

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON REUBICACIÓN DE ACTIVOS**



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 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, Piso 01,
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"

15 DE ABRIL DE 2025

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.

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 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 FP 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 generar mayores economías de escala para cada Fibra, por mayor uniformidad en el tipo de activos en cada Fibra y contar con activos premium de la misma clase, 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.

Como parte del proceso para el Reposicionamiento Estratégico, 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 para que **(i)** Fibra HD transfiera la titularidad de todos sus Activos No Industriales a Fibra Plus, y **(ii)** Fibra Plus transfiera la titularidad de todos sus Activos Industriales a Fibra HD (la "Reubicación de Activos"), con, entre otros, el objetivo de permitirle a Fibra HD desarrollar su nueva estrategia como "Fibra Industrial".

Asimismo, con esta misma fecha, Fibra Plus publicó una convocatoria para la celebración de una asamblea con el fin de someter a consideración de sus tenedores la aprobación de la Reubicación de Activos. En dicha asamblea, se propondrá que los documentos necesarios para llevar a cabo la Reubicación de Activos sean negociados, acordados y firmados en su versión definitiva por el Administrador, quien actuará por delegación y autorización de la Asamblea de Tenedores, tomando en cuenta las condiciones suspensivas necesarias para la obtención de las Autorizaciones Pendientes.

Reposicionamiento Estratégico

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 y la obtención de las Autorizaciones Pendientes para los Activos Inmobiliarios que se especifican más adelante, entre otras condiciones suspensivas, FIBRA HD celebrará ciertos convenios de aportación con Fibra Plus para adquirir los Activos Industriales FP como parte de la Reubicación de Activos, 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 adquiriría los inmuebles objeto de la Reubicación de Activos se ha calculado tomando como base y referencia la suma del monto total de los avalúos de los inmuebles que adquiere FIBRA HD, mismo que asciende a un monto total de \$2,445,841,000.00 (dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ochocientos cuarenta y un mil Pesos 00/100 M.N.), menos la deuda de los Activos que, al 31 de diciembre de 2024, asciende a la cantidad de \$822,243,052.00 (ochocientos veintidós millones doscientos cuarenta y tres mil cincuenta y dos Pesos 00/100 M.N.), lo cual resulta en un monto neto de \$1,623,597,948.00 (mil seiscientos veintitrés millones quinientos noventa y siete mil novecientos cuarenta y ocho Pesos 00/100 M.N.). Dichos montos podrán verse modificados al momento de celebrar los contratos o convenios que documenten la Reubicación de Activos, al obtener las Autorizaciones Pendientes. El precio de la Reubicación de Activos será pagado con (i) CBFIs que actualmente están en tesorería de FIBRAHD, (ii) la compensación de una cuenta por cobrar que tiene FIBRA HD con Fibra Plus que al 31 de marzo de 2025 asciende a \$314,233,711.21 (trescientos catorce millones doscientos treinta y tres mil setecientos

once Pesos 21/100 M.N, la cual podrá verse modificada al momento de celebrar los contratos o convenios que formalicen la Reubicación de Activos, al obtener las Autorizaciones Pendientes y (iii) con recursos líquidos mediante un depósito en garantía de FIBRA HD a Fibra Plus por \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Para más detalle en la Sección "Información Detallada de la Operación – Descripción Detallada de la Operación" del presente Folleto.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, la Reubicación de Activos califica como una "reestructuración societaria" en virtud de que su implementación representaría aproximadamente el 58.3% (cincuenta y ocho punto tres por ciento) del promedio de los últimos 12 (doce) meses de los activos totales consolidados de FIBRA HD considerando la transferencia de sus Activos No Industriales a Fibra Plus y aproximadamente el 33.5% (treinta y tres punto cinco por ciento) del promedio de los últimos 12 (doce) meses de los activos totales consolidados de FIBRA HD considerando la adquisición de los Activos Industriales de Fibra Plus, ambos porcentajes conforme a los estados financieros realizados para la reestructuración societaria (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 2,090,893,251 (dos mil noventa millones ochocientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y uno), de los cuales: (i) 437,179,992 (cuatrocientos treinta y siete millones ciento setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) están en circulación, y (ii) 1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

De aprobarse y consumarse la Reubicación de Activos, Fibra HD pondrá en circulación y entregará a Fibra Plus los CBFIs por Inmueble que corresponda para cubrir el valor que se relaciona en la Sección 3.A. siguiente, pudiendo, en su caso, descontar de dicho monto cualquier costo o gasto derivado de la operación, incluyendo capital de trabajo o pago correspondiente a la amortización de algún Financiamiento de conformidad con sus respectivos calendarios de amortización. 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 Fibra Plus. Esto dependerá de diversos factores, incluyendo la amortización de los Financiamientos, el cumplimiento de las condiciones suspensivas y la obtención de las Autorizaciones Pendientes. No obstante, se establece que el monto total de CBFIs a entregar no podrá exceder de 500,000,000 (quinientos millones) de Certificados, tomando en cuenta un valor de \$2.37 (dos Pesos 37/100 M.N.) por cada CBFIs, garantizando así un marco de referencia para la transacción. Este valor ha sido calculado como el promedio del precio diario de cierre del CBFIs de los últimos 30 días naturales contados a partir del 3 de abril de 2025.

La Reubicación de Activos, 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.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 15 de abril de 2025.

ÍNDICE

1.	TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	6
2.	RESUMEN EJECUTIVO.....	12
A.	LA REUBICACIÓN DE ACTIVOS.....	12
B.	INFORMACIÓN DE FIBRA HD	13
C.	INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA HD	13
3.	INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN	22
A.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN.....	22
B.	OBJETIVO DE LA OPERACIÓN	27
C.	FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN	28
D.	FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN.....	29
E.	FECHA DE CANJE DE LOS NUEVOS CERTIFICADOS	30
F.	GRAVÁMENES DE LOS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA OPERACIÓN	30
G.	DICTAMEN VALUATORIO.....	32
H.	DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS	32
I.	DESEMPEÑO DEL PROYECTO.....	35
J.	CONSECUENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES.....	35
K.	DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN	35
L.	CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN	36
4.	INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN	37
A.	FIBRA HD.....	37
B.	FIBRA PLUS	41
5.	FACTORES DE RIESGO	47
6.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	50
7.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA HD	59
A.	RESULTADOS DE OPERACIÓN	59
B.	SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL	60
8.	CONTRATOS RELEVANTES.....	61
9.	PERSONAS RESPONSABLES.....	62
10.	ANEXOS	65

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.
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 Industriales	Significan los Activos Inmobiliarios destinados a actividades industriales consistentes en, entre otras, actividades de fabricación, almacenamiento, logística y distribución.
Activos Industriales FP	Significan, conjuntamente, los Activos Industriales que serán transmitidos por Fibra Plus a favor del Emisor con motivo y como resultado de la implementación de la Reubicación de Activos, una vez que se obtengan las Autorizaciones Pendientes en los casos que sea necesario.
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 serán transmitidos por FIBRA HD a favor de Fibra Plus con motivo y como resultado de la implementación de la Reubicación de Activos, una vez que se obtengan las Autorizaciones Pendientes en los casos que sea necesario.
Administrador	Significa Fibra HD Servicios, S.C., en carácter de administrador del Fideicomiso conforme al Contrato de Asesoría y Administración.
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.
Autorizaciones Pendientes	Significan (i) la autorización por parte de la COFECE respecto de los Activos Inmobiliarios de Lomas Verdes y Carmen Center, (ii) las autorizaciones por parte de los acreditantes de los Financiamientos que

resulten aplicables a cada Activo Inmobiliario, y (iii) cualquier otra autorización y/o certificación que resulten aplicables.

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 Fiduciario 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.
COFECE	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica o la Autoridad Gubernamental que la suceda.
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 Fiduciario, 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 Fiduciario).

Contrato de Asesoría y Arrendamiento	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado entre el Administrador y el Fiduciario, a través del cual se establecerán los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación.
Contrato de Fideicomiso, Fideicomiso Emisor, Fideicomiso 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.
Crédito BanBajío Autlán	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (c) del presente Folleto Informativo.
Crédito BanBajío Salina Cruz	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (d) del presente Folleto Informativo.
Crédito Bancomext	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (b) del presente Folleto Informativo.
Crédito Mercantil Banco Panamá	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (j) del presente Folleto Informativo.
Crédito Sabadell	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (d) del presente Folleto Informativo.
Crédito Sindicado	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. A. (e) del presente Folleto Informativo.
Créditos Bancrea	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. B. (e) del presente Folleto Informativo.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario 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 las Secciones 4. A. (h) y Secciones 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.
Emisor o Emisora	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter

de fiduciario del Fideicomiso 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 30 de septiembre de 2023, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 30 de septiembre de 2023, los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2024, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 30 de septiembre de 2024, los estados consolidados condensados proforma internos de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2024 y el estado consolidado condensado proforma internos de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2024.
Emisión 2019	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4. A. (c) del presente Folleto Informativo.
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 con 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.
Financiamientos	Significa de manera conjunta el Crédito BanBajío Autlán, el Crédito BanBajío Salina Cruz, Crédito Bancomext, el Crédito Sabadell, el Crédito Sindicado, los Créditos Bancrea, el Crédito Mercantil Banco - Panamá y los Derivados.
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.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Reestructuración Societaria	Significa la Reubicación de Activos, 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 2023	Significa el Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2024, 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.

2. RESUMEN EJECUTIVO

A. LA REUBICACIÓN DE ACTIVOS

El Reposicionamiento Estratégico consistente en el fortalecimiento estratégico de **(i)** FIBRA HD, mediante la adquisición de los Activos Industriales FP 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 generar mayores economías de escala para cada Fibra, por mayor uniformidad en el tipo de activos en cada Fibra y contar con activos premium de la misma clase, 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.

Como parte del proceso para el Reposicionamiento Estratégico, 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 para que **(i)** Fibra HD transfiera la titularidad de todos sus Activos No Industriales a Fibra Plus, y **(ii)** Fibra Plus transfiera la titularidad de todos sus Activos Industriales a Fibra HD, con, entre otros, el objetivo de permitirle a Fibra HD desarrollar su nueva estrategia como "Fibra Industrial".

Asimismo, con esta misma fecha, Fibra Plus publicó una convocatoria para la celebración de una asamblea a efectos de someter a consideración de sus tenedores la aprobación para llevar a cabo la Reubicación de Activos.

El valor al que FIBRA HD adquiriría los inmuebles objeto de la Reubicación de Activos se ha calculado tomando como base y referencia la suma del monto total de los avalúos de los inmuebles que adquiere FIBRA HD, mismo que asciende a un monto total de \$2,445,841,000.00 (dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ochocientos cuarenta y un mil Pesos 00/100 M.N.), menos la deuda de los Activos que, al 31 de diciembre de 2024, asciende a la cantidad de \$822,243,052.00 (ochocientos veintidós millones doscientos cuarenta y tres mil cincuenta y dos Pesos 00/100 M.N.), lo cual resulta en un monto neto de \$1,623,597,948.00 (mil seiscientos veintitrés millones quinientos noventa y siete mil novecientos cuarenta y ocho Pesos 00/100 M.N.). Dichos montos podrán verse modificados al momento de celebrar los contratos o convenios que documenten la Reubicación de Activos, al obtener las Autorizaciones Pendientes. El precio de la Reubicación de Activos será pagado con (i) CBFIs que actualmente están en tesorería de FIBRA HD, (ii) la compensación de una cuenta por cobrar que tiene FIBRA HD con Fibra Plus que al 31 de marzo de 2025 asciende a \$314,233,711.21 (trescientos catorce millones doscientos treinta y tres mil setecientos once Pesos 21/100 M.N., la cual podrá verse modificada al momento de celebrar los contratos o convenios que formalicen la Reubicación de Activos, al obtener las Autorizaciones Pendientes y (iii) con recursos líquidos mediante un depósito en garantía de FIBRA HD a Fibra Plus por \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Para más detalle en la Sección "Información Detallada de la Operación – Descripción Detallada de la Operación" del presente Folleto.

La Reubicación de Activos respecto a ciertos Activos Inmobiliarios está sujeta a diversas condiciones suspensivas, incluyendo la obtención de las Autorizaciones Pendientes. Para mayor información de los términos y condiciones de los documentos de la Reubicación de Activos y demás información relevante relacionada, ver la Sección 3. "Información Detallada sobre la operación – Descripción detallada de la Operación" de este Folleto.

Durante el periodo comprendido entre la fecha de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe la Reubicación de Activos en los términos expuestos en el presente Folleto y la fecha de perfeccionamiento de la Reubicación de Activos, habiéndose obtenido las Autorizaciones Pendientes, el Fiduciario conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, tendrá 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.

En dicho caso (i) en la medida en que así lo exija la normativa aplicable, FIBRA HD hará del conocimiento público el proceso de desinversión de los inmuebles que sean parte del Reposicionamiento Estratégico; (ii) la información financiera proforma previamente presentada sufrirá cambios en consecuencia; y (iii) el precio total a pagar por la totalidad de los Activos, según lo indicado en el folleto y las proformas presentadas, será ajustado en proporción al valor de los Activos que, en su caso, sean enajenados conforme a lo mencionado anteriormente.

B. 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 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.

C. INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA HD

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 30 de septiembre de 2024 y 2023, por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 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 de posición financiera proforma por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo periodo de 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de posición financiera consolidados
condensados proforma no auditados**

Al 30 de septiembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de septiembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma no auditados	30 de septiembre de 2024 proforma no auditado
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 478,243	\$ (296,082)	\$ 182,161
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	520,320	(107,409)	412,911
Impuestos por recuperar y otras cuentas	8,245	(4,141)	4,104
Total activo circulante	1,006,808	(407,632)	599,176
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios	-	2,552,321	2,552,321
Propiedades de inversión	6,105,519	(2,562,800)	3,542,719
Otros activos	116,914	-	116,914
Total activo no circulante	6,222,433	(10,479)	6,211,954
Total activo	\$ 7,229,241	\$ (418,111)	\$ 6,811,130
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 112,770	\$ (66,621)	\$ 46,149
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	68,339	(6,924)	61,415
Impuestos por pagar	30,652	376,276	406,928
Total pasivo a corto plazo	211,761	302,731	514,492
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	170,058	(9,591)	160,467
Deuda financiera	2,845,420	(1,029,664)	1,815,756
Total pasivo a largo plazo	3,015,478	(1,039,255)	1,976,223
Total pasivo	3,227,239	(736,524)	2,490,715
Total patrimonio de los Fideicomitentes	4,002,002	318,413	4,320,415
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	\$ 7,229,241	\$ (418,111)	\$ 6,811,130

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados

Al 30 de septiembre de 2023
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de septiembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2023 proforma no auditado
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 637,037	\$ 2,051	\$ 639,088
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar - Neto	123,418	320,182	443,600
Impuestos por recuperar y otras cuentas	<u>5,532</u>	<u>(5,532)</u>	<u>-</u>
Total activo circulante	<u>765,987</u>	<u>316,701</u>	<u>1,082,688</u>
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios	-	2,754,596	2,754,596
Propiedades de inversión	5,523,097	(2,772,501)	2,750,596
Otros activos	<u>120,413</u>	<u>-</u>	<u>120,413</u>
Total activo no circulante	<u>5,643,510</u>	<u>(17,905)</u>	<u>5,625,605</u>
Total activo	<u>\$ 6,409,497</u>	<u>\$ 298,796</u>	<u>\$ 6,708,293</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 165,120	\$ (94,500)	\$ 70,620
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	41,247	39,523	80,770
Impuestos por pagar	<u>11,328</u>	<u>418,828</u>	<u>430,156</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>217,695</u>	<u>363,851</u>	<u>581,546</u>
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	130,446	-	130,446
Deuda financiera	<u>2,801,419</u>	<u>(1,013,173)</u>	<u>1,788,246</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>2,931,865</u>	<u>(1,013,173)</u>	<u>1,918,692</u>
Total pasivo	<u>3,149,560</u>	<u>(649,322)</u>	<u>2,500,238</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>3,259,937</u>	<u>948,118</u>	<u>4,208,055</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 6,409,497</u>	<u>\$ 298,796</u>	<u>\$ 6,708,293</u>

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de resultados consolidados condensados
proforma no auditados**

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2024 proforma no auditado
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 446,056	\$ (227,716)	\$ 218,340
Egresos:			
Gastos de administración y operación	81,403	-	55,529
Servicios de administración de propiedades	<u>63,389</u>	<u>(25,874)</u>	<u>63,389</u>
Utilidad de operación	301,264	(201,842)	99,422
Pérdida cambiaria	94,976	134,002	228,978
Ingresos financieros	(55,147)	-	(55,147)
Gastos financieros	<u>243,035</u>	<u>(97,935)</u>	<u>145,100</u>
Total resultado integral de financiamiento	282,864	36,067	318,931
Otros ingresos	<u>9,334</u>	<u>-</u>	<u>9,334</u>
Utilidad (pérdida) neta del periodo consolidada	<u>\$ 27,734</u>	<u>\$ (237,909)</u>	<u>\$ (210,175)</u>

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de resultados consolidados condensados
proforma no auditados**

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2023 proforma no auditado
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 415,197	\$ (171,689)	\$ 243,508
Egresos:			
Gastos de administración y operación	60,174	-	60,174
Servicios de administración de propiedades	<u>110,277</u>	<u>(51,438)</u>	<u>58,839</u>
Utilidad de operación	244,746	(120,251)	124,495
Ganancia cambiaria	(3,310)	-	(3,310)
Ingresos financieros	(71,914)	-	(71,914)
Gastos financieros	<u>285,685</u>	<u>(111,819)</u>	<u>173,866</u>
Total resultado integral de financiamiento	210,461	(111,819)	98,642
Otros gastos	<u>20,255</u>	<u>-</u>	<u>20,255</u>
Pérdida neta del periodo consolidada	<u>\$ 14,030</u>	<u>\$ (8,432)</u>	<u>\$ 5,598</u>

El Administrador elaboró un informe sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, comparado con el mismo periodo de 2023.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2024, comparándolo contra el mismo periodo del 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2024 Proforma
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 448,767	\$ (295,049)	\$ 153,718
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	509,207	(81,542)	427,665
Impuestos por recuperar y otras	8,786	1,845	10,631
Total activo circulante	966,760	(374,746)	592,014
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios		2,744,747	2,744,747
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	6,615,487	(2,466,553)	4,148,934
Otros activos	108,718		108,718
Total activo no circulante	6,724,205	278,194	7,002,399
Total activo	\$ 7,690,965	\$ (96,552)	\$ 7,594,413
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 113,518	\$ (113,518)	\$ -
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	62,587	339,879	402,466
Impuestos por pagar	34,029		34,029
Total pasivo a corto plazo	210,134	226,361	436,495
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	176,703		\$ 176,703
Deuda financiera	2,844,531	(956,106)	1,888,425
Total pasivo a largo plazo	3,021,234	(956,106)	2,065,128
Total pasivo	3,231,368	(729,745)	2,501,623
Total patrimonio de los fideicomitentes	4,459,597	633,193	5,092,790
Total pasivo y patrimonio	\$ 7,690,965	\$ (96,552)	\$ 7,594,413

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2023 Proforma
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 572,703	\$ (390,937)	\$ 181,766
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	273,138	171,102	444,240
Impuestos por recuperar y otras	6,171	1,328	7,499
Total activo circulante	852,012	(218,507)	633,505
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios		3,000,822	3,000,822
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	6,107,357	(2,776,501)	3,330,856
Otros activos	155,738		155,738
Total activo no circulante	6,263,095	224,321	6,487,416
Total activo	\$ 7,115,107	\$ 5,814	\$ 7,120,921
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 98,660	\$ (62,317)	\$ 36,343
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	45,282	6,529	38,753
Impuestos por pagar	33,558	423,808	457,366
Total pasivo a corto plazo	177,500	354,962	532,462
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	120,446		\$ 120,446
Deuda financiera	2,842,894	(1,144,711)	1,698,183
Total pasivo a largo plazo	2,963,340	(1,144,711)	1,818,629
Total pasivo	3,140,840	(789,749)	2,351,091
Total patrimonio de los fideicomitentes	3,974,267	795,563	4,769,830
Total pasivo y patrimonio	\$ 7,115,107	\$ 5,814	\$ 7,120,921

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de un año al 31 de diciembre de 2024, comparándolo contra el mismo periodo del 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2024 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 601,177	-\$ 311,676	\$ 289,501
Egresos			
Gastos de administración y operación	109,081	11,533	120,614
Servicios de administración de propiedades	96,820		96,820
Total egresos	205,901	11,533	217,434
Utilidad de operación	395,276	(323,209)	72,067
Pérdida cambiaria	(121,900)	(75,972)	(197,872)
Ingresos financieros	74,753		74,753
Gastos financieros	(311,017)	157,425	(153,592)
Resultado integral de financiamiento	(358,164)	81,453	(276,711)
Otros gastos	3,119		3,119
Resultadopor valuación de propiedades de inversión	500,098		500,098
Total otros	503,217	0	503,217
Utilidad neta del periodo consolidada	\$ 540,329	\$ (241,756)	\$ 298,573

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2023 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 545,803	\$ (226,690)	\$ 319,113
Egresos			
Gastos de administración y operación	161,923	(90,694)	71,229
Servicios de administración de propiedades	60,043		60,043
Total egresos	221,966	(90,694)	131,272
Utilidad de operación	323,837	(135,996)	187,841
Pérdida cambiaria	7,105	11,965	19,070
Ingresos financieros	93,267		93,267
Gastos financieros	(332,467)	64,078	(268,389)
Resultado integral de financiamiento	(232,095)	76,043	(156,052)
Otros gastos	(26,361)		(26,361)
Resultadopor valuación de propiedades de inversión	662,977		662,977
Total otros	636,616	0	636,616
Utilidad neta del periodo consolidada	\$ 728,358	\$ (59,953)	\$ 668,405

Se adjuntan al presente Folleto, los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2024, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2024 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2024.

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, respectivamente, aprobaron el reposicionamiento consistente en el fortalecimiento estratégico de **(i)** el Fideicomiso, mediante la adquisición de los Activos Industriales FP 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.

Con efectos de la Reubicación de Activos, el Patrimonio del Fideicomiso de FIBRA HD estará conformado por un total de 13 Activos Industriales localizados en México que conforman el total del Patrimonio del Fideicomiso.

A continuación, se detallan los Activos Salientes FIBRA HD que serán adquiridos por Fibra Plus, así como los Activos Industriales FP que serán adquiridos por el Emisor junto con el valor de avalúo que se utilizará para determinar el precio máximo que será pagado en CBFIs por cada uno de ellos al cual se le deberá de restar cualquier costo o gasto derivado de la operación, de dicho Activo que sea determinado por el Administrador al momento de ejecutar la Reubicación de Activos, incluyendo capital de trabajo o pago correspondiente a la amortización de algún Financiamiento de conformidad con sus respectivos calendarios de amortización y que sea aplicable a cada Activo.

Activos Salientes FIBRA HD que serán transferidos por Fibra HD a Fibra Plus al implementarse la Reubicación de Activos

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
Portafolio Stand Alone - Burguer 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	Comercial	2,055.5	\$50,920,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m ²	Monto Avalúo 2024
	- Paseo Miguel Leyson 535, Col. Ejidal, Guasave, Sinaloa			
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
Plaza Los Corales	Dr. Rafael Cuervo 248, Playa Linda, 91810 Veracruz, Veracruz	Comercial	5,976.5	\$144,470,000.00
Plaza Punto Mochis	Bldv. 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
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
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	Comercial	4,408.0	\$72,827,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
	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.			
Plaza Vía San Juan	Calz. Ignacio Zaragoza 1577, Tepalcates, Iztapalapa, 09210 Ciudad de México, CDMX	Comercial	14,958.49	\$310,032,000.00
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

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
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	3,396.77	\$133,929,000.00
Corporativo - Periférico Norte	Autopista México – Querétaro 3069, Col. San Andrés Atenco, C.P. 54040, Tlalnepantla de Baz, Estado de México	Oficinas	4,953.85	\$59,292,000.00
Sky Cumbres	Blvd. Cumbres Mz109Lt3, Centro, 77560 Cancún, Quintana Roo	Oficinas	1,741.24	\$47,890,000.00
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
Cataviña	Calz. Cety's 1800, Col. Privada Vista Hermosa, C.P.: 21240, Mexicali, Baja California	Comercial	8,100.0	\$226,417,000.00
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

Activo	Ubicación	Sector	ABR m²	Monto Avalúo 2024
Suzuki	Blvd. Luis Donaldo Colosio Lt 21, Col. Las Garzas, C.P.: 23070, La Paz, Baja California	Comercial	1,248.0	\$29,225,000.00
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, Nezahualcoyotl, Estado de México - Av. Hank González 50 Local 1-A, Col. Fracc. Valle de Anahuac "Center Plaza", Ecatepec de Morelos, Estado de México - Vía Morelos Lt. 1 y 2 Manzana 2, Col. San José Jajalpan, Ecatepec de Morelos, Estado de México	Comercial	3,519.0	\$174,972,000.00
La Pilita	Av. Hacienda Quemada 500, Col. Barrio San Mateo,	Comercial	6,450.41	\$104,814,000.00

Activo	Ubicación	Sector	ABR m ²	Monto Avalúo 2024
	C.P.: 52140, Meteppec, Estado de México			
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
Total				\$4,927,470,000.00

Activos Industriales FP que serán adquiridos por Fibra HD de Fibra Plus al implementarse la Reubicación de Activos.

Activo	Ubicación	Sector	ABR m ²	Monto Avalúo
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	62,923.0	\$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	46,521.0	\$704,833,000.00
Portafolio Saltillo (GT Plastics)	Periférico Luis Echeverría Álvarez 1280, Col. La Salle, C.P. 25240, Saltillo, Coahuila	Industrial	4,564.0	\$59,268,000.00
Total				\$2,445,841,000.00

B. OBJETIVO DE LA OPERACIÓN

El Reposicionamiento Estratégico se pretende llevar a cabo con el objetivo de generar mayores economías de escala para cada Fibra, por mayor uniformidad en el tipo de activos en cada Fibra y contar con activos premium de la misma clase, 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.

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

- i) Flujo de caja: los Activos Industriales FP, 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 "AAA" comprometidos, lo que permitirá un flujo de caja seguro, mayoritariamente en Dólares, y sostenible a futuro.
- ii) Retornos superiores: los Activos Industriales FP, junto con los Activos Industriales que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso de FIBRA HD, generan retornos superiores a los de mercado debido a que hay una concesión entre ubicación o calidad del inmueble por mejores retornos bajo riesgos controlados a través de un manejo activo del portafolio.
- iii) Cobertura de riesgo cambiario: Fibra HD tendrá una cobertura por riesgo cambiario debido a que gran parte de los flujos percibidos por las rentas son en dólares.
- iv) Capacidad de identificación de oportunidades: Fibra HD tendrá el alcance de originar oportunidades a través de una extensa red de contactos local. Adicionalmente, Fibra HD tiene el enfoque en propiedades medianas y relativamente pequeñas de jugadores locales, segmento que está actualmente desatendido por FIBRAS industriales existentes y que genera retornos superiores con riesgos moderados.
- v) Especialización de las Fibras: La especialización dentro de las Fibras generará una segmentación más precisa del portafolio, dividiendo los activos entre segmentos industriales (Fibra HD) y los comerciales/ oficinas (Fibra Plus). Este enfoque permitirá un mayor enfoque estratégico en cada vehículo de inversión, potenciando su capacidad de atraer al mercado y optimizar su desempeño, dado que cada fibra podrá centrar sus esfuerzos en un nicho específico con características y necesidades propias.

C. FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN

De aprobarse y consumarse la Reubicación de Activos, Fibra HD pondrá en circulación y entregará a Fibra Plus los CBFIs por Inmueble que corresponda para cubrir el valor que se relaciona en la Sección 3.A. siguiente, pudiendo, en su caso, descontar de dicho monto cualquier costo o gasto derivado de la operación, incluyendo capital de trabajo o pago correspondiente a la amortización de algún Financiamiento de conformidad con sus respectivos calendarios de amortización. 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 Fibra Plus. Esto dependerá de diversos factores, incluyendo la amortización de los Financiamientos, el cumplimiento de las condiciones suspensivas y la obtención de las Autorizaciones Pendientes. No obstante, se establece que el monto total de CBFIs a entregar no podrá exceder de 500,000,000 (quinientos millones) de Certificados, tomando en cuenta un valor de \$2.37 (dos Pesos 37/100 M.N.) por cada CBFI, garantizando así un marco de referencia para la transacción. Este valor ha sido calculado como el promedio del precio diario de cierre del CBFI de los últimos 30 días naturales contados a partir del 3 de abril de 2025.

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 Reubicación de Activos, en el entendido que la contratación de cualquier financiamiento deberá cumplir con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Emisión 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 Reubicación de Activos por la adquisición de los Activos Industriales FP, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de FIBRA HD, una vez se obtengan las Autorizaciones Pendientes y se lleve a cabo la formalización de la Reubicación de Activos 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 Reubicación de Activos es la Asamblea de Tenedores, misma que está programa para celebrarse el 29 de abril de 2025.

Con fecha 21 de octubre de 2024, 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 Prácticas Societarias, aprobó el Reposicionamiento Estratégico.

Aprobación COFECE:

- i. Con fecha 24 de febrero de 2025, la COFECE emitió la resolución identificada con el número CNT-138-2024, por virtud de la cual autorizó la Reubicación de Activos respecto de los siguientes Inmuebles, sin sujetarla a condición alguna:

Activos Salientes FIBRA HD:

No.	Centro comercial	Ubicación	Tipo de inmueble
1.	Corporativo Bosques de las Lomas - Duraznos	CDMX	Oficinas
2.	Sky Cumbres	Cancún, Quintana Roo	Oficinas
3.	Corporativo Periférico Sur	CDMX, Tlalpan	Oficinas
4.	Plaza Parque San Antonio	CDMX, Álvaro Obregón	Comercial
5.	UVM	Nogales, Sonora	Educativo
6.	Barrio Reforma	CDMX, Juárez	Comercial
7.	Plaza La Cantera	Tepic, Nayarit	Comercial
8.	Plaza Chimalhuacán	Chimalhuacán, Edo Mex	Comercial
9.	Plaza Vía San Juan	CDMX, Iztapalapa	Comercial
10.	Plaza Los Corales	Veracruz, Veracruz	Comercial
11.	Plaza Península	Cabo San Lucas, BCS	Comercial / Industrial
12.	IPETH	Puebla, Puebla	Educativo
13.	Colegio México Nuevo Campus Querétaro La Calma	Zapopan, Jalisco	Educativo
14.	Colegio Celtic Internacional	Corregidora, Querétaro	Educativo
15.	Colegio Técnico Querétaro - CTQ	Corregidora, Querétaro	Educativo
16.	Plaza Punto Mochis	Los Mochis, Sinaloa	Comercial
17.	Plaza Punto Chapultepec	Guadalajara, Jalisco	Comercial
18.	Corporativo Periférico Norte	Tlalnepantla, EDOMEX	Oficinas

19.	Corporativo Bosque Real	Naucalpan, Edomex	Oficinas
20.	Portafolio Stand Alone – Burger King (4 propiedades)	Sonora, Sinaloa y Baja California	Comercial
21.	Portafolio Bodega Aurrerá Express (BAE)	Tlanepantla de Baz, Edomex	Comercial

Activos Industriales que serán transmitidos de Fibra Plus a FIBRA HD:

No.	Propiedad Industrial	Ubicación
1.	Ensenada	Ensenada, Baja California
2.	Nogales	Nogales, Sonora
3.	Portafolio Saltillo (GT Plastics)	Saltillo, Coahuila
4.	Nuevo Laredo	Nuevo Laredo, Tamaulipas

- ii. La Reubicación de Activos respecto a los Inmuebles de Lomas Verdes y Carmen Center se notificará y entrará al proceso de revisión y autorización por parte de la COFECE.

E. FECHA DE CANJE DE LOS NUEVOS CERTIFICADOS

A la fecha del presente Folleto, el número total de CBFIs es de 2,090,893,251 (dos mil noventa millones ochocientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y uno), de los cuales: **(i)** 437,179,992 (cuatrocientos treinta y siete millones ciento setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) están en circulación, y **(ii)** 1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

Para efectos de llevar a cabo la Reubicación de Activos, 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 Fibra Plus de los Activos Industriales FP, según corresponda. Por lo anterior, la Reubicación de Activos 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 FP 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 Naranjo (antes Carlos Pacheco), C.P. 22875, Ensenada, Baja California	Industrial	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. 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.

Nogales

Carretera Internacional Industrial
México – Nogales 3720,
Col. Industrial C.P. 84094
Nogales Sonora

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.

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 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 Industrial
4, 5, 6, 9, 12, 13, 14 y 17,
Col. Colinas del Sur, C.P.

Fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago No. 028, constituido mediante escritura pública

88296, Nuevo Laredo,
Tamaulipas

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.

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 FP.

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 FP es de \$2,445,841,000.00 (dos mil cuatrocientos cuarenta y cinco mil millones ochocientos cuarenta y un mil Pesos 00/100 M.N.).

H. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS

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

	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
Saltillo (GT Plastics)	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
Saltillo (GT Plastics)	4,564.0
Ensenada	40,279.0

Por otra parte, a continuación, se incluye la descripción y evolución de cada uno de los Activos Inmobiliarios que conforman Activos Salientes FIBRA HD y que serán adquiridos por Fibra Plus:

	Ocupación					Precio de renta por m2 (MXN) de ABR				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Barrio Reforma	92%	97%	97%	90%	81%	263.3	261.7	256.8	317.6	390.0
Burger King	100%	100%	100%	100%	100%	61.0	163.7	175.9	187.9	196.2
Cantera	79%	86%	90%	97%	95%	69.8	82.2	103.8	105.3	118.0
Los Corales	98%	99%	99%	97%	86%	153.9	171.0	172.3	159.5	196.7
Plaza Punto Chapultepec – Las Ramblas	57%	94%	94%	63%	58%	172.8	148.4	115.3	249.5	219.0
Los Mochis	96%	94%	94%	94%	95%	87.5	114.9	123.5	139.8	153.4
Península	78%	84%	84%	96%	96%	237.0	306.0	309.9	296.7	324.0
Plaza Chimalhuacan	95%	94%	94%	100%	100%	123.9	172.4	153.9	209.0	204.3
Plaza San Antonio	78%	78%	78%	81%	80%	266.5	314.9	322.6	377.7	368.8
Portafolio BAE	100%	100%	100%	100%	100%	106.6	119.0	128.2	133.6	142.2
Vía San Juan	99%	99%	99%	100%	99%	119.6	123.3	126.3	143.5	150.2
Bosque Real	100%	100%	100%	100%	100%	214.1	227.0	246.7	257.7	269.5
Corporativo Periférico Sur	71%	75%	75%	82%	81%	510.0	438.1	349.0	401.2	387.9
Periférico Norte	66%	25%	25%	14%	19%	149.5	167.4	75.9	148.2	139.5
Sky Cumbres	67%	45%	45%	59%	58%	321.0	325.6	280.9	292.0	365.5
Celta	100%	100%	100%	100%	100%	91.8	152.9	165.9	183.6	190.6
Colegio Mexico Nuevo	100%	100%	100%	100%	100%	15.4	27.2	29.3	30.9	32.3
Bosques de las Lomas - Duraznos	58%	45%	45%	30%	30%	264.3	182.1	196.2	470.5	350.0
IPETH	100%	100%	100%	100%	100%	61.5	65.1	70.3	73.9	77.6
UVM	100%	100%	100%	100%	100%	153.9	-	-	87.6	91.9
CTQ	100%	100%	100%	100%	100%	128.9	214.8	233.1	258.5	268.3
Lomas Verdes	94%	94%	94%	100%	99%	90.5	118.7	122.6	117.3	134.9
Carmen Center	72%	85%	85%	100%	97%	280.1	205.5	226.7	172.4	216.7
Cataviña	83%	100%	100%	100%	99%	199.2	206.6	204.5	199.0	250.4
Casa Grande	74%	50%	50%	39%	59%	122.4	162.9	130.2	211.5	175.7
Suzuki	100%	100%	100%	100%	100%	155.5	165.6	178.3	185.9	185.9
Portafolio Olab	100%	100%	100%	100%	100%	199.2	206.6	204.5	199.0	250.4
La Pilita	83%	85%	85%	85%	87%	131.1	114.5	138.3	143.6	127.5
Colegio Mexico Nuevo (estacionamiento)	100%	100%	100%	100%	100%	42.7	75.3	81.4	85.6	89.6
Downtown	NA	NA	NA	100%	100%	NA	NA	NA	395.3	493.7
Torre Garza Sada	100%	100%	100%	64%	64%	147.3	145.3	153.6	165.7	173.0

	ABR 2024 (m2)
	2024
Barrio Reforma	309.0
Burger King	2,055.5
Cantera	6,867.0
Los Corales	5,976.5
Plaza Punto Chapultepec – Las Ramblas	5,306.0
Los Mochis	22,753.0
Península	7,236.0
Plaza Chimalhuacan	31,777.62
Plaza San Antonio	1,910.27
Portafolio BAE	4,408.0
Vía San Juan	14,958.49
Bosque Real	3,060.0
Corporativo Periférico Sur	4,030.64
Periférico Norte	4,953.85
Sky Cumbres	1,741.24
Celta	13,168.2
Colegio Mexico Nuevo	10,280.0
Duraznos	3,396.77
IPETH	9,975.55
UVM	3,995.0
CTQ	4,076.34
Lomas Verdes	6,728.0
Carmen Center	14,255.32
Cataviña	8,100.0
Casa Grande	4,336.52
Suzuki	1,248.0
Portafolio Olab	3,519.0
La Pilita	6,450.41
Colegio Mexico Nuevo (estacionamiento)	3,706.26
Downtown	260.0
Torre Garza Sada	1,595.51

I. DESEMPEÑO DEL PROYECTO

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

Indicadores	Fibra (únicamente respecto de Activos Industriales FP)	HD	Consolidado con el total del Patrimonio del Fideicomiso
Ingresos	172,819		288,462
ION	158,167		270,307
Margen ION	91.52%		93.71%
ABR total	153,919		248,819
Tasa de ocupación	99.76%		99.85%

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

A pesar de que FIBRA HD no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido, la Reubicación de Activos 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 de Activos Industriales estratégicamente ubicados que se destinaran al arrendamiento, orientados principalmente al sector industrial que continúen en línea con las estrategias de inversión previamente utilizadas para la adquisición y desarrollo de los activos inmobiliarios del Fideicomiso Emisor.

K. DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN

El tratamiento contable para la Reubicación de Activos se regula por las NIIF. El tratamiento contable de las adquisiciones y ventas de los Activos Inmobiliarios se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en la NIIF 3 "Combinación de Negocios" la cual requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones: (i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; (ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); (iii) determinar la fecha de adquisición; (iv) medir y reconocer el valor razonable en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida; (v) medir la contraprestación a su valor razonable; y (vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como "crédito mercantil".

La NIIF 3 define un periodo de doce meses a partir de la fecha de cierre de la adquisición para completar la determinación y distribución del método de compra. Para efectos de la información financiera proforma que se incluye en el presente Folleto Informativo, la administración de FIBRA HD ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por FIBRA HD una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría

incluir: (i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; (ii) cambios en la designación de activos intangibles como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y (iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

Los estados financieros combinados y condensados proforma contenidos en el presente Folleto Informativo muestran los efectos contables esperados relacionados con la Reubicación de Activos, sin embargo, dichos efectos pudieran diferir una vez que se realice la operación.

L. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN

FIBRA HD está sujeta al tratamiento establecido en los artículos 187 y 188 del Ley del Impuesto Sobre la Renta.

De conformidad con lo establecido en el artículo 14, fracciones I y V, del Código Fiscal de la Federación, se considera una enajenación de bienes en el momento que (i) en el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes, y (ii) en el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho; cuando el fideicomitente reciba CBFIs por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados.

La transmisión de los Activos Salientes FIBRA HD en favor de Fibra Plus, directamente o mediante cesión de derechos fideicomisarios se considera enajenación de bienes para efectos fiscales y deberán estar sujetas a las disposiciones aplicables correspondiente de enajenación, tanto para ISR como para el IVA, en el entendido que Fibra HD deberá determinar el resultado proveniente de la enajenación de los Activos Salientes FIBRA HD, disminuyendo al precio de venta el saldo pendiente por deducir actualizado y reconocerlo para la determinación del resultado fiscal del ejercicio 2025.

Aunque la fracción XI del artículo 188 de la LISR permite diferir el pago del ISR siempre que se reciban CBFIs como contraprestación por el valor total o parcial de dichos bienes, éste beneficio sólo podría ser aplicable a los contribuyentes del Título II de la LISR "De las Personas del Régimen General" y, a Fibra HD le aplica un estímulo fiscal diferente contenido en el Capítulo III "De los Fideicomiso Dedicados a la Adquisición o Construcción de Inmuebles", por lo tanto Fibra HD no se considera un contribuyente del impuesto sobre la renta en términos de lo establecido en el Título II de la LISR, en consecuencia, no se podría diferir el pago del ISR.

En caso de que Fibra HD enajene los Activos Salientes FIBRA HD en favor de Fibra Plus antes de haber transcurrido un plazo de 4 años contados a partir de la terminación de la construcción o de su adquisición, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 188, fracción VII de la LISR, se deberá pagar el impuesto correspondiente dentro de los 15 días siguientes a que se haya producido la enajenación.

La Reubicación de Activos causa la obligación del pago del IVA. Fibra HD deberá trasladar el IVA derivado de la enajenación de los Activos Salientes FIBRA HD y el IVA que se pague podría ser acreditable para Fibra Plus, tomando en consideración que en caso de que el IVA acreditable sea mayor al impuesto trasladado, el fiduciario de Fibra Plus podrá solicitar la devolución de dicha cantidad a su favor. De igual manera la adquisición de los activos Fibra HD causará un IVA acreditable a Fibra Plus y que en caso de que este sea mayor que el impuesto trasladado, el Fiduciario podrá solicitar la devolución de dicha cantidad a su favor.

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 y Fibra Plus, por lo que se complementa con la información contenida en el Reporte Anual 2023 (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 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.

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 Fiduciario, 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, comercial anclado con supermercado o cine, edificios de oficinas premium y el sector educativo con clientes de calidad.
- c. Se han adquirido propiedades cuyo costo de adquisición se encuentra en el rango que va aproximadamente de 30 millones de pesos hasta 300 millones de pesos. El modelo de negocios apunta a continuar detectando oportunidades en dicho segmento, siempre que se generen cap rates de adquisición atractivos.
- d. En cuanto al aspecto regional, se tienen propiedades en el Norte, Centro y Sur de la República Mexicana. El modelo de negocios considera la importancia de seguir buscando oportunidades en ciudades de tamaño grande y medio, con un dinamismo destacado ya sea por razones demográficas y/o económicas a lo largo y ancho del territorio nacional.

Evolución de los activos fideicomitidos

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de Fibra HD estuvo integrado por 41 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 2023, 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 306,295 m2, registrando un 94.72% 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 34% de la ABR.

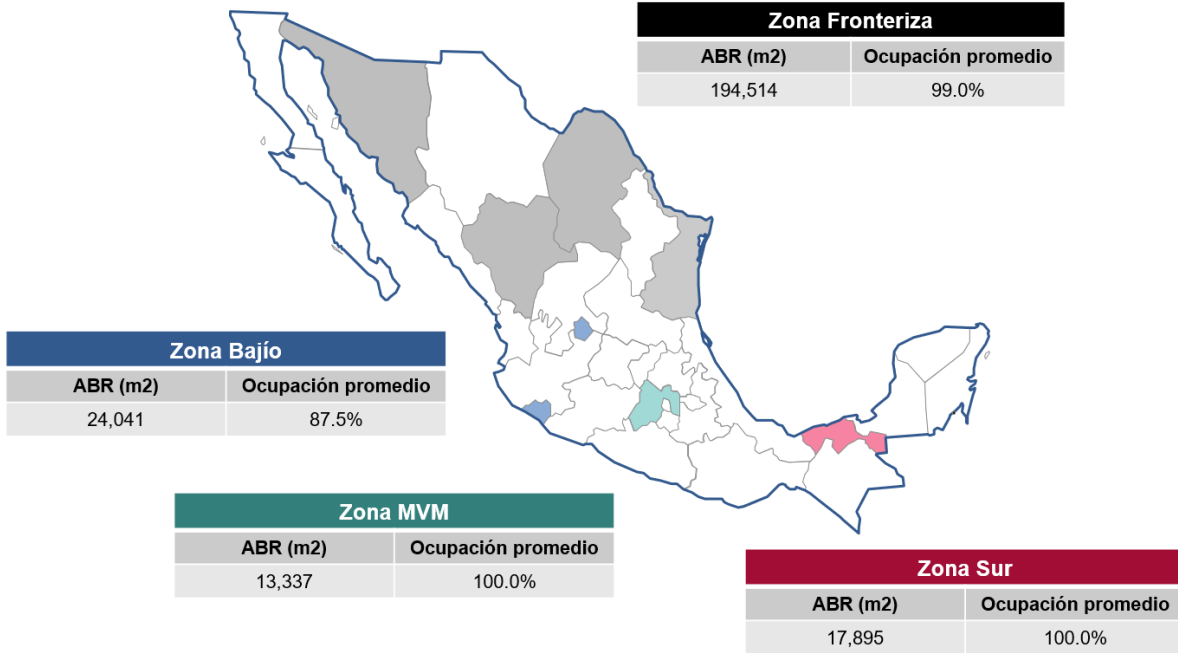
1. El componente comercial de la cartera se integraba por 19 propiedades, con un total de 155,893 m2 de ABR; registrando un 94.2% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
2. El componente industrial se integraba por 9 propiedades con un total de 94,501 m2 de ABR, registrando un 100% de ocupación.
3. El componente de instituciones educativas de la cartera se integraba por 6 propiedades, con un total de 39,116 m2 de ABR; registrando un 100% de ocupación.
4. El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 15,785 m2 de ABR, registrando un 55% de ocupación.

Con efectos a la Reubicación de Activos, el portafolio de Fibra HD estará integrado por 13 propiedades estabilizadas y seguirán operando bajo la administración interna de Fibra HD Servicios.

El ABR total será de aproximadamente 248,788 m2, registrando un promedio ponderado de 97% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

Las propiedades se encuentran ubicadas en 13 ciudades y 8 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destaca la zona norte (fronteriza) que concentra un 77.8% 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 Moneda Nacional) (el "Programa 2017") o su equivalente en Dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente.

(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 (la "Emisión 2019").

(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.

(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 Moneda Nacional) o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente.

(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 (el "Crédito Sindicado") 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) Derivados. Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA HD mantiene vigentes los siguientes productos financieros derivados (los "Derivados"):

Tipo	Contraparte	Empresa que contrato	Monto a cubrir	Plazo	Vencimiento	Tasa Pactada	Subyacente
SWAP	BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple,	FIBRA HD	\$500,000,000	36 meses	feb-26	10.19%	Tasa TIIE
COLLAR	BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple,	FIBRA HD	\$1,000,000,000	36 meses	feb-26	piso 8.25% y techo 10.0%	Tasa TIIE

Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

Con efectos de la Reubicación de Activos, el Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto de forma agregada por 13 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con aproximadamente 248,788 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 2,090,893,251 (dos mil noventa millones ochocientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y uno), de los cuales: **(i)** 437,179,992 (cuatrocientos treinta y siete millones ciento setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) están en circulación, y **(ii)**

1,653,713,259 (mil seiscientos cincuenta y tres millones setecientos trece mil doscientos cincuenta y nueve) se encuentran en la tesorería de FIBRA HD.

Parte de la contraprestación por la Reubicación de Activos 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 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 HD desde el 31 de diciembre de 2023.

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 en lo que resta del 2024 y hasta el 2026, e iniciar la operación de los mismos entre la primera mitad del 2025 y el 2026. Hasta ahora, la mayor parte de los recursos líquidos del Fideicomiso se han utilizado para desarrollar, terminar, operar, estabilizar y, en el momento indicado, capturar la plusvalía de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2023, la cartera de Fibra Plus consiste en un total de 59 proyectos con un ABR de 645,711 m², de los cuales 47 estaban en operación, 4 en proceso de estabilización, 3 en desarrollo y 5 en

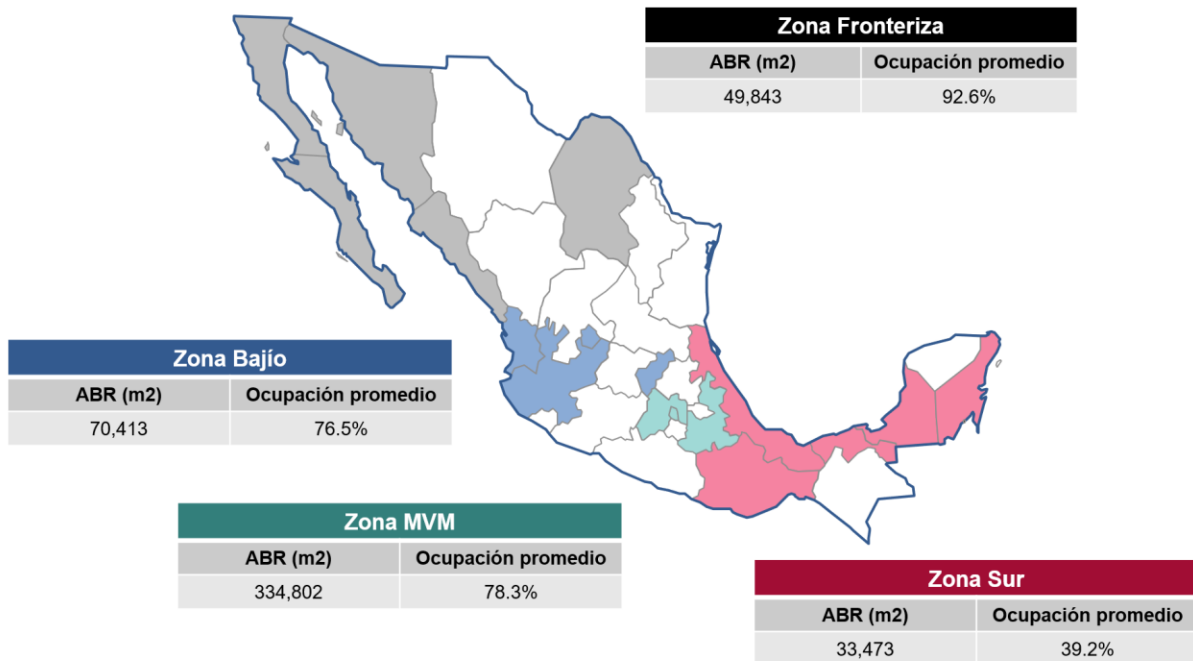
fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento. Todos los proyectos, una vez finalizado el desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios: comercial, oficinas, industrial, educativo y vivienda en renta. Se resalta la diversificación geográfica y sectorial de nuestro portafolio, que actualmente se compone por 25 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 15% en el Estado de México, el 13% en Sonora, el 8% en Baja California, el 6% en Jalisco y el 40% restante en los otros 15 estados del país.

Con efectos a la Reubicación de Activos, el portafolio de Fibra Plus estará integrado por 45 propiedades estabilizadas y seguirán operando bajo la administración interna de Fibra Plus.

El ABR total será de aproximadamente 488,531m², registrando un promedio ponderado de 77% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

Las propiedades se encuentran ubicadas en más de 25 ciudades y 17 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 68% de la ABR.

Activos No Industriales – 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 (el "Crédito Bancomext"). 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), cuyos recursos se destinaron principalmente para la adquisición del Activo Inmobiliario de Autlán (el "Crédito BanBajío 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), cuyos recursos se destinaron principalmente para la adquisición del Activo Inmobiliario de Salina Cruz (el "Crédito BanBajío 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 (los "Créditos Bancrea"):

- i) contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por un monto de hasta \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100), de fecha 2 de septiembre de 2020, cuyos recursos se destinaron principalmente para el pago de deuda de las Fibras y para usos corporativos en general. Dicho crédito fue garantizado mediante la constitución de diversas hipotecas en favor del Acreditante.
- ii) 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 hipotecara sobre los inmuebles identificados como Vidarte y Torre Premier (mismos que no forman parte de la Reubicación de Activos).
- iii) contrato de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100), de fecha 15 de enero de 2024, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo.
- iv) contrato de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta \$200,000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100), de fecha 21 de febrero de 2024, cuyos recursos se destinaron principalmente para capital de trabajo.
- v) 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.

vi) 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.

(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 (el "Crédito Sabadell"). 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.

(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 Moneda Nacional) o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente.

(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 (el "Crédito Mercantil Banco - Panamá") 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.

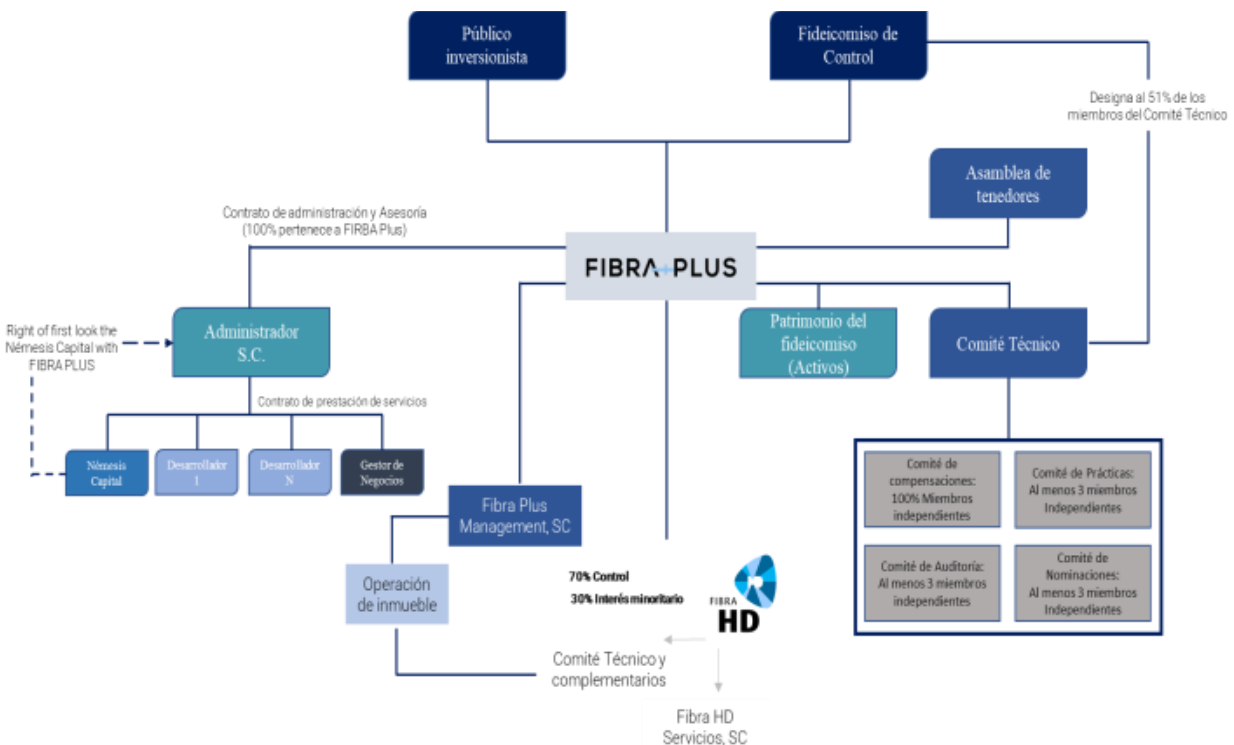
(k) Derivados. Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Plus mantiene vigentes los siguientes Derivados:

Tipo	Contraparte	Empresa que contrato	Monto a cubrir	Plazo	Vencimiento	Tasa Pactada	Subyacente
SWAP	BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple,	FIBRA PLUS	460,000,000	36 meses	jul-26	9.39%	Tasa TIIE
SWAP	BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple,	FIBRA PLUS	100,000,000	36 meses	nov-26	9.82%	Tasa TIIE
SWAP	Banco Monex, S.A Institución	FIBRA PLUS	200,000,000	36 meses	sep-24	9.15%	Tasa TIIE

	de Banca Múltiple,						
SWAP	Banco Monex, S.A Institución de Banca Múltiple,	FIBRA PLUS	187,000,000	36 meses	sep-24	8.95%	Tasa TIIE

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.



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 45 propiedades con aproximadamente 488,531 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 1,252,177,663 (mil doscientos cincuenta y dos millones ciento setenta y siete mil seiscientos sesenta y tres), de los cuales: **(i)** 634,576,114 (seiscientos treinta y cuatro millones quinientos setenta y seis mil ciento catorce) están en circulación, y **(ii)** 617,601,549 (seiscientos diecisiete millones seiscientos un mil quinientos cuarenta y nueve) 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 2023.

5. 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 2023 (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 Reubicación de Activos, que se describe en el presente Folleto Informativo, FIBRA HD adquirirá los Activos Industriales FP, 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 Reubicación de Activos sea pagada mediante la entrega de CBFIs, los tenedores actuales de la FIBRA 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 Reubicación de Activos.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Reubicación de Activos hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de FIBRA HD al 30 de septiembre de 2024, respecto a sus resultados consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, y por los nueve meses terminados 30 de septiembre de 2024 respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar los efectos de la Reubicación de Activos 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 Reubicación de Activos.

Aprobación de COFECE de la Reubicación de ciertos Activos Inmobiliarios.

Como condición para llevar a cabo la transmisión de los Inmuebles identificados como Lomas Verdes y Carmen Center, Fibra Plus y FIBRA HD deberán obtener la aprobación por parte de la COFECE en los términos establecidos en la regulación aplicable. Los procesos para la obtención de la aprobación por parte de COFECE serán iniciados a la brevedad y la COFECE, como autoridad reguladora de la competencia económica en México, resolverá, según lo considere pertinente, sobre la transmisión de dichos activos.

Activos Inmobiliarios Otorgados en Garantía en el Contexto de ciertos Financiamientos

Ciertos Activos Inmobiliarios que forman parte de la Reubicación de Activos 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 de la Reubicación de Activos.

Recientemente, la relación comercial entre México y Estados Unidos ha estado sujeta a tensiones políticas y económicas que podrían impactar negativamente el entorno de negocios de la Fibra. Como ejemplo, el 4 de marzo de 2025, el gobierno de los Estados Unidos implementó un arancel del 25% sobre ciertos productos importados de México. El gobierno mexicano espera decidir más adelante, si impone aranceles recíprocos.

La imposición de aranceles entre ambos países, ya sea por parte de Estados Unidos o como represalia por parte de México, podría tener efectos adversos significativos en las cadenas de suministro, elevar los costos operativos para las empresas y generar presiones inflacionarias que impacten la economía mexicana en general. En particular, la imposición de aranceles sobre productos clave podría generar incrementos en los costos de producción y distribución de aquellos participantes del mercado, como son los arrendadores de los Activos Inmobiliarios de las Fibras.

Además, 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.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar la información financiera consolidada condensada proforma de FIBRA HD al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (la "Información Financiera Proforma"). La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Reubicación de Activos en los periodos indicados.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados presentan la información financiera de FIBRA HD como si la Reubicación de Activos hubieran tenido lugar el 1º de enero de 2024. 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.

La Reubicación de Activos, se notificará y entrará al proceso de revisión y autorización por parte de la COFECE respecto de los Activos de Lomas Verdes y Carmen Center, que tiene a su cargo vigilar, promover y garantizar la libre competencia y concurrencia en el mercado de México. Por lo cual dichos estados financieros proforma pudieran cambiar si la COFECE requiere alguna modificación a la Operación.

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 30 de septiembre de 2024 y en sus resultados consolidados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2024 y el año terminado el 31 de diciembre de 2024, respectivamente, que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Reubicación de Activos.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo periodo de 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de posición financiera consolidados
condensados proforma no auditados**

Al 30 de septiembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de septiembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma no auditados	30 de septiembre de 2024 proforma no auditado
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 478,243	\$ (296,082)	\$ 182,161
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	520,320	(107,409)	412,911
Impuestos por recuperar y otras cuentas	<u>8,245</u>	<u>(4,141)</u>	<u>4,104</u>
Total activo circulante	<u>1,006,808</u>	<u>(407,632)</u>	<u>599,176</u>
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios	-	2,552,321	2,552,321
Propiedades de inversión	6,105,519	(2,562,800)	3,542,719
Otros activos	<u>116,914</u>	<u>-</u>	<u>116,914</u>
Total activo no circulante	<u>6,222,433</u>	<u>(10,479)</u>	<u>6,211,954</u>
Total activo	<u>\$ 7,229,241</u>	<u>\$ (418,111)</u>	<u>\$ 6,811,130</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 112,770	\$ (66,621)	\$ 46,149
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	68,339	(6,924)	61,415
Impuestos por pagar	<u>30,652</u>	<u>376,276</u>	<u>406,928</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>211,761</u>	<u>302,731</u>	<u>514,492</u>
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	170,058	(9,591)	160,467
Deuda financiera	<u>2,845,420</u>	<u>(1,029,664)</u>	<u>1,815,756</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>3,015,478</u>	<u>(1,039,255)</u>	<u>1,976,223</u>
Total pasivo	<u>3,227,239</u>	<u>(736,524)</u>	<u>2,490,715</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>4,002,002</u>	<u>318,413</u>	<u>4,320,415</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 7,229,241</u>	<u>\$ (418,111)</u>	<u>\$ 6,811,130</u>

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de posición financiera consolidados
condensados proforma no auditados**

Al 30 de septiembre de 2023
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de septiembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2023 proforma no auditado
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 637,037	\$ 2,051	\$ 639,088
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar - Neto	123,418	320,182	443,600
Impuestos por recuperar y otras cuentas	<u>5,532</u>	<u>(5,532)</u>	<u>-</u>
Total activo circulante	<u>765,987</u>	<u>316,701</u>	<u>1,082,688</u>
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios	-	2,754,596	2,754,596
Propiedades de inversión	5,523,097	(2,772,501)	2,750,596
Otros activos	<u>120,413</u>	<u>-</u>	<u>120,413</u>
Total activo no circulante	<u>5,643,510</u>	<u>(17,905)</u>	<u>5,625,605</u>
Total activo	<u>\$ 6,409,497</u>	<u>\$ 298,796</u>	<u>\$ 6,708,293</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 165,120	\$ (94,500)	\$ 70,620
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	41,247	39,523	80,770
Impuestos por pagar	<u>11,328</u>	<u>418,828</u>	<u>430,156</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>217,695</u>	<u>363,851</u>	<u>581,546</u>
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	130,446	-	130,446
Deuda financiera	<u>2,801,419</u>	<u>(1,013,173)</u>	<u>1,788,246</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>2,931,865</u>	<u>(1,013,173)</u>	<u>1,918,692</u>
Total pasivo	<u>3,149,560</u>	<u>(649,322)</u>	<u>2,500,238</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>3,259,937</u>	<u>948,118</u>	<u>4,208,055</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 6,409,497</u>	<u>\$ 298,796</u>	<u>\$ 6,708,293</u>

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de resultados consolidados condensados
proforma no auditados**

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2024 proforma no auditado
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 446,056	\$ (227,716)	\$ 218,340
Egresos:			
Gastos de administración y operación	81,403	-	55,529
Servicios de administración de propiedades	<u>63,389</u>	<u>(25,874)</u>	<u>63,389</u>
Utilidad de operación	301,264	(201,842)	99,422
Pérdida cambiaria	94,976	134,002	228,978
Ingresos financieros	(55,147)	-	(55,147)
Gastos financieros	<u>243,035</u>	<u>(97,935)</u>	<u>145,100</u>
Total resultado integral de financiamiento	282,864	36,067	318,931
Otros ingresos	<u>9,334</u>	<u>-</u>	<u>9,334</u>
Utilidad (pérdida) neta del periodo consolidada	<u>\$ 27,734</u>	<u>\$ (237,909)</u>	<u>\$ (210,175)</u>

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

**Estados de resultados consolidados condensados
proforma no auditados**

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2023 proforma no auditado
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 415,197	\$ (171,689)	\$ 243,508
Egresos:			
Gastos de administración y operación	60,174	-	60,174
Servicios de administración de propiedades	<u>110,277</u>	<u>(51,438)</u>	<u>58,839</u>
Utilidad de operación	244,746	(120,251)	124,495
Ganancia cambiaria	(3,310)	-	(3,310)
Ingresos financieros	(71,914)	-	(71,914)
Gastos financieros	<u>285,685</u>	<u>(111,819)</u>	<u>173,866</u>
Total resultado integral de financiamiento	210,461	(111,819)	98,642
Otros gastos	<u>20,255</u>	<u>-</u>	<u>20,255</u>
Pérdida neta del periodo consolidada	<u>\$ 14,030</u>	<u>\$ (8,432)</u>	<u>\$ 5,598</u>

El Administrador elaboró un informe sobre la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, comparado con el mismo periodo de 2023.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2024, comparándolo contra el mismo periodo del 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2024 Proforma
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 448,767	\$ (295,049)	\$ 153,718
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	509,207	(81,542)	427,665
Impuestos por recuperar y otras	8,786	1,845	10,631
Total activo circulante	966,760	(374,746)	592,014
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios		2,744,747	2,744,747
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	6,615,487	(2,466,553)	4,148,934
Otros activos	108,718		108,718
Total activo no circulante	6,724,205	278,194	7,002,399
Total activo	\$ 7,690,965	\$ (96,552)	\$ 7,594,413
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 113,518	\$ (113,518)	\$ -
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	62,587	339,879	402,466
Impuestos por pagar	34,029		34,029
Total pasivo a corto plazo	210,134	226,361	436,495
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	176,703		\$ 176,703
Deuda financiera	2,844,531	(956,106)	1,888,425
Total pasivo a largo plazo	3,021,234	(956,106)	2,065,128
Total pasivo	3,231,368	(729,745)	2,501,623
Total patrimonio de los fideicomitentes	4,459,597	633,193	5,092,790
Total pasivo y patrimonio	\$ 7,690,965	\$ (96,552)	\$ 7,594,413

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023**

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2023 Proforma
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 572,703	\$ (390,937)	\$ 181,766
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	273,138	171,102	444,240
Impuestos por recuperar y otras	6,171	1,328	7,499
Total activo circulante	852,012	(218,507)	633,505
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios		3,000,822	3,000,822
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	6,107,357	(2,776,501)	3,330,856
Otros activos	155,738		155,738
Total activo no circulante	6,263,095	224,321	6,487,416
Total activo	\$ 7,115,107	\$ 5,814	\$ 7,120,921
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 98,660	\$ (62,317)	\$ 36,343
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	45,282	6,529	38,753
Impuestos por pagar	33,558	423,808	457,366
Total pasivo a corto plazo	177,500	354,962	532,462
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	120,446		\$ 120,446
Deuda financiera	2,842,894	(1,144,711)	1,698,183
Total pasivo a largo plazo	2,963,340	(1,144,711)	1,818,629
Total pasivo	3,140,840	(789,749)	2,351,091
Total patrimonio de los fideicomitentes	3,974,267	795,563	4,769,830
Total pasivo y patrimonio	\$ 7,115,107	\$ 5,814	\$ 7,120,921

Las siguientes tablas resumen ciertos ingresos y gastos de operación proforma por el periodo de un año al 31 de diciembre de 2024, comparándolo contra el mismo periodo del 2023:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2024 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 601,177	-\$ 311,676	\$ 289,501
Egresos			
Gastos de administración y operación	109,081	11,533	120,614
Servicios de administración de propiedades	96,820		96,820
Total egresos	205,901	11,533	217,434
Utilidad de operación	395,276	(323,209)	72,067
Pérdida cambiaria	(121,900)	(75,972)	(197,872)
Ingresos financieros	74,753		74,753
Gastos financieros	(311,017)	157,425	(153,592)
Resultado integral de financiamiento	(358,164)	81,453	(276,711)
Otros gastos	3,119		3,119
Resultadopor valuación de propiedades de inversión	500,098		500,098
Total otros	503,217	0	503,217
Utilidad neta del periodo consolidada	\$ 540,329	\$ (241,756)	\$ 298,573

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2023 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 545,803	\$ (226,690)	\$ 319,113
Egresos			
Gastos de administración y operación	161,923	(90,694)	71,229
Servicios de administración de propiedades	60,043		60,043
Total egresos	221,966	(90,694)	131,272
Utilidad de operación	323,837	(135,996)	187,841
Pérdida cambiaria	7,105	11,965	19,070
Ingresos financieros	93,267		93,267
Gastos financieros	(332,467)	64,078	(268,389)
Resultado integral de financiamiento	(232,095)	76,043	(156,052)
Otros gastos	(26,361)		(26,361)
Resultadopor valuación de propiedades de inversión	662,977		662,977
Total otros	636,616	0	636,616
Utilidad neta del periodo consolidada	\$ 728,358	\$ (59,953)	\$ 668,405

Se adjuntan al presente Folleto, los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2024, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2024 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2024.

7. 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 2024 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2024.

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 2024 habría alcanzado los \$289,500,000.00 (doscientos ochenta y nueve millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y por el mismo periodo al 30 de septiembre de 2024 habría alcanzado los \$243,500,000.00 (doscientos cuarenta y tres millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) y \$218,300,000.00 (doscientos dieciocho millones trescientos mil 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

La utilidad de operación consolidada proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 habría alcanzado los \$78,000,000.00 (setenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.), representando un margen bruto aproximado del 24.9% (veinticuatro punto nueve por ciento).

La utilidad de operación consolidada proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y por el mismo periodo al 30 de septiembre de 2024 habría alcanzado los \$124,500,000.00 (ciento veinticuatro millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) y \$99,400,000.00 (noventa y nueve millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.), respectivamente, representando un margen bruto aproximado del 51.1% (cincuenta y uno punto uno por ciento) y 45.5% (cuarenta y cinco punto cinco por ciento), respectivamente. Dicha variación se debe al efecto del decremento en los ingresos del periodo de 2024, producto de la revaluación del Peso, que afecta los ingresos denominados en Dólares.

Resultado neto del periodo

La utilidad neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 habría alcanzado los \$298,600,000.00 (doscientos noventa y ocho millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

La pérdida neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y por el mismo periodo al 30 de septiembre de 2024 habría

alcanzado los \$5,000,000.00 (cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) y \$210,100,000.00 (doscientos diez millones cien mil Pesos 00/100 M.N.), respectivamente. Dicha variación se debe a la pérdida cambiaria, derivada de los créditos en Dólares que tendría el Fideicomiso, los cuales se encuentran naturalmente cubiertos con los ingresos dolarizados del portafolio industrial.

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2024 de \$182,200.00 (ciento ochenta y dos millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.) y de \$153,700,000.00 (ciento cincuenta y tres millones setecientos mil Pesos 00/100 M.N.), respectivamente. La disminución se causaría por una distribución de efectivo realizada por FIBRA HD en el mes de octubre de 2024.

Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en \$6,811,100,000.00 (seis mil ochocientos once millones cien mil Pesos 00/100 M.N.) al 30 de septiembre de 2024 y en \$7,594,400,000.00 (siete mil quinientos novena y cuatro millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2024 debido, principalmente, al reconocimiento del incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, al ajuste al activo fijo derivado de la estimación preliminar de los valores razonables del mismo y al reconocimiento del crédito mercantil que hubiera generado la transacción.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en \$2,490,800,000.00 (dos mil cuatrocientos noventa millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.) al 30 de septiembre de 2024 y en \$2,501,600,000.00 (dos mil quinientos un millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2024, conformado principalmente por \$1,862,000,000.00 (mil ochocientos sesenta y dos millones de Pesos 00/100 M.N.) y \$1,888,000,000.00 (mil ochocientos ochenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.) de préstamos bancarios respectivamente .

Capital contable

El capital contable consolidado proforma llegaría a \$4,320,400,000.00 (cuatro mil trescientos veinte millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) al 30 de septiembre de 2024 y a \$5,092,800,000.00 (cinco mil noventa y dos millones ochocientos mil Pesos 00/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2024, incrementado por el resultado del ejercicio.

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.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>).

8. 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 Reubicación de los Activos, 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 Fiduciario 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 Reubicación de Activos estará conformada por los siguientes contratos relevantes:

- i. Contrato de aportación de Activos Inmobiliarios correspondiente a aquellos Inmuebles que sean propiedad de alguna de las Fibras como cedente en favor de la otra Fibra como cesionario, por virtud del cual se transmitan, entre otros, la propiedad de todos predios, construcciones, derechos y obligaciones derivadas de Contratos de Arrendamiento y cuya contraprestación sea pagada de conformidad con lo presentado en el presente Folleto.
- ii. Contrato de aportación de derechos fideicomisarios correspondiente a aquellos Activos Inmobiliarios que estén aportados a algún contrato de fideicomiso, que alguna de las Fibras sea fideicomitente y/o fideicomisario, como cedente, en favor de la otra Fibra como cesionario, en cuyo patrimonio se encuentren aportados, entre otros, la propiedad de todos predios, construcciones, derechos y obligaciones derivadas de Contratos de Arrendamiento y cuya contraprestación sea pagada de conformidad con lo presentado en el presente Folleto.
- iii. Contrato de aportación de Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento correspondiente a aquellos Inmuebles de los cuales alguna de las Fibras sea Arrendatario y Subarrendador, respectivamente, como cedente en favor de la otra Fibra como cesionario, por virtud del cual se transmitan, entre otros, derechos y obligaciones derivadas de Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento respecto de Inmuebles específicos, y cuya contraprestación sea pagada de conformidad con lo presentado en el presente Folleto.
- iv. Convenios modificatorios, cesión y/o de reconocimiento o ratificación respecto de cualesquier garantía o gravamen constituido respecto de cualquiera de los Inmuebles derivado de cualquiera de los Financiamientos con el fin de ejecutar la Reubicación de Activos.
- v. Convenios modificatorios, cesión y/o de reconocimiento o ratificación respecto de cualesquiera de los Financiamientos con el fin de ejecutar la Reubicación de Activos.

9. 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: Armella Verónica Reyes Morelos
Cargo: Subdirectora de Finanzas



Nombre: Amparo Monsserrat Gutiérrez Calvo
Cargo: Gerente Jurídico Corporativo


FIDUCIARIO

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 en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1523



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario




David León García
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.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Apoderado


Nombre: Cristina Reus Medina

Cargo: Apoderado

10. ANEXOS

Estados financieros consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2024, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2024 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2024.

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

Estados financieros consolidados
condensados proforma no auditados
al 30 de septiembre de 2024 y
2023, y por los periodos terminados
en esas fechas e Informe de
aseguramiento de los contadores
públicos independientes del 6 de
marzo de 2025



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

Estados financieros consolidados condensados proforma no
auditados al 30 de septiembre de 2024 y 2023, y por los
períodos de nueve meses terminados en esas fechas

Tabla de Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en el Folleto Informativo	1
Estado de posición financiera consolidado condensado proforma no auditado al 30 de septiembre de 2024	4
Estado consolidado de posición financiera condensado proforma no auditado al 30 de septiembre de 2023	5
Estado de resultados consolidado condensado proforma no auditado por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	6
Estado de resultados consolidado condensado proforma no auditado por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023	7
Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados	8



Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de 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"). La información financiera consolidada condensada proforma no auditada consiste en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023, así como las notas relativas descritas en el Folleto Informativo para la Restructura de activos con su controladora Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) ("Fibra Plus"), e identificado como "Fibra Plus" (el "Folleto Informativo"). Los criterios aplicables sobre los que la administración de Fibra HD 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" (las "Disposiciones") y se describen en la Nota 2 a los estados consolidados condensados proforma no auditados.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada por la administración de Fibra HD para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las notas adjuntas tendrán en la posición financiera consolidada de Fibra HD al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y en resultados por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023. Los estados financieros de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada del Fibra HD como si la restructura mencionada en la Nota 3 hubiera tenido lugar en la fecha de dichos estados. Los estados financieros de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023, presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de Fibra HD, como si la restructura con Fibra Plus hubieran ocurrido el 1 de enero de 2024 y 2023, respectivamente. La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2023 adjunta fue compilada principalmente utilizando los estados financieros consolidados auditados de Fibra HD y de Fibra Plus, los cuales fueron dictaminados por auditores independientes que expresaron una opinión sin salvedades, antes de los ajustes proforma, el 30 de abril de 2024. Por su parte la información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 30 de septiembre de 2024 y por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 adjunta, fue compilada a partir de los estados financieros intermedios no auditados de Fibra HD y de Fibra Plus, 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 resultados consolidados de Fibra HD y de los activos inmobiliarios señalados en la Nota 3 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, ha sido preparada por la administración de Fibra HD, sobre la cual se ha preparado y emitido el presente informe de aseguramiento.



Otros Asuntos

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra HD y de Fibra Plus contrataron a peritos independientes para asistirlos en la valuación de las propiedades de inversión, utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados. Sin embargo, al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, no se realizó una valuación de las propiedades de inversión. La administración considera que la información intermedia que se produjo al 30 de septiembre de 2024 y 2023, es confiable.

Responsabilidad de la Administración de Fibra HD sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada Condensada Proforma No auditada

La administración de Fibra HD es responsable de compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, sobre las bases de los criterios descritos en las notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

Responsabilidad del Contador Público Independiente en relación con el Aseguramiento de la Compilación de Información financiera Consolidada Condensada Proforma No Auditada

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto a cualquier asunto que llamara nuestra atención como resultado de nuestros procedimientos y que nos hiciera pensar que los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados incluidos en el Folleto Informativo de Fibra HD, no cumplen en todos los aspectos importantes con las bases descritas en la Nota 2 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 condensada 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 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 de Fibra HD ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados que se describen en los párrafos anteriores, de conformidad con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

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 consolidada condensada proforma 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 consolidada condensada proforma no auditada.

El propósito de incluir información financiera consolidada condensada proforma no auditada en un Folleto Informativo es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada de Fibra HD, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados de operación consolidados o de los efectos relativos en la posición financiera consolidada, que hubieran sido generados si las operaciones hubieran ocurrido anteriormente. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado de la transacción a la fecha especificada hubiera sido como se presenta.

Cumplimos con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). La firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 112 y mantiene, en consecuencia, un exhaustivo sistema de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.



Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada proporcionen bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si (ii) los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y si (iii) la columna proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.

Los procedimientos elegidos dependen del juicio del profesional ejerciente, habida cuenta del conocimiento que tiene el profesional ejerciente de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción con respecto al cual ha sido compilada la información financiera proforma, y de otras circunstancias significativas del encargo.

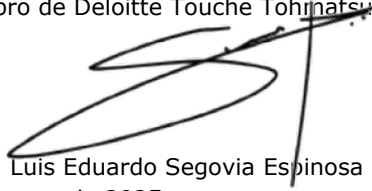
Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión de Aseguramiento

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C.P.C. Luis Eduardo Segovia Espinosa
6 de marzo de 2025



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados

Al 30 de septiembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de septiembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma no auditados	30 de septiembre de 2024 proforma no auditado
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 478,243	\$ (296,082)	\$ 182,161
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	520,320	(107,409)	412,911
Impuestos por recuperar y otras cuentas	<u>8,245</u>	<u>(4,141)</u>	<u>4,104</u>
Total activo circulante	<u>1,006,808</u>	<u>(407,632)</u>	<u>599,176</u>
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios	-	2,552,321	2,552,321
Propiedades de inversión	6,105,519	(2,562,800)	3,542,719
Otros activos	<u>116,914</u>	<u>-</u>	<u>116,914</u>
Total activo no circulante	<u>6,222,433</u>	<u>(10,479)</u>	<u>6,211,954</u>
Total activo	<u>\$ 7,229,241</u>	<u>\$ (418,111)</u>	<u>\$ 6,811,130</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 112,770	\$ (66,621)	\$ 46,149
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	68,339	(6,924)	61,415
Impuestos por pagar	<u>30,652</u>	<u>376,276</u>	<u>406,928</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>211,761</u>	<u>302,731</u>	<u>514,492</u>
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	170,058	(9,591)	160,467
Deuda financiera	<u>2,845,420</u>	<u>(1,029,664)</u>	<u>1,815,756</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>3,015,478</u>	<u>(1,039,255)</u>	<u>1,976,223</u>
Total pasivo	<u>3,227,239</u>	<u>(736,524)</u>	<u>2,490,715</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>4,002,002</u>	<u>318,413</u>	<u>4,320,415</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 7,229,241</u>	<u>\$ (418,111)</u>	<u>\$ 6,811,130</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados

Al 30 de septiembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de septiembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2023 proforma no auditado
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 637,037	\$ 2,051	\$ 639,088
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar - Neto	123,418	320,182	443,600
Impuestos por recuperar y otras cuentas	<u>5,532</u>	<u>(5,532)</u>	<u>-</u>
Total activo circulante	<u>765,987</u>	<u>316,701</u>	<u>1,082,688</u>
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios	-	2,754,596	2,754,596
Propiedades de inversión	5,523,097	(2,772,501)	2,750,596
Otros activos	<u>120,413</u>	<u>-</u>	<u>120,413</u>
Total activo no circulante	<u>5,643,510</u>	<u>(17,905)</u>	<u>5,625,605</u>
Total activo	<u>\$ 6,409,497</u>	<u>\$ 298,796</u>	<u>\$ 6,708,293</u>
Pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 165,120	\$ (94,500)	\$ 70,620
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	41,247	39,523	80,770
Impuestos por pagar	<u>11,328</u>	<u>418,828</u>	<u>430,156</u>
Total pasivo a corto plazo	<u>217,695</u>	<u>363,851</u>	<u>581,546</u>
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	130,446	-	130,446
Deuda financiera	<u>2,801,419</u>	<u>(1,013,173)</u>	<u>1,788,246</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>2,931,865</u>	<u>(1,013,173)</u>	<u>1,918,692</u>
Total pasivo	<u>3,149,560</u>	<u>(649,322)</u>	<u>2,500,238</u>
Total patrimonio de los Fideicomitentes	<u>3,259,937</u>	<u>948,118</u>	<u>4,208,055</u>
Total pasivo y patrimonio de los Fideicomitentes	<u>\$ 6,409,497</u>	<u>\$ 298,796</u>	<u>\$ 6,708,293</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2024 proforma no auditado
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 446,056	\$ (227,716)	\$ 218,340
Egresos:			
Gastos de administración y operación	81,403	-	55,529
Servicios de administración de propiedades	<u>63,389</u>	<u>(25,874)</u>	<u>63,389</u>
Utilidad de operación	301,264	(201,842)	99,422
Pérdida cambiaria	94,976	134,002	228,978
Ingresos financieros	(55,147)	-	(55,147)
Gastos financieros	<u>243,035</u>	<u>(97,935)</u>	<u>145,100</u>
Total resultado integral de financiamiento	282,864	36,067	318,931
Otros ingresos	<u>9,334</u>	<u>-</u>	<u>9,334</u>
Utilidad (pérdida) neta del periodo consolidada	<u>\$ 27,734</u>	<u>\$ (237,909)</u>	<u>\$ (210,175)</u>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de septiembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma no auditado	30 de septiembre de 2023 proforma no auditado
Ingresos:			
Ingresos totales	\$ 415,197	\$ (171,689)	\$ 243,508
Egresos:			
Gastos de administración y operación	60,174	-	60,174
Servicios de administración de propiedades	<u>110,277</u>	<u>(51,438)</u>	<u>58,839</u>
Utilidad de operación	244,746	(120,251)	124,495
Ganancia cambiaria	(3,310)	-	(3,310)
Ingresos financieros	(71,914)	-	(71,914)
Gastos financieros	<u>285,685</u>	<u>(111,819)</u>	<u>173,866</u>
Total resultado integral de financiamiento	210,461	(111,819)	98,642
Otros gastos	<u>20,255</u>	<u>-</u>	<u>20,255</u>
Pérdida neta del periodo consolidada	<u>\$ 14,030</u>	<u>\$ (8,432)</u>	<u>\$ 5,598</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 condensados proforma no auditados

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, y por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique lo contrario)

1. Actividad y evento significativo

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

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

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

Evento significativo

El 6 de noviembre de 2024, Fibra Plus y su subsidiaria celebraron dos Cartas de Intención para la Compraventa de Activos Inmobiliarios. La operación propuesta consiste en una reubicación de activos entre Fibra Plus y Fibra HD, tal y como se describe en la nota 3.

2. Bases de presentación de los estados de resultados proforma

Los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados al 30 de septiembre de 2024 y 2023, presentan la información financiera como si la operación de restructura de Fibra HD y Fibra Plus hubiera tenido lugar al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente; los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023, presentan la información como si la operación de restructura de Fibra HD y subsidiaria hubiera tenido lugar al 1 de enero de 2024 y 2023, respectivamente. Dicha operación se encuentra reflejada en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados y en los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados de Fibra HD.

Los ajustes proforma incluidos en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados y en los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados, representan ajustes a las cifras históricas de Fibra HD. La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de Fibra HD como si los eventos asociados a los ajustes propuestos, se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera consolidada ni resultados consolidados de Fibra HD para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión y recálculo cuando se concluyan las transacciones relacionadas.



La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 30 de septiembre de 2023 adjunta, fue compilada principalmente a través de los estados financieros consolidados intermedios no auditados de Fibra Plus y de Fibra HD con base en IFRS. Por su parte la información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 30 de septiembre de 2024 adjunta, fue compilada a partir de los estados financieros intermedios no auditados de Fibra Plus y de Fibra HD, los cuales son consistentes con la información de ambas entidades reportada a la Bolsa Mexicana de Valores, cuya estructura de reporte se basa en la Norma Internacional Contable 34(“NIC 34” o “IAS 34”, por sus siglas en inglés) *Información financiera intermedia*.

3. Descripción de la reestructura de Fibra HD y subsidiaria

Con base en lo descrito en la nota 1 Actividad y evento significativo la operación consiste en la transmisión de 23 inmuebles de Fibra HD (“Portafolio Fibra HD”) a Fibra Plus por un intercambio de CBFIs equivalente aproximadamente a hasta el 45% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación de Fibra Plus, y la transmisión de 4 inmuebles industriales de Fibra Plus (“Portafolio Industrial Fibra Plus”) a Fibra HD, por un intercambio de CBFIs equivalente de hasta el 50% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación, a su valor en libros, de Fibra HD.

A continuación, la lista de propiedades no industriales que Fibra HD transmitirá a Fibra Plus:

Portafolio Fibra HD

	Centro comercial	Ubicación	Tipo de inmueble
1.	Corporativo Bosques de las Lomas - Duraznos	CDMX	Oficinas
2.	Sky Cumbres	Cancún, Quintana Roo	Oficinas
3.	Corporativo Periférico Sur	CDMX, Tlalpan	Oficinas
4.	Plaza Parque San Antonio	CDMX, Álvaro Obregón	Comercial
5.	UVM	Nogales, Sonora	Educativo
6.	Barrio Reforma Sevilla	CDMX, Juárez	Comercial
7.	Plaza La Cantera	Tepic, Nayarit	Comercial
8.	Plaza Chimalhuacán	Chimalhuacán, Edo Mex	Comercial
9.	Plaza Vía San Juan	CDMX, Iztapalapa	Comercial
10.	Plaza Los Corales	Veracruz, Veracruz	Comercial
11.	Plaza Península	Cabo San Lucas, BCS	Comercial / Industrial
12.	IPETH	Puebla, Puebla	Educativo
13.	Colegio México Nuevo Campus Qro. La Calma	Zapopan, Jalisco	Educativo
14.	Colegio Celtic Internacional	Corregidora, Querétaro	Educativo
15.	Colegio Técnico Querétaro - CTQ	Corregidora, Querétaro	Educativo
16.	Plaza Punto Mochis	Los Mochis, Sinaloa	Comercial
17.	Plaza Punto Chapultepec	Guadalajara, Jalisco	Comercial
18.	Corporativo Periférico Norte	Texcoco, Edomex	Oficinas
19.	Corporativo Bosque Real	Naucalpan, Edomex	Oficinas
20.	Portafolio Stand Alone - Burger King (4 propiedades)	Sonora, Sinaloa y Baja California	Comercial
21.	Portafolio Bodega Aurrerá Express (BAE)	Tlanepantla de Baz, Edomex	Comercial
22.	Carmen Center	Cd. del Carmen, Campeche	Comercial
23.	Lomas Verdes	Naucalpan, Edomex	Comercial

Asimismo, se inserta la siguiente tabla con la lista de propiedades industriales que Fibra Plus transmitirá a Fibra HD:

Portafolio Industrial de Fibra Plus

	Propiedad Industrial	Ubicación
1.	Ensenada	Ensenada, Baja California
2.	Nogales	Nogales, Sonora
3.	Portafolio Saltillo (GT Plastics)	Saltillo, Coahuila
4.	Nuevo Laredo	Nuevo Laredo, Tamaulipas



4. Ajustes a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

Los ajustes proforma, incluidos en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados se describen a continuación:

a. ***Transferencia de propiedades entre Fibra HD y Fibra Plus***

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada asume la transmisión de 23 inmuebles de Fibra HD a Fibra Plus por un intercambio de CBFIs equivalente aproximadamente a hasta el 45% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación de Fibra Plus, y la transmisión de 4 inmuebles industriales de Fibra Plus a Fibra HD, por un intercambio de CBFIs equivalente de hasta el 50% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación de Fibra HD en los términos descritos en el Folleto Informativo.

Los resultados de las operaciones sobre los portafolios transferidos fueron transferidos en proporción entre Fibra Plus y su subsidiaria. Así mismo, los ingresos, gastos financieros, gastos administrativos, impuesto al valor agregado y cuentas por pagar asociadas a las propiedades fueron reclasificadas entre ambas entidades con base en los portafolios transferidos.

La Administración considera que los valores razonables de Fibra HD al 30 de septiembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2023, se asemejan a los incluidos en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados. Por consiguiente, no se incluyen ajustes a los mismos por este concepto. Es probable que, con posterioridad a la consumación de la transacción, pudieran requerirse ajustes tomando en cuenta los valores razonables finales de los activos y pasivos adquiridos, y el monto de la contraprestación entregada a cambio de los mismos.

b. ***Revelaciones adicionales en materia fiscal***

Con el propósito de calificar en el esquema de tributación de las Fibras que se contempla en las leyes fiscales mexicanas, Fibra HD está obligada a distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs sobre bases anuales. Por lo tanto, no se han incluido efectos relativos a impuesto sobre las utilidades que se generen por la operación de la restructura.

c. ***Otros ajustes y revelaciones***

Los estados financieros condensados proforma no auditados toman en consideración una operación que fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra HD el 21 de octubre del 2024, referente a 8 inmuebles/portafolios de Fibra HD, la cual se encuentra en proceso de ejecución; así como 2 inmuebles del portafolio actual de Fibra HD que tienen ciertas condiciones suspensivas previo a su aportación a Fibra Plus.

d. ***Utilidad por certificado bursátil fiduciario inmobiliario, CBFi***

A continuación, se presenta la utilidad por CBFi proforma calculada considerando que la transacción no genera cambios a la fecha de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados:

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Promedio ponderado de CBFIs en circulación de Fibra HD	\$ <u>437,179,992</u>	\$ <u>437,179,992*</u>
Utilidad/ (pérdida) por CBFi de Fibra HD	\$ <u>0.4850</u>	\$ <u>0.0128</u>

* La utilidad por CBFi ha sido proformada con base en las condiciones esperadas sobre la transacción, sin embargo el número de CBFIs en circulación no ha sido proformado, dado que el precio de intercambio será definido hasta realizarse la transacción.



5. Autorización de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 6 de marzo de 2025, por el Ing. Rodrigo González Zerbi, como Director General del Administrador; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *



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

**Estados financieros consolidados, condensados,
proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2024 y
2023, elaborados por la Administración**

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) y Subsidiaria

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 (El “Fideicomiso” o “Fibra HD”). La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada consiste en el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año que termina el 31 de diciembre de 2024 y 2023 , 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 diciembre de 2024 y 2023 y en resultados por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2024 y 2023. 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 en la fecha de dichos estados. Los estados financieros de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2024 y 2023, presentan la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de Fibra HD, como si la restructura con Fibra Plus hubiera ocurrido el 1 de enero de 2024 y el 1 de enero de 2023, respectivamente.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjunta, fue compilada a partir de los estados financieros intermedios no auditados de Fibra HD y de Fibra Plus, 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.

Fibra HD Servicios, S.C.



Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director General
10 de marzo de 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2024**

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2024 Proforma
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 448,767	\$ (295,049)	\$ 153,718
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	509,207	(81,542)	427,665
Impuestos por recuperar y otras	8,786	1,845	10,631
Total activo circulante	966,760	(374,746)	592,014
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios		2,744,747	2,744,747
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	6,615,487	(2,466,553)	4,148,934
Otros activos	108,718		108,718
Total activo no circulante	6,724,205	278,194	7,002,399
Total activo	\$ 7,690,965	\$ (96,552)	\$ 7,594,413
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 113,518	\$ (113,518)	\$ -
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	62,587	339,879	402,466
Impuestos por pagar	34,029		34,029
Total pasivo a corto plazo	210,134	226,361	436,495
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	176,703		\$ 176,703
Deuda financiera	2,844,531	(956,106)	1,888,425
Total pasivo a largo plazo	3,021,234	(956,106)	2,065,128
Total pasivo	3,231,368	(729,745)	2,501,623
Total patrimonio de los fideicomitentes	4,459,597	633,193	5,092,790
Total pasivo y patrimonio	\$ 7,690,965	\$ (96,552)	\$ 7,594,413

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados
de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023**

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2023 Proforma
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 572,703	\$ (390,937)	\$ 181,766
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	273,138	171,102	444,240
Impuestos por recuperar y otras	6,171	1,328	7,499
Total activo circulante	852,012	(218,507)	633,505
Activo no circulante:			
Certificados bursátiles inmobiliarios		3,000,822	3,000,822
Propiedades de inversión, mobiliario y equipo	6,107,357	(2,776,501)	3,330,856
Otros activos	155,738		155,738
Total activo no circulante	6,263,095	224,321	6,487,416
Total activo	\$ 7,115,107	\$ 5,814	\$ 7,120,921
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda financiera	\$ 98,660	\$ (62,317)	\$ 36,343
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	45,282	-	38,753
Impuestos por pagar	33,558	423,808	457,366
Total pasivo a corto plazo	177,500	354,962	532,462
Pasivo a largo plazo:			
Derechos de arrendamiento y otros pasivos no circulantes	120,446		\$ 120,446
Deuda financiera	2,842,894	(1,144,711)	1,698,183
Total pasivo a largo plazo	2,963,340	(1,144,711)	1,818,629
Total pasivo	3,140,840	(789,749)	2,351,091
Total patrimonio de los fideicomitentes	3,974,267	795,563	4,769,830
Total pasivo y patrimonio	\$ 7,115,107	\$ 5,814	\$ 7,120,921

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria
Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado
de Resultados por el año 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2024 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2024 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 601,177	-\$ 311,676	\$ 289,501
Egresos			
Gastos de administración y operación	109,081	11,533	120,614
Servicios de administración de propiedades	96,820		96,820
Total egresos	<u>205,901</u>	<u>11,533</u>	<u>217,434</u>
Utilidad de operación	395,276	(323,209)	72,067
Pérdida cambiaria	(121,900)	(75,972)	(197,872)
Ingresos financieros	74,753		74,753
Gastos financieros	(311,017)	157,425	(153,592)
Resultado integral de financiamiento	<u>(358,164)</u>	<u>81,453</u>	<u>(276,711)</u>
Otros gastos	3,119		3,119
Resultado por valuación de propiedades de inversión	500,098		500,098
Total otros	<u>503,217</u>	<u>0</u>	<u>503,217</u>
Utilidad neta del periodo consolidada	<u>\$ 540,329</u>	<u>\$ (241,756)</u>	<u>\$ 298,573</u>

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria****Estados Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditado****de Resultados por el año 2023****(En miles de pesos mexicanos)**

	31 de diciembre de 2023 no auditado	Ajustes proforma	31 de diciembre de 2023 Proforma
Ingresos			
Rentas	\$ 545,803	\$ (226,690)	\$ 319,113
Egresos			
Gastos de administración y operación	161,923	(90,694)	71,229
Servicios de administración de propiedades	60,043		60,043
Total egresos	<u>221,966</u>	<u>(90,694)</u>	<u>131,272</u>
Utilidad de operación	323,837	(135,996)	187,841
Pérdida cambiaria	7,105	11,965	19,070
Ingresos financieros	93,267		93,267
Gastos financieros	(332,467)	64,078	(268,389)
Resultado integral de financiamiento	<u>(232,095)</u>	<u>76,043</u>	<u>(156,052)</u>
Otros gastos	(26,361)		(26,361)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	662,977		662,977
Total otros	<u>636,616</u>	<u>0</u>	<u>636,616</u>
Utilidad neta del periodo consolidada	<u>\$ 728,358</u>	<u>\$ (59,953)</u>	<u>\$ 668,405</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, condensados, proforma, no auditados
elaborados por la administración**

Al 31 de diciembre de 2024

(En miles de pesos mexicanos, excepto en donde se indique lo contrario)

1. Actividad y evento significativo

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

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

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

2. Bases de presentación de los estados de resultados proforma

Los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, presentan la información financiera como si la operación de restructura de Fibra HD y Fibra Plus hubiera tenido lugar al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023; los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por el periodo de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, presentan la información como si la operación de restructura de Fibra HD y subsidiaria hubiera tenido lugar al 1 de enero de 2024 y el 1 de enero de 2023, respetivamente. Dicha operación se encuentra reflejada en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados y en los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados de Fibra HD.

Los ajustes proforma incluidos en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados y en los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados, representan ajustes a las cifras históricas de Fibra HD. La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de Fibra HD como si los eventos asociados a los ajustes propuestos se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera consolidada ni resultados consolidados de Fibra HD para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión y recálculo cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjunta, fue compilada principalmente a través de los estados financieros consolidados intermedios de Fibra Plus y de Fibra HD con base en IFRS, los cuales son consistentes con la información de ambas entidades reportada a la Bolsa Mexicana de Valores, cuya estructura de reporte se basa en la Norma Internacional Contable 34(“NIC 34” o “IAS 34”, por sus siglas en inglés) *Información financiera intermedia*

3. Descripción de la restructura de Fibra HD y subsidiaria

Con base en lo descrito en la nota 1 Actividad y evento significativo la operación consiste en la transmisión de 23 inmuebles de Fibra HD (“Portafolio Fibra HD”) a Fibra Plus por un intercambio de CBFIs equivalente aproximadamente a hasta el 45% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación de Fibra Plus, y la transmisión de 4 inmuebles industriales de Fibra Plus (“Portafolio Industrial Fibra Plus”) a Fibra HD, por un intercambio de CBFIs equivalente de hasta el 50% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación, a su valor en libros, de Fibra HD.

A continuación la lista de propiedades no industriales que Fibra HD transmitirá a Fibra Plus:

Portafolio *Fibra HD*

	Centro comercial	Ubicación	Tipo de inmueble
1.	Corporativo Bosques de las Lomas - Duraznos	CDMX	Oficinas
2.	Sky Cumbres	Cancún, Quintana Roo	Oficinas
3.	Corporativo Periférico Sur	CDMX, Tlalpan	Oficinas
4.	Plaza Parque San Antonio	CDMX, Álvaro Obregón	Comercial
5.	UVM	Nogales, Sonora	Educativo
6.	Barrio Reforma Sevilla	CDMX, Juárez	Comercial
7.	Plaza La Cantera	Tepic, Nayarit	Comercial
8.	Plaza Chimalhuacán	Chimalhuacán, Edo Mex	Comercial
9.	Plaza Vía San Juan	CDMX, Iztapalapa	Comercial
10.	Plaza Los Corales	Veracruz, Veracruz	Comercial
11.	Plaza Península	Cabo San Lucas, BCS	Comercial / Industrial
12.	IPETH	Puebla, Puebla	Educativo
13.	Colegio México Nuevo Campus Qro. La Calma	Zapopan, Jalisco	Educativo
14.	Colegio Celtic Internacional	Corregidora, Querétaro	Educativo
15.	Colegio Técnico Querétaro - CTQ	Corregidora, Querétaro	Educativo
16.	Plaza Punto Mochis	Los Mochis, Sinaloa	Comercial
17.	Plaza Punto Chapultepec	Guadalajara, Jalisco	Comercial
18.	Corporativo Periférico Norte	Texcoco, Edomex	Oficinas
19.	Corporativo Bosque Real	Naucalpan, Edomex	Oficinas
20.	Portafolio Stand Alone - Burger King (4 propiedades)	Sonora, Sinaloa y Baja California	Comercial
21.	Portafolio Bodega Aurrerá Express (BAE)	Tlanepantla de Baz, Edomex	Comercial
22.	Carmen Center	Cd. del Carmen, Campeche	Comercial
23.	Lomas Verdes	Naucalpan, Edomex	Comercial

Asimismo, se inserta la siguiente tabla con la lista de propiedades industriales que Fibra Plus transmitirá a Fibra HD:

Portafolio Industrial de Fibra Plus

	Propiedad Industrial	Ubicación
1.	Ensenada	Ensenada, Baja California
2.	Nogales	Nogales, Sonora
3.	Portafolio Saltillo (GT Plastics)	Saltillo, Coahuila
4.	Nuevo Laredo	Nuevo Laredo, Tamaulipas

4. Ajustes a los estados financieros consolidados condensados, proforma, no auditados

Los ajustes proforma, incluidos en los estados de posición financiera consolidados condensados proforma no auditados se describen a continuación:

a. *Transferencia de propiedades entre Fibra HD y Fibra Plus*

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada asume la transmisión de 23 inmuebles de Fibra HD a Fibra Plus por un intercambio de CBFIs equivalente aproximadamente a hasta el 45% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación de Fibra Plus, y la transmisión de 4 inmuebles industriales de Fibra Plus a Fibra HD, por un intercambio de CBFIs equivalente de hasta el 50% de la totalidad de CBFIs proformados en circulación de Fibra HD en los términos descritos en el Folleto Informativo.

Los resultados de las operaciones sobre los portafolios transferidos fueron transferidos en proporción entre Fibra Plus y su subsidiaria. Así mismo, los ingresos, gastos financieros, gastos administrativos, impuesto al valor agregado y cuentas por pagar asociadas a las propiedades fueron reclasificadas entre ambas entidades con base en los portafolios transferidos.

b. *Revelaciones adicionales en materia fiscal*

Con el propósito de calificar en el esquema de tributación de las Fibras que se contempla en las leyes fiscales mexicanas, Fibra HD está obligada a distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs sobre bases anuales. Por lo tanto, no se han incluido efectos relativos a impuesto sobre las utilidades que se generen por la operación de la restructura.

c. *Otros ajustes y revelaciones*

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados toman en consideración una operación que fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra HD el 21 de octubre del 2024, referente a 8 inmuebles/portafolios de Fibra HD, la cual se encuentra en proceso de ejecución; así como 2 inmuebles del portafolio actual de Fibra HD que tienen ciertas condiciones suspensivas previo a su aportación a Fibra Plus.

d. *Utilidad por certificado bursátil fiduciario inmobiliario, CBFi*

A continuación, se presenta la utilidad por CBFi proforma calculada considerando que la transacción no genera cambios a la fecha de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024
Promedio ponderado de CBFIs en circulación de Fibra HD	<u>\$437,179,992</u>	<u>\$437,179,992</u>
Utilidad/ (pérdida) por CBFi de Fibra HD	<u>\$0.6830</u>	<u>\$1.5289</u>

* La utilidad por CBFi ha sido proformada con base en las condiciones esperadas sobre la transacción, sin embargo el número de CBFIs en circulación no ha sido proformado, dado que el precio de intercambio será definido hasta realizarse la transacción.

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 10 de marzo de 2025, por Alejandro Raúl Blasco Ruiz; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *