

Del uso mixto a la Especialización Industrial



Reporte de Resultados

Octubre - Diciembre 2025

Durante el trimestre avanzamos en la estrategia de reubicación de activos, con miras a concluirlo en el segundo trimestre de 2026.

Los hitos clave en el alcance de este objetivo son:

- Reubicación de activos en 2025–2026 para concentrar todos los activos industriales en Fibra HD, capturando beneficios del *nearshoring* y la demanda logística.
- Desinversión de propiedades no estratégicas.
- Aprovechamiento de oportunidades de crecimiento.

Evolución del ABR del Portafolio de Fibra HD Antes de la reorganización (2024)



Transición 4T25



Transición 1S26



- En 2024, el 31% del portafolio correspondía al segmento industrial.
- En 2025–2026 Fibra HD reubicará activos no industriales e incorporará 156 mil m² de ABR industrial.
- Estrategia alineada con las tendencias de *nearshoring* y logística.

Composición Geográfica del Portafolio Industrial post reubicación



Portafolio enfocado en mercados industriales dinámicos, posicionado para capitalizar el *nearshoring*.

ÍNDICE

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS	3
MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO	4
LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE	5
TRANSFORMACIÓN ESTRATÉGICA HACIA UN PORTAFOLIO 100% INDUSTRIAL	6
DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL	8
DESEMPEÑO FINANCIERO	9
PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE	11
ESTADOS FINANCIEROS	12
TABLA DE PROPIEDADES	14

FIBRA HD

FIBRA HD es un fideicomiso identificado con el No. F/1523 que se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015 quedando como un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRA"). El 10 de junio de 2015 llevó a cabo la Oferta Pública Inicial ("OPI") y 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, en donde adquirió el 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, 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 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso. El Asesor y Administrador se constituyó como una sociedad civil; en donde FIBRA HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador y (iii) un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de inmuebles que estén generando flujos. FIBRA HD está operando de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. A efectos de que el fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invierte sus recursos únicamente en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre inmuebles. Asimismo, los contratos de arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de renta, pero en el caso de existir rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Se ha cumplido con la condición de que, a más tardar una vez cumplido el año desde la fecha de la OPI, al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso hayan de estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, cuando existe, se haya invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.

Límite de Responsabilidad

Este Reporte puede contener declaraciones sobre eventos futuros de FIBRA HD. Se identifican las declaraciones sobre lo anterior mediante el empleo de términos tales como "cree", "espera", "podrá", "podría", "debería", "quiere", "intenta", "planea", "proyecta", "estima", "predice", o "potencial"; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros.



FIBRA HD incrementa su EBITDA 2025 en 2.3% AsA y registra una utilidad de 392 mdp, a la vez que concluye la fase 1 de su estrategia de especialización industrial.

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

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T25D	4T24D	Δ%	12M25	12M24D	Δ%
Ingresos netos (rentas)	\$153,058	\$155,122	-1.33%	\$613,281	\$601,177	2.01%
ION	\$110,532	\$142,898	-22.65%	\$523,233	\$553,372	-5.45%
EBITDA	\$97,030	\$94,012	3.21%	\$404,493	\$395,276	2.33%
Margen ION	72.22%	92.12%	>(100pb)	85.32%	92.05%	>(100pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	\$184,345	\$385,247	-52.15%	\$392,254	\$412,982	-5.02%

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

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

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

Durante el trimestre los resultados reflejaron diversos factores que impactaron el NOI y balance: (i) en primer lugar, la formalización de la venta de 3 activos comerciales, lo que resultó en una reducción en el NOI vs el 2024, así como en las propiedades de inversión (-1.8% AsA); (ii) la apreciación del peso frente al dólar que disminuyó los ingresos de naves industriales y benefició el RIF por la deuda en dólares; (iii) un incremento en los gastos de mantenimiento durante el 4T25 para asegurar la correcta operación de los inmuebles y (iv) la reclasificación de ciertos gastos de administración a gastos de operación en el trimestre.

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

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

A cierre de diciembre de 2025 y en comparación con el mismo periodo del año anterior, el resultado integral de financiamiento acumulado disminuyó 45% frente a los 12M24. Este comportamiento, junto con el aumento en el EBITDA y el ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión, dio lugar a una utilidad neta acumulada de 392 mdp, favorecidos también por la reducción en la tasa de referencia de Banxico, que beneficia el servicio de la deuda.

En cuanto al Balance General, destaca el incremento en los depósitos de seriedad, a 937 mdp, que se atribuye a anticipos por la compra de un portafolio industrial cuya operación se espera concretar antes de finalizar el 2T26. De esta forma, los activos totales aumentaron 6.0% AsA, alcanzando 8,040 mdp, mientras que la deuda disminuyó a 2,948 mdp (-0.34% AsA). Destacamos el desapalancamiento del Fideicomiso, con un LTV de 36.7% (vs. 39% en 4T24) y un Índice de Cobertura de Deuda de 2.75x, reflejando una estructura financiera y generación de flujo más sólidas. Además, a la fecha de este reporte, señalamos la ratificación de Verum de la calificación corporativa de Fibra HD en AA, quien está en espera de mayores avances en el proceso de reposicionamiento estratégico para revisar su evaluación.

Por su parte, el Patrimonio del Fideicomiso registró un incremento de 9.0% anual, situándose en 4,724 mdp, lo que se tradujo en un valor en libros por CBFÍ de 10.93 pesos (+9.05% AsA).

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

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

Consejo Directivo de Fibra HD

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

- Durante el cuarto trimestre de 2025, se mantuvo la continuidad de la estrategia de optimización de activos iniciada en el periodo previo. A la fecha de este reporte, hemos reubicado la totalidad de los activos no industriales a Fibra Plus, un total de 22 activos, manteniendo únicamente todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión.
- Adicionalmente, Fibra HD persiste en el desahogo de los procesos operativos y legales necesarios para la reubicación de los activos industriales de Fibra Plus. Paralelamente, la administración sigue evaluando oportunidades de expansión en el segmento industrial, considerando esquemas de financiamiento a través de deuda y capital.

RESULTADOS

- Durante el 4T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 153 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 97%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 110.5 mdp, con un margen de 72%, impactado por reclasificaciones de gastos y mayores gastos de mantenimiento en el trimestre. En tanto, el EBITDA del 4T25 sumó 97 mdp, 3.2% arriba del resultado del 4T24 y un 5.7% abajo del monto reportado en el 3T25. El RIF se vio beneficiado por una fluctuación cambiaria favorable, producto de la recuperación del tipo de cambio de 2.7 pesos por USD y por la reducción de las tasas de interés de referencia.
- Durante el trimestre registramos una variación positiva de 203 mdp, resultado de la revaluación de las propiedades en inversión, el acumulando un ajuste en la valuación anual de 251.5 mdp. La utilidad neta se ubicó en 184.3 mdp (vs una ganancia de 385.2 mdp en el 4T24) y acumuló una utilidad durante 2025 por 392.3 mdp (vs 412.9 mdp de 2024).

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,356 mdp, un 40.29% por encima del 4T24 y 22.52% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por 937.4 mdp, el cual se abonará contra las propiedades de inversión una vez que concluyamos la compra del Portafolio industrial en puerta. Excluyendo este efecto, el activo circulante sería de 419 mdp, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 293 mdp.
- Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio, por un valor de 95mdp.
- Las propiedades de inversión disminuyeron -1.80% con respecto al 4T24, a 6,374 mdp, derivado de la salida de 3 inmuebles comerciales durante el año, y se aumentaron 0.75% con respecto al 3T25, como resultado del ajuste por la revaluación de los inmuebles. Los activos totales sumaron 8,040 mdp, 6.0% por arriba de su valor en el 4T24 y 3.63% por arriba del trimestre previo.
- El LTV cerró en 36.7% vs 39% del 4T24, reflejando una estructura de capital más holgada. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.75x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y menor pago de intereses para los próximos 12 meses.
- El patrimonio al cierre de diciembre del 2025 fue de 4,724 mdp, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.93 pesos (vs 10.02 del 4T24).

OPERACIÓN

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

TRANSFORMACIÓN ESTRATÉGICA HACIA UN PORTAFOLIO 100% INDUSTRIAL

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

Portafolio Industrial Actual

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

Racional Estratégico

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

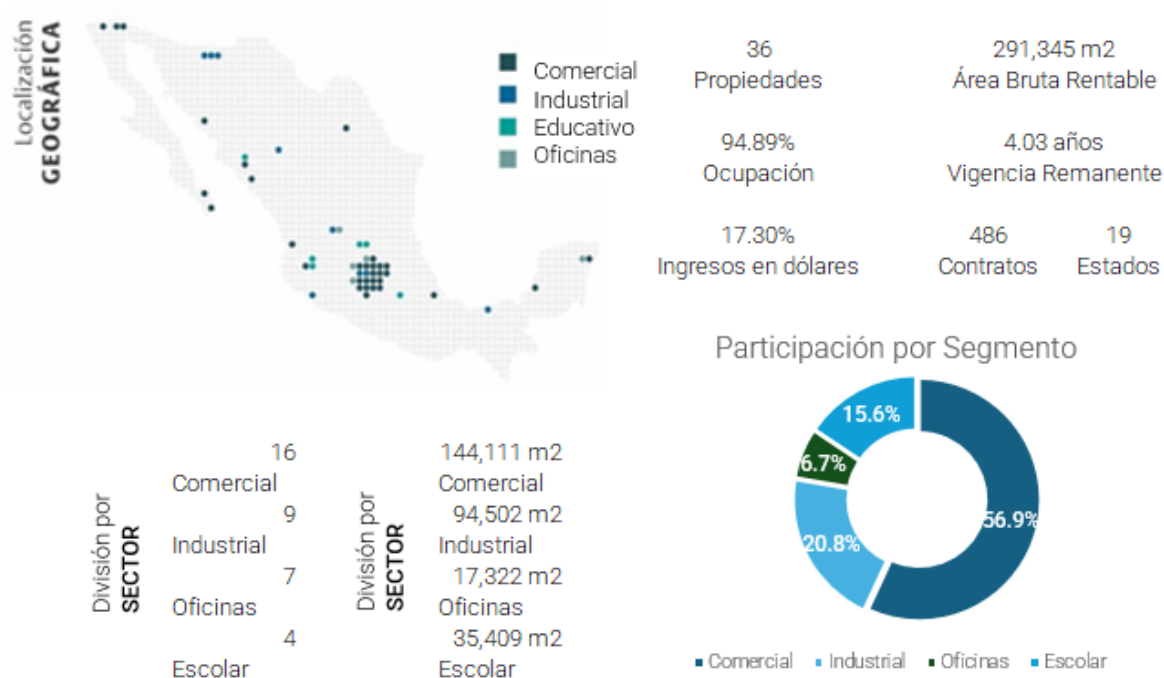
Proceso de transformación

Fase	Acción clave	Estado
Portafolio Mixto (2024)	31% industrial – 69% no industrial	Finalizado
Desinversión de activos no industriales y no estratégicos	Rotación de propiedades de oficinas y comerciales no ancladas	En curso, se espera cerrar a más tardar en 2T26
Adquisición de activos industriales de Fibra Plus - 2S25	Consolidación de todos los activos industriales en HD	En curso, se espera cerrar en el 2T26
Transición de activos no industriales a FPLUS	Aportación de los activos no industriales	100%, a la fecha de este reporte
Portafolio 100% industrial	Fibra HD como vehículo industrial especializado	Objetivo 2S26

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

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA ACTUAL

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 36 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 291 mil m² e incluyó 16 proyectos comerciales con un total de 144 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 5 propiedades del sector educativo con un total de 35 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 17 mil m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 32% del ABR.
- El componente comercial se conforma por 16 proyectos, con un 49% del ABR total y 94.4% de ocupación.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 32% del ABR total y 100% de ocupación.
- El sector educativo se integra por 5 propiedades, 12% del ABR y con un 100% de ocupación.
- El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 6% del ABR con un 60.3% de ocupación.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m ²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	4T25 MXN/m ²	4T24 MXN/m ²	Δ (%)
Comercial	144,111	56.9%	94.4%	204.4 MXN/m ²	196.8 MXN/m ²	3.85%
Industrial	94,501	20.8%	100.0%	6.0 USD/m ²	5.5 USD/m ²	10.0%
Oficinas	17,324	6.7%	60.3%	312.0 MXN/m ²	323.0 MXN/m ²	-3.41%
Escolar	35,409	15.6%	100.0%	215.6 MXN/m ²	196.0 MXN/m ²	9.73%
Total	291,346	100.0%	94.9%			

Ocupación y absorción de las propiedades

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

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

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

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

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

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

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó el aumento del RIF, que en el trimestre fue de 63.0 mdp, producto de la caída en las tasas de referencia, la revaluación del peso frente al dólar, que beneficia los pasivos denominados en esa moneda y a la contracción de la inflación, que beneficia la valuación de los bonos denominados en UDI's. En el acumulado del año, el RIF se redujo -45.4%, dando como resultado una diferencia de 163 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

AMEFIBRA FFO (Funds From Operation)

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

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de -24.2mdp en el trimestre, el cual fue impactado (i) por una ganancia en revaluación de activos, (ii) una ganancia no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios y (iii) una pérdida en venta de inmuebles.

 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025 (En miles de pesos mexicanos)				
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	Acumulado
-/+ Utilidad integral	184,346	11,260	<100%	392,254
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-203,059	30,974	<-100%	-251,505
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	11,908	-14,377	-182.8%	-28,172
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	-10,381
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	614	598	2.7%	2,461
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	0	0.0%	10,505
AMEFIBRA FFO	-24,158	28,455	<-100%	115,163
Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	-100.0%	0

Distribuciones

Durante el 4T25 no se realizaron distribuciones.

Coberturas

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

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

Utilidad neta

La Utilidad Neta Consolidada al cierre del ejercicio ascendió a 184.3 mdp. Este resultado se vio impulsado de manera significativa por el reconocimiento del resultado de valuación de propiedades de inversión, el cual presentó un impacto positivo de 203 mdp en el trimestre y de 251 mdp en el año. Dicho incremento en la valuación de activos responde primordialmente a mejoras en el desempeño de las propiedades, absorción positiva, efectos inflacionarios y menores tasas de descuento, lo que refleja la resiliencia y plusvalía de nuestra cartera frente al entorno macroeconómico. Cabe destacar que, al tratarse de una partida virtual (no monetaria), esta apreciación fortalece el capital contable y el valor en libros de la Fibra.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2025, los Activos Totales ascienden a 8,040 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 279.4 mdp.
- Propiedades de inversión por 6,374 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- Impuestos a favor por 10 mdp, un 12.3% por arriba del mismo periodo de 2024.
- Otros activos no circulantes por 310 mdp, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes y depósitos en garantía por 956.2 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra de un portafolio industrial.

Pasivos Totales

En el 4T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,315 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,948 mdp, compuesto por la emisión de CBFIs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 288 mdp;
- Proveedores por 55 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.

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

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,724 mdp, con un crecimiento del 4.06% con respecto al 3T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFI fue de 10.93 pesos.

Índices de apalancamiento

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

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

El ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comentario:

Cálculo del ICD

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

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

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Reporte de Fibra HD 4T25

- El 25 de febrero de 2026, Fibra HD publicó a través de un evento relevante que ha concretado el 100% de la reubicación de activos no industriales, lo que representa 22 activos, por lo que a la fecha de este reporte Fibra HD solo mantiene todo el portafolio industrial y algunas propiedades comerciales, en proceso de desinversión.
- Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio por un valor de 95mdp.
- El 25 de febrero de 2026, Fibra Plus publicó sus resultados del 4T25 al cierre del mercado, los cuales están disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

ESTADOS FINANCIEROS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523								
Estado de Resultados Integrales								
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025								
(En miles de pesos mexicanos)								
	4Q 2025		3Q 2025		Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	4Q 2024	Δ% 4Q 2025 vs 4Q 2024	Acumulado 2025
Ingresos								
Ingresos netos rentas del periodo	151,830	99.2%	149,230	98.3%	1.7%	151,666	0.1%	605,787
Ingresos mantenimientos del periodo	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Ingresos renta de estacionamiento	1,228	0.8%	2,556	1.7%	-51.9%	3,455	-64.5%	7,494
Otros ingresos operativos	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
INGRESOS NETOS	153,058	100.0%	151,785	100.0%	0.8%	155,122	-1.3%	613,282
Gastos Operativos								
Gastos de operación	18,593	12.1%	11,384	7.5%	63.3%	5,144	<100%	52,493
Predial	18,395	12.0%	3,783	2.5%	<100%	5,506	<100%	30,444
Seguros	5,537	3.6%	0	0.0%	<-100%	1,574	<100%	7,111
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	42,525	27.8%	15,167	10.0%	<100%	12,223	<100%	90,048
Ingreso Operativo Neto (NOI)	110,533	72.2%	136,618	90.0%	-19.1%	142,898	-22.6%	523,234
Gastos Administrativos								
Gastos del asesor y administrador	69	0.0%	11,987	7.9%	-99.4%	10,582	-99.3%	31,997
Provisiones e incobrables	12,800	8.4%	12,640	8.3%	1.3%	15,455	-17.2%	51,649
Servicios de administración de propiedades	633	0.4%	9,099	6.0%	-93.0%	22,850	-97.2%	35,093
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	13,502	8.8%	33,726	22.2%	-60.0%	48,887	-72.4%	118,738
EBITDA	97,031	63.4%	102,892	67.8%	-5.7%	94,011	na	404,495
Gastos Financieros								
Intereses pagados	55,563	36.3%	73,670	48.5%	-24.6%	76,639	-27.5%	259,431
Otros gastos financieros	2	0.0%	982	0.6%	-99.8%	2,103	-99.9%	4,309
Intereses ganados	-3,854	-2.5%	-2,240	-1.5%	72.1%	-19,607	-80.3%	-32,288
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Actualización de deuda en UDIs	11,908	7.8%	-14,377	-9.5%	-182.8%	26,925	<-100%	-28,172
Valor razonables de SWAP TIIE UDI	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	63,619	41.6%	58,035	38.2%	9.6%	86,060	-26.1%	203,280
Otros Resultados								
Otros Gastos	52,221	34.1%	2,625	1.7%	<100%	2,817	<100%	60,823
Otros Productos	-96	-0.1%	-2	0.0%	<100%	-4,236	-97.7%	-357
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-203,059	-132.7%	30,974	20.4%	<-100%	-375,877	-46.0%	-251,505
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
TOTAL OTROS	-150,934	-98.6%	33,597	22.1%	<-100%	377,295	-60.0%	191,039
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	184,346	120.4%	11,260	7.4%	<100%	385,247	<-100%	392,254
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Utilidad Neta	184,346	120.4%	11,260	7.4%	<100%	385,247	-52.1%	392,254
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	NA	0
Utilidad Integral	184,346	120.4%	11,260	7.4%	<100%	385,247	-52.1%	392,254
Resultados de Inversión								
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-203,059	-132.7%	30,974	20.4%	<-100%	-375,877	-46.0%	-251,505
Fluctuación en UDIs	11,908	7.8%	-14,377	-9.5%	-182.8%	26,925	<-100%	-28,172
Valuación de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	-10,381
IFRS 16	614	0.4%	598	0.4%	2.7%	1,133	-45.8%	2,461
Fondo de recompra	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-17,967	-11.7%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	10,505
FFO	-24,158	-15.8%	28,455	18.7%	<-100%	37,428	<-100%	115,163

 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 Estado de Posición Financiera Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025 (En miles de pesos mexicanos)					
	4Q 2025	3Q 2025	Δ% 4Q 2025 vs 3Q 2025	4Q 2024	Δ% 4Q 2025 vs 4Q 2024
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	279,429	247,619	12.8%	448,768	-37.7%
Clientes	0	0	0.0%	0	0.0%
Cuentas por cobrar	77,294	71,400	8.3%	509,207	-84.8%
Impuestos a favor	10,080	10,359	-2.7%	8,977	12.3%
Deposito en seriedad	937,359	777,793	20.5%	0	0.0%
Activos disponibles para la venta	52,346	0	0.0%	0	0.0%
Total Activo Circulante	1,356,508	1,107,171	22.5%	966,952	40.3%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	6,374,215	6,326,591	0.8%	6,491,266	-1.8%
Otros activos	309,525	324,890	-4.7%	125,824	<100%
Total Activos no Circulantes	6,683,740	6,651,480	0.5%	6,617,090	1.0%
Total Activos	8,040,247	7,758,651	3.6%	7,584,042	6.0%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	55,007	40,016	37.5%	26,601	106.8%
Prestamos	70,353	79,474	-11.5%	113,518	-38.0%
Otras cuentas por pagar	117,839	25,382	<100%	32,132	<100%
Anticipos de clientes	2,262	8,339	-72.9%	3,854	<-100%
Impuestos por pagar	48,185	33,270	44.8%	34,221	40.8%
Total Pasivos Circulantes	293,646	186,482	57.5%	210,326	39.6%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos	2,877,760	2,874,812	0.1%	2,844,531	<-100%
Depósitos en garantía	144,341	51,355	181.1%	93,842	53.8%
Otros pasivos	0	105,846	-100.0%	103,094	-100.0%
Total Pasivos no Circulantes	3,022,100	3,032,013	-0.3%	3,041,468	<-100%
Total Pasivos	3,315,746	3,218,495	3.0%	3,251,794	2.0%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,265,481	3,275,508	-0.3%	3,275,508	-0.3%
Fondo de recompra de acciones	-35,898	-35,898	0.0%	-35,898	0.0%
Resultados de ejercicios anteriores	1,102,664	1,092,637	0.9%	679,656	62.2%
Resultado del ejercicio	392,253	207,908	88.7%	412,981	<-100%
Total Patrimonio	4,724,501	4,540,156	4.1%	4,332,248	9.1%
Total Pasivo + Capital	8,040,247	7,758,651	3.6%	7,584,042	6.0%

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



Estado de Flujo de Efectivo

Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	4Q 2025	4Q 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	251,784	478,243
Utilidad del periodo	184,346	385,247
Pérdida (utilidad) del valor razonable	-203,059	-375,877
Cuentas por cobrar	169,624	-11,114
Reservas de efectivo	0	0
Cuentas por pagar	1,601	3,537
Depósitos en garantía	92,985	17,528
Pagos anticipados	-6,078	61
Impuestos por recuperar	-278	733
Impuestos por pagar	14,915	3,568
Otros activos	-15,365	8,910
Flujos de operación	-69,270	35,536
Desembolso para actividades de inversión	-103,089	9,870
Flujos de efectivo después de inversiones	33,819	25,666
Actividades de financiamiento	-6,174	-140
Patrimonio	0	-55,000
Dividendos	0	0
Flujo financiero	-6,174	-55,140
Incremento neto de efectivo	27,645	-29,475
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	279,429	448,768

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



Estado de Variaciones en el Patrimonio

Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio contribuido	Utilidades retenidas	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3,229,583	1,102,664	4,332,248
Aportación a los fideicomitentes	0	0	0
Fondo de recompra de acciones	0	0	0
Distribución a los fideicomitentes	0	0	0
Utilidad neta consolidada		392,253	392,253
Saldo al final del periodo reportado	3,229,583	1,494,917	4,724,501

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2025	ABR	Ocupación 4T25	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	249,898,000	11,255	100.00%	Si
Bosque Real	Oficinas	120,586,000	3,060	100.00%	Si
Burger King	Comercial	54,863,000	2,055	100.00%	Si
Cantera	Comercial	197,510,000	6,799	96.81%	
Carmen Center	Comercial	251,616,000	15,090	98.60%	
Casa Grande	Comercial	63,276,000	4,335	80.48%	Si
Cataviña	Comercial	245,870,000	8,100	92.24%	Si
CELTIC	Escolar	258,258,000	13,168	100.00%	Si
Chichimecos	Industrial	88,161,000	12,786	100.00%	
Corp. Periférico					
Sur	Oficinas	179,753,000	3,938	73.91%	Si
CTQ	Escolar	103,335,000	4,076	100.00%	Si
Daher	Industrial	99,629,000	6,141	100.00%	Si
Downtown	Oficinas	17,752,000	206	100.00%	
Durazos	Oficinas	121,783,000	3,397	49.18%	Si
Heineken	Industrial	85,760,000	5,942	100.00%	
Hyson	Industrial	107,595,000	6,733	100.00%	Si
Industrial Durango	Industrial	305,564,000	21,709	100.00%	Si
Industrial					
Villahermosa	Industrial	351,722,000	17,894	100.00%	Si
Ipeth	Escolar	114,357,000	3,890	100.00%	Si
La Calma	Escolar	391,834,000	10,280	100.00%	Si
La Pilita	Comercial	115,238,000	6,450	78.33%	
Las Ramblas	Comercial	119,778,000	5,520	62.08%	Si
Lomas Verdes	Comercial	23,417,000	5,860	98.68%	
Los Corales	Comercial	161,011,000	6,028	84.12%	Si
Los Mochis	Comercial	440,640,000	22,752	95.87%	Si
Península	Comercial	308,945,000	7,183	92.94%	Si
Periférico Norte	Oficinas	54,173,000	3,174	8.73%	Si
Plaza					
Chimalhuacan	Comercial	787,682,000	30,755	99.96%	Si
Portafolio BAE	Comercial	75,909,000	4,250	100.00%	
Portafolio OLAB	Comercial	179,421,000	3,243	100.00%	
Sky Cumbres	Mixto	51,512,000	1,658	66.17%	Si
Suzuki	Comercial	37,330,000	1,248	100.00%	
Ternium	Industrial	163,069,000	7,397	100.00%	
Torre Garza Sada	Oficinas	30,131,000	1,836	63.89%	
UVM	Escolar	55,690,000	3,995	100.00%	Si
Veritiv	Industrial	68,919,000	4,645	100.00%	Si
Via San Juan	Comercial	322,709,000	14,498	99.05%	Si
Total		6,404,802,000	291,346	94.89%	

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

	2015
	1 Plaza Carmen Center
	2 Plaza Lomas Verde
	3 Plaza Punto Chapultepec
	4 Nave Industrial Daher
	5 Nave Industrial Hyson
	6 UVM C. Nogales
	7 Plaza Cataviña
Venta en	8 Instituto Rigel
sep-22	9 Plaza Casa Grande
	10 Colegio Celtic Internacional
Venta en	11 Plaza La Piedad
Dic-24	2016
	12 Plaza Punto Mochis
	13 Colegio México Nuevo C. La Calma
	14 Nave Industrial Chichimeco
	15 Nave Industrial Veritiv
	16 Oficinas Garza Sada
	17 Plaza Los Corales
	18 Sky Cumbres
	19 Nave Industrial Manzanillo SQM
	2017
	20 Portafolio Burger King
Venta en	21 IPETH Puebla
Dic-25	22 Plaza San Antonio
	23 Plaza La Cantera
Venta en	24 Colegio C. Tecnico
Dic-25	25 Oficinas Bosque Real
	26 Plaza Barrio Reforma
	27 Nave Industrial Durango
	28 Nave Industrial Villahermosa
	2018
	29 Plaza Península
	30 Plaza La Rilita
	31 Plaza Chimalhuacán
	32 Plaza Vía San Juan
	33 Nave Industrial Chimalhuacán
	34 Agencia Suzuki
	35 Oficinas Bosques
	36 Nave Industrial Ternium
	37 Oficinas Periférico Sur
	38 Portafolio BAE
	39 Portafolio OLAB
Venta	40 Oficinas Arboledas
parcial	2019
	41 Colegio México Nuevo C. Querétaro
	42 Downtown Santa Fe



Diciembre 2025

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

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