



Reporte de Resultados

Abril - Junio 2026

Durante el trimestre avanzamos en la estrategia de reubicación de activos, estimando concluirla en el **segundo semestre de 2026**.

- **Reubicación de activos industriales:** Por concluir transferencia de los inmuebles industriales.
- **Desinversión de propiedades no estratégicas:** Venta de dos activos no industriales que representaban el 27% del ABR comercial.
- **Aprovechamiento de oportunidades de crecimiento:** Avance en la incorporación de portafolios estratégicos.

Evolución del ABR del Portafolio de Fibra HD

Antes de reorganización (2024)



Actualización 2T26



Transición 2S26 (Incluye Naves Industriales Fibra Plus y nuevos portafolios)



ÍNDICE

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL	3
ANTECEDENTES - REPOSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO	5
DESEMPEÑO INDUSTRIAL 2T26	6
PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS	7
LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE	7
CONSOLIDACIÓN COMO UN PORTAFOLIO INDUSTRIAL	9
DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL	11
DESEMPEÑO FINANCIERO	13
PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE	15
ESTADOS FINANCIEROS	16
TABLA DE PROPIEDADES	19

Acerca de FIBRA HD

FIBRA HD es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") constituido el 17 de diciembre de 2014 y modificado el 18 de mayo de 2015, identificado con el No. F/1523. Tras llevar a cabo su Oferta Pública Inicial ("OPI") el 10 de junio de 2015 y la posterior Oferta Pública de Adquisición ("OPA") concluida por Fibra Plus el 14 de octubre de 2021, mediante la cual adquirió el 70.9% de los Certificados Bursátiles Inmobiliarios ("CBFIs") en circulación, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus como sociedad controladora a partir del cuarto trimestre de 2021. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados de manera individual dada la participación del 29.1% del público inversionista.

La estrategia de negocio de FIBRA HD está orientada principalmente a la adquisición, administración y arrendamiento de un portafolio de inmuebles destinados a generar flujos de efectivo estables. FIBRA HD opera de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Para mantener dicho estatus fiscal, el Fideicomiso invierte al menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, o en el derecho a recibir flujos derivados de dichos contratos, manteniendo el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Asimismo, sus contratos de arrendamiento contemplan bases fijas de renta y, en su caso, esquemas variables ligados a las ventas del arrendatario según lo previsto por la LISR. FIBRA HD se administra mediante una estructura donde ostenta el 99.99% de participación de su sociedad administradora, cuyos órganos colegiados aprueban presupuestos, inversiones, nómina y demás factores operativos y financieros que inciden en su gestión.

Advertencia Legal (o Límite de Responsabilidad)

Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionadas con FIBRA HD, las cuales incluyen expectativas, intenciones o consideraciones de la administración respecto a su funcionamiento, negocio y desempeño futuro. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitación, cualquier pronóstico, proyección o estimación de resultados y pueden identificarse por el empleo de términos como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "intentar", "planear", "proyectar", "podrá", "potencial" y otras expresiones similares. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y factores operativos, económicos y de mercado que podrían provocar que los resultados, el desempeño o los logros reales difieran materialmente de los expresados o implícitos. Ni FIBRA HD ni su administración asumen obligación alguna de actualizar o revisar públicamente estas declaraciones como resultado de nueva información, eventos futuros o cualquier otro factor.

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

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 20 de julio de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del segundo trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "2T2026" o "2T26"). 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 20 de julio de 2026, el cual, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados tenedores:

Es un gusto dirigirme a ustedes por primera vez como Director General de Fibra HD. Asumo esta responsabilidad con un profundo sentido de compromiso y con la convicción de que la siguiente etapa de la Fibra representa una oportunidad para fortalecer nuestra plataforma, acelerar la evolución de nuestro portafolio, mantener una disciplina rigurosa en la asignación de capital y consolidarnos como una plataforma industrial rentable, institucional y con un crecimiento sostenible.

Durante el segundo trimestre de 2026 continuamos avanzando en el reposicionamiento estratégico de Fibra HD como un vehículo predominantemente industrial. Por ello, antes de analizar las cifras consolidadas, resulta relevante observar el desempeño de las mismas propiedades, que constituye la referencia más representativa de la operación subyacente. En el segmento industrial, los ingresos crecieron 3.5% respecto del mismo trimestre del año anterior y 0.7% frente al trimestre previo; el NOI aumentó 1.0% anual y 3.4% trimestral, mientras que la renta promedio por metro cuadrado registró un crecimiento anual de 8.2%. El portafolio industrial mantuvo una ocupación de 100%.

La fotografía financiera consolidada del trimestre debe analizarse dentro del contexto de la reorganización del portafolio. Fibra HD ya dejó de recibir los ingresos de los activos no industriales transferidos a Fibra Plus, pero aún no incorpora la totalidad de los activos industriales que recibirá como parte del proceso. En consecuencia, los resultados actuales representan una etapa transitoria intermedia y no reflejan la escala ni la capacidad normalizada del vehículo una vez concluido su reposicionamiento.

Actualmente, nuestro portafolio está integrado por nueve propiedades industriales y cinco comerciales, con un área bruta rentable cercana a 130 mil m². Una vez concluidas las adquisiciones y desinversiones en proceso, estimamos alcanzar aproximadamente 530 mil m² distribuidos en 31 inmuebles industriales y dos comerciales. El portafolio resultante tendría una ocupación estabilizada potencial superior a 95%, un NOI anualizado cercano a 600 mdp y un valor de activos que podría superar los 10 mil mdp. Nuestro objetivo es alcanzar esta escala manteniendo una estructura de capital conservadora, que preserve la solidez financiera del Fideicomiso y establezca bases sólidas para acelerar su crecimiento.

Durante el trimestre, los ingresos consolidados ascendieron a 54 mdp, el NOI a 40 mdp y el EBITDA a 24 mdp, con una ocupación consolidada de 97.6%. La deuda cerró en aproximadamente 1,699 mdp y el LTV se ubicó en 24.3%, motivado por la cesión de la deuda asociada a los activos migrados a Fibra Plus durante el 2T26, y manteniendo una estructura de capital conservadora y capacidad para financiar el crecimiento previsto. Como mencioné previamente, la aparente disminución en los resultados que se observan en el trimestre es transitoria y es consecuencia de las desinversiones, reorganización de gastos operativos y administrativos, así como el desfase entre movimiento de activos y cesión de deuda.

Asimismo, concretamos la venta de Portafolio OLAB y ciertas unidades privativas de Duraznos, y avanzamos en la escrituración de La Pilita, por 280 mdp. Continuamos con la desinversión de los activos comerciales remanentes.

En materia de financiamiento, la Asamblea autorizó a finales de junio avanzar con los actos, mecanismos y alternativas necesarios para fortalecer la estructura de capital, refinanciar pasivos y financiar la adquisición de nuevos portafolios industriales. En línea con esta autorización, estamos evaluando distintas fuentes de financiamiento y privilegiando aquellas que ofrezcan costos competitivos, flexibilidad de prepago, vencimientos adecuados y condiciones consistentes con la estrategia de crecimiento de Fibra HD.

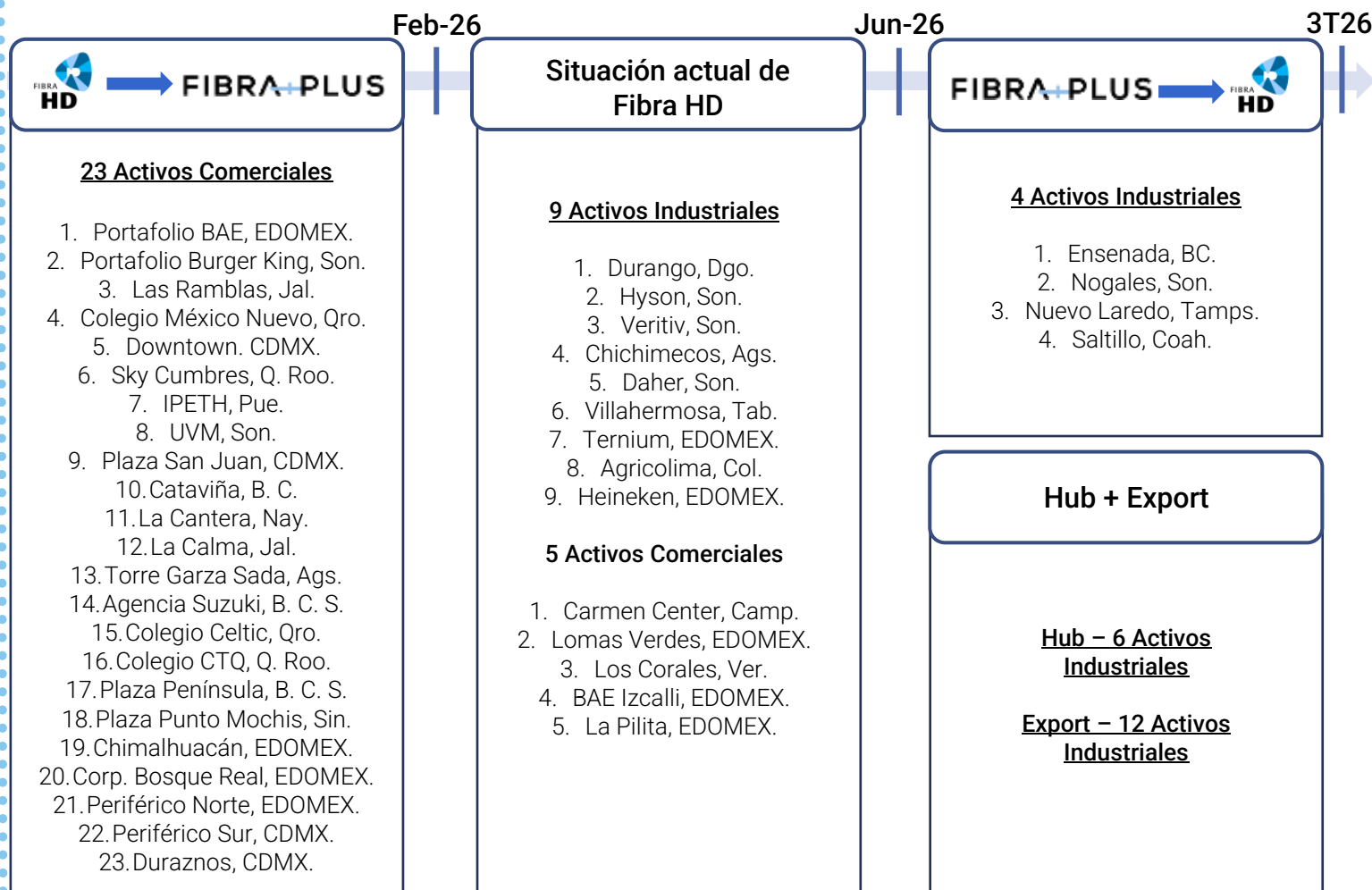
Nuestra prioridad no es crecer únicamente en tamaño, sino construir una plataforma industrial de mayor escala, con mejores márgenes, activos estabilizados, inquilinos de calidad y una estructura financiera sólida. Los resultados del segundo trimestre reflejan el proceso de transformación en curso; las decisiones adoptadas durante este periodo establecen las bases para Fibra HD que aspiramos consolidar en los próximos trimestres.

Agradezco a nuestros tenedores, miembros del Comité Técnico, colaboradores, arrendatarios y socios financieros por su confianza y acompañamiento durante esta etapa. Cuenten con mi compromiso para conducir esta nueva etapa con transparencia, responsabilidad y una visión de largo plazo.

Mario del Bosque M
Director General
Fibra HD

ANTECEDENTES – REPOSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO

Como resultado de la reubicación de activos, desinversión de propiedades y la estrategia de crecimiento, Fibra HD está experimentando una transformación que está generando costos, ajustes y aparentes disminuciones en los resultados. No obstante, una vez concluido el proceso de consolidación, Fibra HD llegará a un estado de madurez con mayor rentabilidad.



Cifras trimestrales anualizadas	FIBRA HD (PRESENTE)	INDUSTRIAL FIBRA PLUS	PORTAFOLIO HUB	PORTAFOLIO EXPORT	EST. FINAL
Participación NOI (% del total)	27.0%	32.1%	20.6%	20.3%	~600 MDP
Margen NOI	75%	99%	97%	97%	90%
Propiedades de Inversión (% del total)	25.8%	29.3%	30.6%	14.3%	~8,400 MDP

DESEMPEÑO INDUSTRIAL 2T26 – MISMAS PROPIEDADES*

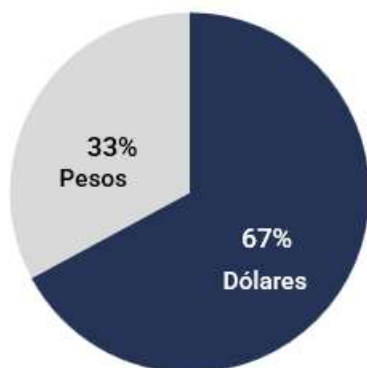
NOI (Cifras en 000 de USD)

Corredor	2T26	% Total	1T26	Δ% 2T26 vs 1T26	2T25	Δ% 2T26 vs 2T25
Frontera	\$629	37.3%	\$590	6.5%	\$641	-2.0%
Sur	\$370	22.0%	\$364	1.8%	\$388	-4.6%
ZMVM	\$312	18.5%	\$320	-2.5%	\$266	17.1%
El Bajío	\$373	22.2%	\$355	5.3%	\$372	0.5%
Total	\$1,684	100%	\$1,628	3.4%	\$1,667	1.0%

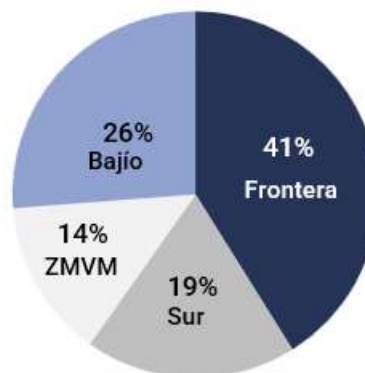
RENTA/M² (Cifras en USD)

Corredor	2T26	1T26	Δ% 2T26 vs 1T26	2T25	Δ% 2T26 vs 2T25
Frontera	\$5.6	\$5.6	1.3%	\$5.2	8.0%
Sur	\$7.3	\$7.0	4.3%	\$7.0	4.3%
ZMVM	\$8.0	\$7.4	8.0%	\$6.9	16.0%
El Bajío	\$5.1	\$5.0	2.0%	\$4.8	6.7%
Total	\$6.1	\$5.9	3.2%	\$5.7	8.2%

INGRESO POR MONEDA



AREA BRUTA RENTABLE



*Mismas Propiedades: Industrial Villahermosa, Industrial Durango, Agricolima, Ternium, Hyson, Daher, Chichimeco, Heineken, Veritiv. Excluye propiedades comerciales.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	2T26	2T25D	Δ%	6M26	6M25	Δ%
Ingresos netos (rentas)	\$54,039	\$150,171	(64.02%)	\$176,719	\$308,439	(42.71%)
ION	\$40,494	\$130,969	(69.08%)	\$146,256	\$276,083	(47.02%)
EBITDA	\$24,188	\$100,640	(75.97%)	\$105,853	\$209,823	(49.55%)
Margen ION	74.93%	87.21%	>(100pb)	82.76%	89.51%	>(100pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	(\$28,614)	\$169,689	>(100pb)	(\$153,610)	\$204,320	(7.54%)

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	2T26	2T25D	Δ%	1T26	Δ%
Activos Totales	6,992,330	7,757,994	(9.87%)	8,367,470	(16.43%)
Propiedades de Inversión	4,822,173	6,387,319	(24.50%)	6,266,945	(23.05%)
Deuda	1,699,001	2,972,371	(42.84%)	2,963,066	(42.66%)
Patrimonio Total	4,570,889	4,536,566	0.76%	4,599,503	(0.62%)
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	10.58	10.50	0.76%	10.64	(0.62%)
NAV (Net Asset Value)	3,329,317	3,657,167	(8.96%)	3,561,153	(6.51%)
NAV / CBFi (Ps.)	7.70	8.46	(8.96%)	8.24	(6.51%)
LTV	24.30%	38.31%	>(100pb)	35.41%	>(100pb)
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.53x	1.71x	(10.55%)	1.82x	(15.91%)
CBFis en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	2T26	2T25D	Δ%	1T26	Δ%
Número de proyectos	14	40	(65.00%)	14	0.00%
ABR total (m2)	129,324	297,487	(56.53%)	129,324	0.00%
ABR comercial (m2)	33,866	146,546	(76.89%)	33,866	0.00%
ABR oficinas (m2)	0	17,324	(100.00%)	0	0.00%
ABR industrial (m2)	95,458	94,501	1.01%	95,458	0.00%
ABR Educativo (m2)	0	39,116	(100.00%)	0	0.00%
Tasa de ocupación	97.60%	94.10%	372pb	97.95%	(36pb)
Vigencia promedio contratos (años)	3.90	3.87	0.78%	4.21	(7.36%)

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 2T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento estratégico hacia el sector industrial. En este sentido, el pasado 30 de junio de 2026, la Asamblea de Fibra HD aprobó la adquisición de dos portafolios, uno en el Bajío y otro en el Norte por un total de 260 mil m² de ABR y 245 mdp de NOI Potencial, así como un esquema de financiamiento de hasta 3,200 mdp (vía crédito bancario o emisión de títulos de deuda), destinado al refinanciamiento de pasivos existentes y a la adquisición de portafolios estratégicos.

Adicionalmente continuamos en el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus. Se contempla heredar dos financiamientos asociados con estas adquisiciones: un crédito con Bancomext por 25.8 mdd y otro con Banco Sabadell por 11.2 mdd. Se estima concluir este reposicionamiento, tanto de deudas como de activos, durante el segundo semestre de 2026.

RESULTADOS

- ➔ Durante el 2T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 54 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 97.1%.
- ➔ El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 40.5 mdp con un margen del 75%, reflejando el efecto de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y un desfase y reorganización de gastos operativos y administrativos
- ➔ En consecuencia, el EBITDA se situó en 24.1 mdp (-75% vs 2T25 y -69% vs 1T26).
- ➔ El RIF sumó una pérdida de 18 mdp, reflejo de los intereses pagados por 34 mdp, que mostraron una disminución tras la cesión de deudas en pesos (Tramos A y C por 1,247 mdp) a Fibra Plus, pero que fue contrarrestado por una ganancia de 13.4 mdp que corresponde a un movimiento favorable por la depreciación del dólar sobre pasivos en moneda extranjera y un movimiento en contra en la revaluación de UDIs.
- ➔ Durante el trimestre registramos una reevaluación de 13.9 mdp en el valor de las propiedades de inversión, como provisión trimestral del ajuste anual de la valuación esperada en los inmuebles, lo cual hemos hecho cada trimestre desde hace un año.
- ➔ El Resultado Neto cerró con una pérdida neta de 28.6 mdp.

BALANCE

- ➔ El Activo Circulante cerró en 1,886 mdp (+79.8% vs 2T25 y +4.0% vs 1T26), destacando el depósito de seriedad por 1,243 mdp para la compra de propiedades industriales que se concretarán en los siguientes meses.
- ➔ Las Propiedades de Inversión disminuyeron a 4,822 mdp (-24.5% vs 2T25 y -23.1% vs 1T26), derivado del desfase por la transferencia de activos a Fibra Plus (1T26) y la cesión de deuda (2T26).
- ➔ Como resultado de la reorganización con Fibra Plus, la Fibra cuenta con dos créditos vigentes: la emisión del Bono en UDIS con un saldo insoluto de 1,126 mdp y el Tramo B del crédito sindicado con BBVA por 32.7 mdd. De este modo, la deuda total se redujo a 1,699 mdp, retrocediendo frente al año y trimestre anterior y resultando en un LTV de 24.3% (vs 38.31% del 2T25), dejando un ICD de 2.17x.
- ➔ Así, los Activos Totales sumaron 6,992 mdp (-9.7% vs 2T25 y -16.4% vs 1T26) y el patrimonio cerró en 4,571 mdp. Es importante hacer énfasis en que, a pesar de la reducción de los activos, el patrimonio se mantuvo sin cambios, manteniendo el valor en libros por CBFI en 10.58 pesos (vs 10.50 pesos en el 2T25).

OPERACIÓN

- La ocupación consolidada finalizó en 97.6% (100% en el segmento industrial y 90.6% en el comercial), con un vencimiento promedio de contratos de 3.9 años. El portafolio de desinversión se compone de 3 propiedades comerciales en proceso de salida sumando 12,913 m2 de ABR (Los Corales, BAE Izcalli y La Pilita) y un valor de avalúo de 290 mdp. El 19 de junio se formalizó la venta de Portafolio OLAB, mientras que La Pilita se encuentra en proceso formal de escrituración.

CONSOLIDACIÓN COMO UN PORTAFOLIO INDUSTRIAL

VISIÓN: FIBRA HD consolida su transición hacia un **vehículo puramente industrial**, enfocado en la adquisición y gestión de **propiedades funcionales de alto rendimiento** en corredores clave. A través de un perfil de activos Core Plus / Value Add y contratos dolarizados con inquilinos de primer nivel, la administración posiciona a la FIBRA para capturar de manera ágil el crecimiento derivado del *nearshoring* y la expansión logística nacional.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL ACTUAL

- **Superficie Rentable:** 95,458 m²
- **Tasa de Ocupación:** 100%
- **Rentas:** 67% en dólares y 33% en pesos.
- **Top 5 Inquilinos (% de Ingresos):** **Arrendatario 1** (16.5%), **Arrendatario 2** (11.2%), **Arrendatario 3** (9.3%), **Arrendatario 4** (5.0%), **Arrendatario 5** (4.5%).
- **Distribución de ABR por Industria:** **Manufactura** (48.3%), **Alimentos y Bebidas** (6.4%), **Logística** (5.2%), **Empaque y Embalaje** (3.7%), **Automotriz** (2.1%), **Salud y Farmacéutica** (1.3%), **Alta Tecnología** (0.6%), **Otros** (32.4%).

Tesis de inversión – Racional de crecimiento

- **Enfoque de Nicho y Retorno:** Adquisición de inmuebles funcionales y bien ubicados en mercados primarios y secundarios, enfocado en generar rendimientos atractivos (**Cap Rate de +8.5%**) mediante un perfil de riesgo Core Plus / Value Add, evitando la competencia directa con activos Clase A institucionales.
- **Calidad y Solvencia de Inquilinos:** Selección estricta de arrendatarios con sólida capacidad de pago, contratos con un **WALT mayor a 2.5 años**, rentas alineadas o por debajo del mercado y garantías robustas.
- **Baja Necesidad de Inversión (CapEx):** Priorización de activos con ocupación alta/total, sin requerimientos inmediatos de CapEx, y con una antigüedad menor a 25 años (o con excelente mantenimiento).
- **Eficiencia y Especificaciones Técnicas:** Propiedades que cumplan con requerimientos operativos clave y sobre todo funcionales para nuestros arrendatarios.
- **Estrategia Geográfica Prioritaria:** Foco de expansión concentrado en **plazas Tier 1** de alto dinamismo industrial (como Cd. Juárez, Tijuana, Saltillo, Querétaro, GDL y Edomex), complementado por mercados Tier 2 de gran escala.

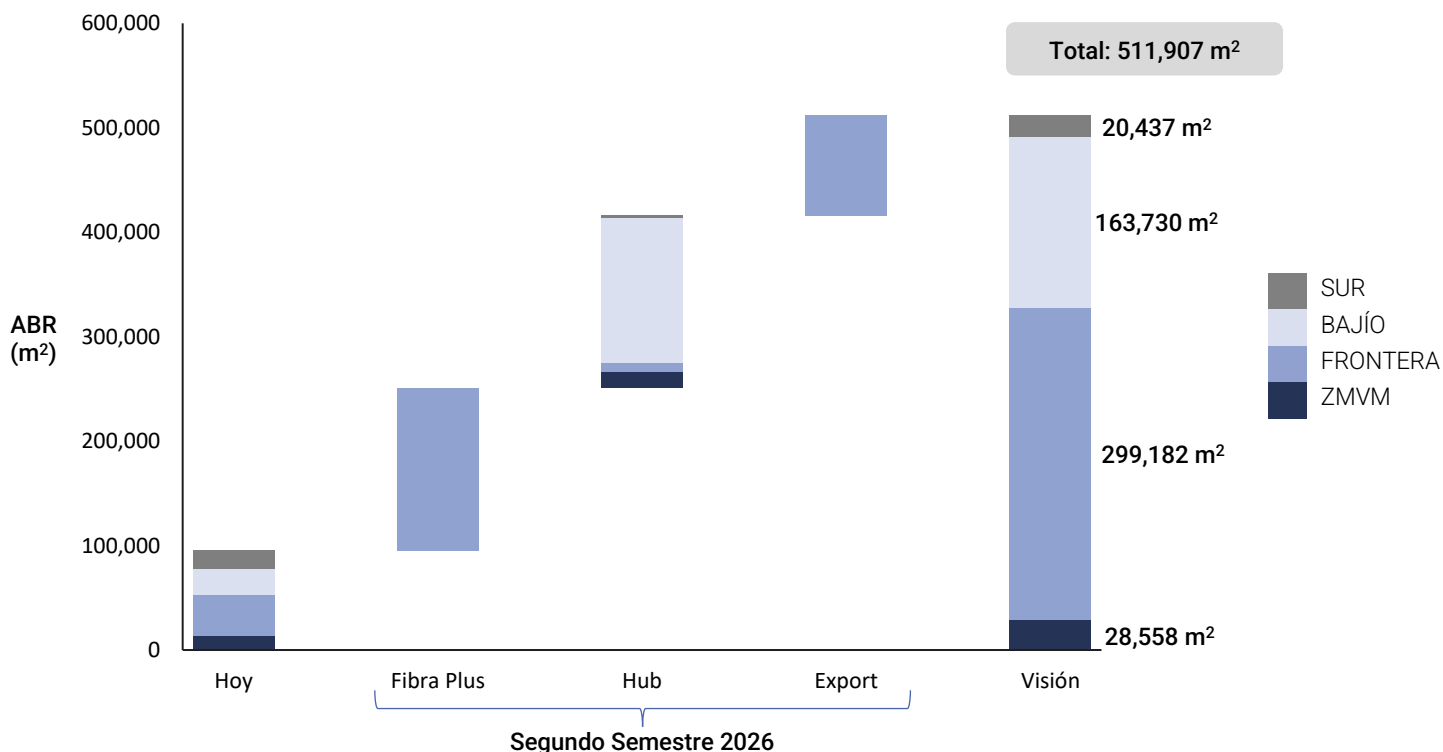
PROCESO DE TRANSFORMACIÓN POR CORREDOR

Al cierre del 2T26, las **9 propiedades industriales** (95,458 m² de ABR) con 100% de ocupación se estructuran a través de 4 corredores nacionales:

- **Corredor Frontera (39,288 m², 41.1%)**
 - Alta concentración de operaciones de manufactura de exportación y empaque.
 - Ubicaciones: **Nogales (3 Propiedades) y Durango (1 propiedad)**
- **Corredor Sur (17,895 m², 18.8%)**
 - Posición logística estratégica concentrada con puertos e infraestructura clave.
 - Ubicaciones: **Villahermosa (1 propiedad).**
- **Corredor Bajío (24,998 m², 26.2%)**
 - Eje industrial de alto dinamismo enfocado en manufactura y cadenas de suministro.
 - Ubicación: **Aguascalientes (1 propiedad) y Colima (1 propiedad).**
- **Corredor Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) (13,337 m², 13.9%)**
 - Acceso directo al mayor centro de consumo del país para logística e industria ligera.
 - Ubicaciones: **Naucalpan (1 propiedad) y Chimalhuacán (1 propiedad).**

Para consolidar la transformación hacia un vehículo 100% industrial, en el 2do semestre de 2026 se integrarán **425,122 m² provenientes de tres portafolios ya aprobados:**

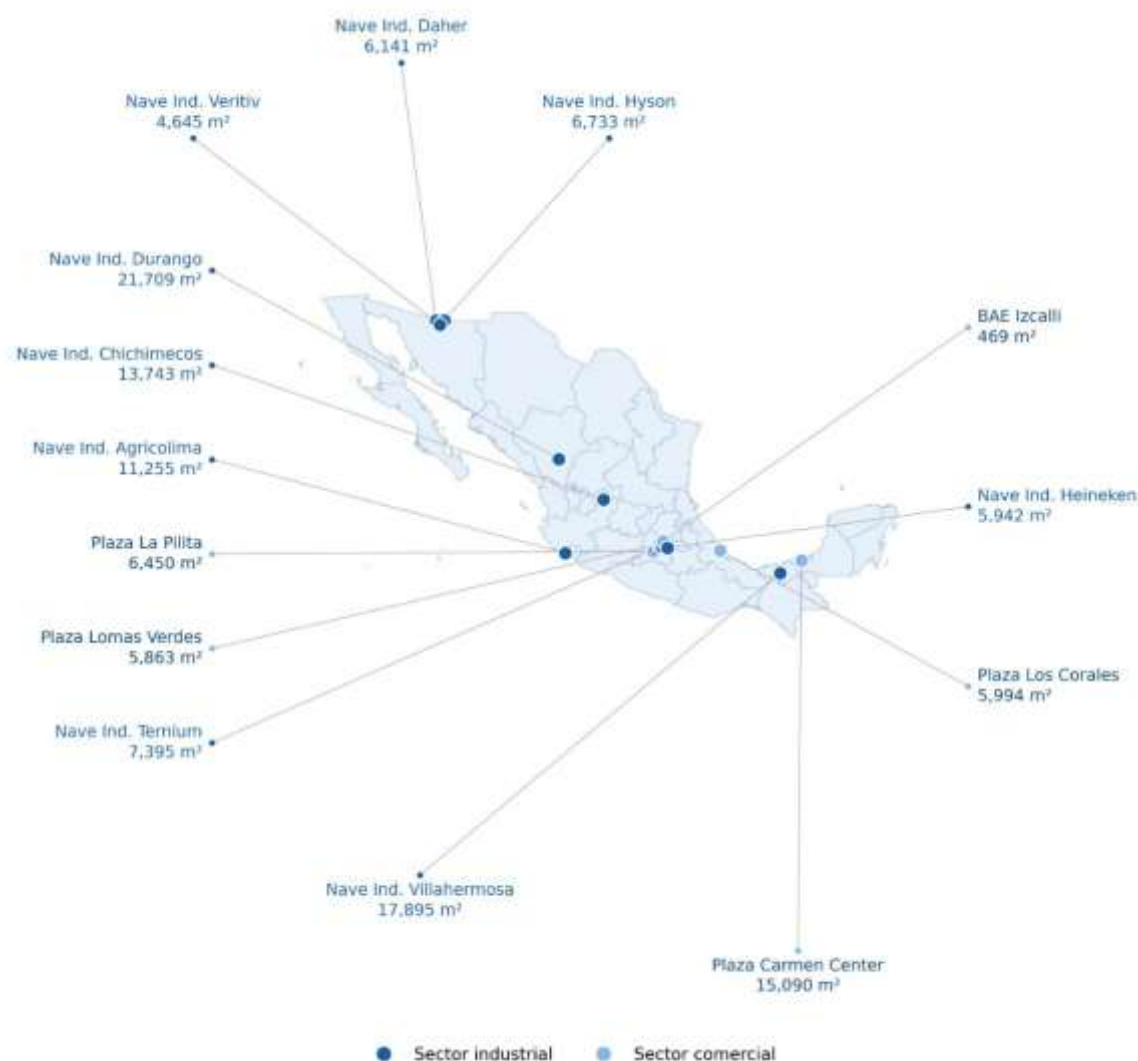
- **Portafolio Fibra Plus: 155,485 m²** destinados en su totalidad al Corredor Frontera.
- **Portafolio Hub: 164,881 m²** distribuidos en:
 - El Bajío: 138,732 m².
 - ZMVM: 15,221 m².
 - Frontera: 8,386 m².
 - Sur: 2,542 m².
- **Portafolio Export: 96,083 m²** destinados al Corredor Frontera.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por **14 proyectos estabilizados**. El **área bruta rentable fue de 129,324 m²** e incluyó **9 propiedades industriales** con un total de 95,458 m² y **5 propiedades del sector comercial** con un total de 33,866 m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades y en 8 estados de la República. Destaca el Estado de México, que concentra el mayor número de inmuebles (5 propiedades) representando el 15.3% del ABR Total de la FIBRA.
- El **segmento industrial** se integra por 9 propiedades, esto es, 74% del ABR total y 100% de ocupación.
- El **componente comercial** se conforma por 5 proyectos, con un 26% del ABR total y 90.6% de ocupación.



INDICADORES DE NUESTRA CARTERA

Sector	ABR (m ²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	2T26 \$/m ²	2T25 \$/m ²	Δ (%)
Comercial	33,866	37%	90.6%	223.3 MXN/m ²	226.6 MXN/m ²	(1.5%)
Industrial	95,458	63%	100.0%	6.1 USD/m ²	5.7 USD/m ²	8.2%
Total	129,324	100.0%	97.6%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

Al cierre del ejercicio del 2T26, el portafolio consolidado de Fibra HD registró un desempeño operativo sólido, destacando los siguientes indicadores:

- **Ocupación y visibilidad de flujos:** La ocupación se situó en **97.6%**, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de **3.9 años**. La estabilidad de los ingresos se fortalece al tener el 32.7% del ABR con vencimientos posteriores a los próximos 24 meses.
- **Cobertura cambiaria:** El **43% de los ingresos totales está denominado en dólares**, ofreciendo un blindaje natural ante fluctuaciones de tipo de cambio.
- **Mezcla de ingresos y lease spread:** El sector industrial lideró la facturación con 63% del total. En términos de rentas promedio ponderadas, se logró un lease spread general del 7%.
 - **Sector Industrial:** Mostró un incremento del 8.2% frente al 2T25, alcanzando una renta promedio de USD 6.1/m², impulsado por la fuerte dinámica del mercado logístico.
 - **Sector Comercial:** Registró un ajuste del (1.5%) en comparación con el mismo periodo del año previo, cerrando en MXN 223.3/m².

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS, ION y EBITDA

En lo que va del año (2T26), los **ingresos por rentas acumularon 176.7 mdp**, cifra 43% menor a la del mismo periodo de 2025. Por segmentos, el **sector industrial aportó el 63% de los ingresos y el Comercial el 37%**, manteniéndose alrededor del **43% de la facturación en dólares**. Asimismo, al cierre de junio de 2026, el **ION acumulado se ubicó en 146.3 mdp** (frente a 276.1 mdp en 2025) y el **EBITDA del Fideicomiso se situó en 105 mdp**, mostrando una disminución del 49% respecto al mismo lapso del año pasado.

RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El RIF pasó de **84.6 mdp en el 1T26 a 18.5 mdp en el 2T26**. Esta baja se debió a un menor pago de intereses tras ceder deuda en pesos a Fibra Plus, así como a una **ganancia 13.4 mdp** por la depreciación del dólar que favoreció los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIS.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation*)

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector inmobiliario, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del "AMEFIBRA FFO".

Bajo estos criterios, la reconciliación del FFO de FIBRA HD arroja una pérdida en el **AMEFIBRA FFO trimestral de -28.7 mdp**, presionado principalmente por tres factores: la pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos no monetarios, la pérdida generada por la venta de inmuebles y el ajuste negativo por revaluación de activos.

 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 30 de junio de 2026 (En miles de pesos mexicanos)					
		2Q 2026	1Q 2026	Δ% 2Q 2026 vs 1Q 2026	Acumulado
-/+	Utilidad integral	-28,614	-124,997	-77.1%	-153,611
+	Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-13,978	-10,714	30.5%	-24,692
+	Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetario:	-13,397	19,361	<-100%	5,963
+	Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de c	0	0	0.0%	0
+	Amortización intangibles (activos derecho de uso)	3,937	3,957	-0.5%	7,894
	Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+	Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	23,319	124,555	-81.3%	147,874
	AMEFIBRA FFO	-28,733	12,162	<-100%	-16,571
	Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	0.0%	0

DISTRIBUCIONES

Durante el 2T26 no se realizaron distribuciones.

COBERTURAS

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

UTILIDAD/PÉRDIDA NETA

Al cierre del ejercicio, la **Pérdida Neta Consolidada se situó en -28.6 mdp**. Este desempeño deriva principalmente al rubro de Otros Gastos, el cual refleja una pérdida de -46.6 mdp como consecuencia de la venta de OLAB y ciertas unidades privativas de Duraznos, el pago de comisiones por la venta de Casa Grande y Sevilla, así como ciertas reclasificaciones de gastos consecuencia de la reubicación de inmuebles.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS TOTALES

Al 30 de junio de 2026, los **Activos Totales sumaron 6,992 mdp**, integrados principalmente por los siguientes rubros:

- **Propiedades de Inversión (4,822 mdp):** La reducción se explica principalmente por el ajuste derivado de la cesión de deuda a Fibra Plus por 1,246 mdp, sumando a la desinversión de las propiedades OLAB y 6 oficinas de Duraznos, contrarrestado en parte por el reconocimiento trimestral de la reevaluación de las propiedades
- **Depósitos en seriedad (1,242 mdp):** Incluye un depósito en seriedad realizado por Fibra HD para la adquisición de un portafolio industrial.
- **Otros activos no circulantes (284 mdp):** Agrupa el activo por derecho de uso de propiedades arrendadas (bajo la IFRS 16), activos fijos de la Fibra y gastos por amortizar, entre otros.
- **Impuestos a favor (10.7 mdp):** Representa un incremento del 9.7% en comparación con el mismo periodo de 2025.

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los **Pasivos Totales de la FIBRA se redujeron a 2,421 mdp**, integrados principalmente por:

- **Deuda (1,699 mdp):** Compuestos por la emisión de CBFIs (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- **Depósitos en garantía (184 mdp).**
- **Proveedores (57.9 mdp).**

Acreedores Actuales

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

Al cierre del 2T26, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el **patrimonio se situó en 4,571 mdp**, registrando una ligera baja del 0.62% frente al 1T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.58 pesos.

ÍNDICES DE APALANCAMIENTO

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 2T26: **LTV=24.3%**.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T26 es de **ICD_t = 2.17x**,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 2T26 es de 2.17x 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 2T26	171,225,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,700,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	490,550,00
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 2T26	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	190,410,099
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	99,530,735
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	20,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.17x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 2T26 es **8.18%**.
- 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 2T26 es de **194%**.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

REPORTE DE FIBRA HD 2T26

- El 30 de junio de 2026, la Asamblea de Tenedores de Fibra HD aprobó la contratación de un financiamiento de hasta 3,200 mdp, el cual se destinará al refinanciamiento de pasivos existentes y a la adquisición de portafolios estratégicos para impulsar la expansión del portafolio.
- El 27 de junio de 2026, Fibra Plus publicó sus resultados del 2T26 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 (No Auditados) Por el periodo que termina el 30 de junio de 2026 (En miles de pesos mexicanos)										
	2Q 2026		1Q 2026		2Q 2025		Δ% 2Q 2026 vs 1Q 2026	Δ% 2Q 2026 vs 2Q 2025	Acumulado 2026	Acumulado 2025
Ingresos										
Ingresos netos rentas del periodo	54,039	100.0%	121,444	99.0%	148,841	99.1%	-55.5%	-63.7%	175,484	304,728
Ingresos mantenimientos del periodo	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
Ingresos renta de estacionamiento	0	0.0%	1,235	1.0%	1,330	0.9%	-100.0%	-100.0%	1,235	3,711
Otros ingresos operativos	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
INGRESOS NETOS	54,039	100.0%	122,679	100.0%	150,171	###	-56.0%	-64.0%	176,719	308,439
Gastos Operativos										
Gastos de operación	10,403	19.3%	15,877	12.9%	16,442	10.9%	-34.5%	-36.7%	26,280	22,516
Predial	2,443	4.5%	1,031	0.8%	2,760	1.8%	>100%	-11.5%	3,473	8,266
Seguros	699	1.3%	11	0.0%	0	0.0%	>100%	0.0%	710	1,574
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	13,545	25.1%	16,918	13.8%	19,202	12.8%	-19.9%	-29.5%	30,463	32,356
Ingreso Operativo Neto (NOI)	40,494	74.9%	105,761	86.2%	130,969	87.2%	-61.7%	-69.1%	146,255	276,083
Gastos del asesor y administrador	5,751	10.6%	6,722	5.5%	9,896	6.6%	-14.5%	-41.9%	12,473	19,941
Provisiones e incobrables	2,380	4.4%	8,720	7.1%	14,048	9.4%	-72.7%	-83.1%	11,100	26,208
Servicios de administración de propiedades	10,078	18.7%	10,600	8.6%	9,010	6.0%	-4.9%	11.9%	20,679	25,361
Otros	0	0.0%	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%	0.0%	0	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	18,209	33.7%	26,042	21.2%	32,954	21.9%	-30.1%	-44.7%	44,251	71,511
UTILIDAD OPERATIVA	22,286	41.2%	79,719	65.0%	98,015	65.3%	-72.0%	na	102,004	204,572
Intereses pagados	34,034	63.0%	67,285	54.8%	66,250	44.1%	-49.4%	-48.6%	101,319	130,198
Otros gastos financieros	978	1.8%	203	0.2%	1,661	1.1%	>100%	-41.1%	1,181	3,324
Intereses ganados	-3,088	-5.7%	-2,234	-1.8%	-21,385	-14.2%	38.2%	-85.6%	-5,323	-26,194
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
Actualización de deuda en UDIs	-13,397	-24.8%	19,361	15.8%	-33,477	-22.3%	<-100%	-60.0%	5,963	-25,703
Valor razonables de SWAP TIIE UDI	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	18,527	34.3%	84,614	69.0%	13,050	8.7%	-78.1%	42.0%	103,141	81,625
Otros Gastos	46,620	86.3%	131,830	107.5%	2,625	1.7%	-64.6%	>100%	178,450	5,977
Otros Productos	-270	-0.5%	-1,014	-0.8%	-259	-0.2%	-73.4%	4.2%	-1,284	-259
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-13,978	-25.9%	-10,714	-8.7%	-79,420	-52.9%	30.5%	-82.4%	-24,692	-79,420
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
TOTAL OTROS	32,373	59.9%	120,102	97.9%	77,053	-51.3%	-73.0%	<-100%	152,475	73,702
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	- 28,614	-52.9%	- 124,997	-101.9%	162,018	###	-77.1%	<-100%	- 153,611	196,649
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	0
Utilidad Neta	- 28,614	-52.9%	- 124,997	-101.9%	162,018	###	-77.1%	<-100%	- 153,611	196,649
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	NA	0	0
Utilidad Integral	- 28,614	-52.9%	- 124,997	-101.9%	162,018	###	-77.1%	<-100%	- 153,611	196,649
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-13,978	-25.9%	-10,714	-8.7%	-79,420	-52.9%	30.5%	-82.4%	-24,692	-79,420
Fluctuación en UDIs	-13,397	-24.8%	19,361	15.8%	-33,477	-22.3%	<-100%	-60.0%	5,963	-25,703
Valuación de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0	3,882
IFRS 16	3,937	7.3%	3,957	3.2%	616	0.4%	-0.5%	>100%	7,894	1,249
Fondo de recompra	0	0.0%	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%	0.0%	0	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	23,319	43.2%	124,555	101.5%	0	0.0%	-81.3%	0.0%	147,874	28,472
FFO	- 28,733	-53.2%	12,162	9.9%	49,737	33.1%	<-100%	<-100%	- 16,571	125,129

 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 Estado de Posición Financiera (No Auditados) Por el periodo que termina el 30 de junio de 2026 (En miles de pesos mexicanos)					
	2Q 2026	1Q 2026	Δ% 2Q 2026 vs 1Q 2026	2Q 2025	Δ% 2Q 2026 vs 2Q 2025
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	195,445	246,931	-20.9%	220,306	-11.3%
Cientes	-	-	0.0%	-	0.0%
Cuentas por cobrar	436,974	447,768	-2.4%	500,831	-12.8%
Impuestos a favor	10,700	10,343	3.5%	9,754	9.7%
Deposito en seriedad	1,242,943	1,109,066	12.1%	318,000	>100%
Activos disponibles para la venta	-	0	0.0%	0	0.0%
Total Activo Circulante	1,886,062	1,814,108	4.0%	1,048,892	79.8%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	4,822,173	6,266,945	-23.1%	6,387,319	-24.5%
Otros activos	284,095	286,417	-0.8%	309,625	-8.2%
Total Activos no Circulantes	5,106,268	6,553,362	-22.1%	6,696,943	-23.8%
Total Activos	6,992,330	8,367,470	-16.4%	7,745,835	-9.7%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	57,962	51,761	12.0%	29,780	94.6%
Prestamos	27,071	103,534	-73.9%	79,474	-65.9%
Otras cuentas por pagar	81,406	200,430	-59.4%	21,974	>100%
Anticipos de clientes	-	-	0.0%	2,425	-100.0%
Impuestos por pagar	398,842	397,314	0.4%	43,605	>100%
Total Pasivos Circulantes	565,282	753,039	-24.9%	177,258	>100%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos	1,671,930	2,859,532	-41.5%	2,892,897	-42.2%
Depósitos en garantía	184,229	155,396	18.6%	41,720	>100%
Otros pasivos	-	-	0.0%	105,065	-100.0%
Total Pasivos no Circulantes	1,856,159	3,014,928	-38.4%	3,039,681	-38.9%
Total Pasivos	2,421,441	3,767,966	-35.7%	3,216,939	-24.7%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,265,481	3,265,481	0.0%	3,275,508	-0.3%
Fondo de recompra de acciones	- 35,898	-35,898	0.0%	-35,898	0.0%
Resultados de ejercicios anteriores	1,494,917	1,494,917	0.0%	1,092,637	36.8%
Resultado del ejercicio	- 153,611	-124,997	22.9%	196,649	<-100%
Total Patrimonio	4,570,890	4,599,503	-0.6%	4,528,897	0.9%
Total Pasivo + Capital	6,992,330	8,367,470	-16.4%	7,745,835	-9.7%

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



Estado de Flujo de Efectivo (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	2Q 2026	2Q 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	246,931	522,023
Utilidad del periodo	-28,614	162,018
Pérdida (utilidad) del valor razonable	-13,978	-79,420
Cuentas por cobrar	-123,083	314,215
Reservas de efectivo	0	0
Cuentas por pagar	-112,822	-28,555
Depósitos en garantía	28,833	1,380
Pagos anticipados	0	-783
Impuestos por recuperar	-357	487
Impuestos por pagar	1,528	2,897
Otros activos	2,322	-307
Flujos de operación	-246,170	-256,857
Desembolso para actividades de inversión	-1,458,749	858
Flujos de efectivo después de inversiones	1,212,579	-257,715
Actividades de financiamiento	-1,264,065	-44,002
Patrimonio	0	0
Dividendos	0	0
Flujo financiero	-1,264,065	-44,002
Incremento neto de efectivo	-51,486	-301,717
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	195,445	220,306

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



Estado de Variaciones en el Patrimonio (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio contribuido	Utilidades retenidas	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2025	3,229,583	1,494,917	4,724,501
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	0	-153,611	-153,611
Saldo al final del periodo reportado	3,229,583	1,341,306	4,570,890

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2025	ABR	Ocupación 2T26	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	249,898,000	11,255	100.00%	Si
Chichimecos	Industrial	88,161,000	13,743	100.00%	
Daher	Industrial	99,629,000	6,141	100.00%	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
Ind. Villahermosa	Industrial	351,722,000	17,895	100.00%	Si
Ternium	Industrial	163,069,000	7,395	100.00%	
Veritiv	Industrial	68,919,000	4,645	100.00%	Si
La Pilita	Comercial	115,238,000	6,450	78.95%	
Lomas Verdes	Comercial	23,417,000	5,863	99.35%	
Los Corales	Comercial	161,011,000	5,994	83.23%	Si
Portafolio BAE	Comercial	13,835,000	469	100.00%	
Carmen Center	Comercial	251,616,000	15,090	93.86%	

