto Chap por \$298,111, Península por \$869,438, Vía San Juan por \$367,992, Los Mochis por \$1,951,570, Plaza Chimalhuacán por \$7,074,948, IPETH por \$70,247, UVM por \$155,061, La Calma por \$351,829, Sky Cumbres por \$399,003, Periférico Norte por \$301,765, La Cantera por \$472,929, Corporativo Periférico Sur por \$470,529, Plaza La Pilita por \$1,250,677, Portafolio OLAB por \$311,473, Plaza San Antonio por \$293,409, Barrio Reforma por \$139,923, Duraznos por \$274,916 y Los Corales por \$528,639.

Adicionalmente, se reconocen ajustes complementarios por la reducción de gastos de administración por \$4,269,002, servicios de administración de propiedades por \$20,571,959 y gastos de mantenimiento por \$1,627,039, derivados de la disminución de los activos en la proporción de las propiedades tras la transferencia de los activos.

Por otro lado, se incorpora un ajuste proforma relacionado con el efecto financiero de la deuda vinculada a los activos transferidos, reflejando una disminución en el gasto por intereses por \$39,863,109, correspondiente a la deuda de los tramos FHD MXN Tramo A y FHD MXN Tramo C.

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, este activo no fue transferidos a Fibra Plus y se mantuvo como mantenido para la venta. El activo es Plaza Casa Grande.

La desinversión se contabiliza como una venta de activos.

Estado de situación financiera proforma

No se presentan ajustes al estado de situación financiera ya que este activo no sigue en la Fibra para la fecha del supuesto del proforma.

Estado de resultados proforma

En el estado de resultados proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, se elimina la contribución operativa correspondiente a los activos desinvertidos, asumiendo que dichos inmuebles ya no habrían generado ingresos ni incurrido en gastos de operación durante el periodo presentado.

En consecuencia, se reconoce una disminución en los ingresos totales por \$1,451,615, correspondiente a Plaza Casa Grande. Asimismo, se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por \$414,597.

En el estado de resultados proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, se elimina la contribución operativa correspondiente a los activos desinvertidos, asumiendo que dichos inmuebles ya no habrían generado ingresos ni incurrido en gastos de operación durante el periodo presentado.

En consecuencia, se reconoce una disminución en los ingresos totales por \$1,631,183, correspondiente a Plaza Casa Grande. Asimismo, se reconoce una disminución en los gastos operativos totales por \$620,832.

