

Del uso mixto a la Especialización Industrial



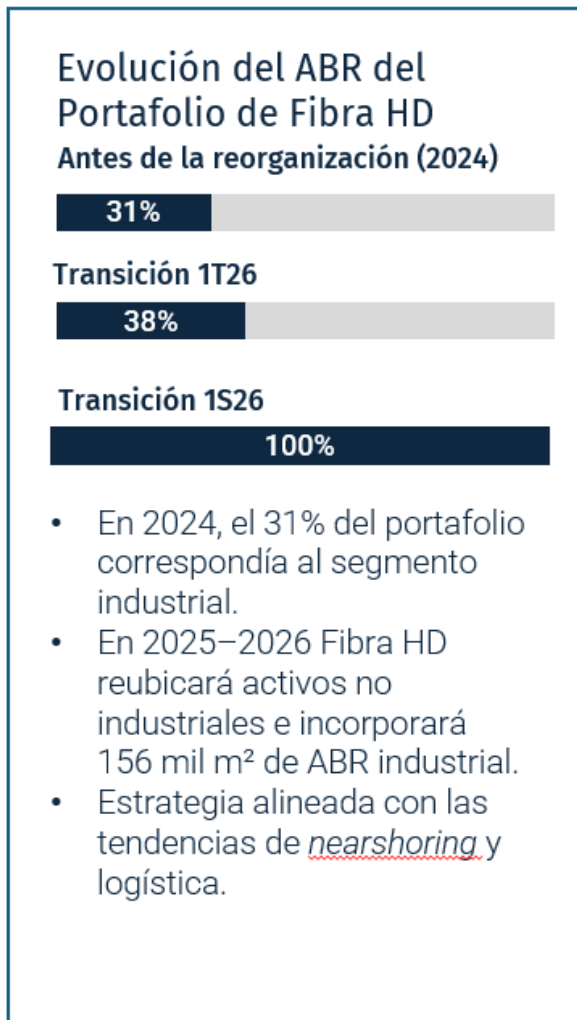
Reporte de Resultados

Enero - Marzo 2026

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.



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	15

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 reporta NOI de \$106 mdp en el 1T26 y alista la consolidación de su portafolio 100% industrial para el 2T26

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 abril de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "1T2026" o "1T26"). 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 abril 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)	1T26	1T25D	Δ%	3M26	3M25	Δ%
Ingresos netos (rentas)	\$122,679	\$158,267	(22.49%)	\$122,679	\$158,267	(22.49%)
ION	\$105,761	\$145,113	(27.12%)	\$105,761	\$145,113	(27.12%)
EBITDA	\$79,719	\$106,556	(25.19%)	\$79,719	\$106,556	(25.19%)
Margen ION	86.21%	91,69%	>(100pb)	86.21%	91,69%	>(100pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	(\$124,997)	\$34,629	>(100pb)	(\$124,997)	\$34,629	>(100pb)

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T26	1T25D	Δ%	4T25D	Δ%
Activos Totales	8,367,470	7,652,880	9.34%	8,040,248	4.07%
Propiedades de Inversión	6,266,945	6,307,040	(0.64%)	6,374,215	(1.68%)
Deuda	2,963,066	3,016,372	(1.77%)	2,948,112	0.51%
Patrimonio Total	4,599,503	4,366,877	5.23%	4,724,500	(2.65%)
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	10.64	10.10	5.33%	10.93	(2.65%)
NAV (Net Asset Value)	3,561,153	3,821,959	(6.82%)	3,715,612	(4.16%)
NAV / CBFi (Ps.)	8.24	8.84	(6.82%)	8.60	(4.16%)
LTV	35.41%	39.41%	(400pb)	36.67%	(126pb)
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.82x	1.75x	3.81%	1.70x	6.90%
CBFis en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	1T26	1T25D	Δ%	4T25D	Δ%
Número de proyectos	14	40	-62.50%	36	-61.11%
ABR total (m2)	125,853	297,486	-56.74%	291,346	-56.80%
ABR comercial (m2)	31,190	146,546	-78.72%	144,111	-78.24%
ABR oficinas (m2)	0	17,098	-100.00%	17,324	-100.00%
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	0.00%	94,501	0.00%
ABR Educativo (m2)	0	39,116	-100.00%	35,409	-100.00%
Tasa de ocupación	97.95%	94.10%	385 pb	94.89%	306pb
Vigencia promedio contratos (años)	4.21	3.87	8.79%	4.03	4.47%

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

Durante el 1T26, Fibra HD ha dado pasos decisivos en su proceso de transformación hacia un vehículo de inversión especializado en el sector industrial. Los resultados de este periodo no deben leerse como una operación ordinaria, sino como el reflejo del proceso anteriormente señalado, el cual será concluido en los próximos meses.

En consecuencia, la variación en nuestros indicadores financieros es el resultado directo de la primera fase de nuestra reestructura, que implicó la transferencia de 23 inmuebles no industriales. Este movimiento redujo temporalmente la base de activos y los ingresos del fideicomiso, mismos que se recuperarán una vez que el vehículo reciba los inmuebles industriales que finalizarán el proceso de transformación.

Con lo anterior en mente, en términos de ingresos, el ajuste observado en el 1T26 (-22.5% vs. 1T25) responde exclusivamente a la salida de activos no esenciales. No obstante, esta transición ha venido acompañada de una disciplina de costos rigurosa, que se traduce en una reducción del -16.9% AsA en gastos totales, con ahorros significativos en la administración del Fideicomiso (-33.1% AsA) y otros rubros administrativos (-35.2% AsA), demostrando que una estructura especializada permite una operación mucho más rentable.

Durante el 1T26 el margen NOI se situó en 86% y la utilidad neta registró una pérdida contable de \$125 mdp. Es fundamental subrayar que estos efectos son de naturaleza transitoria e incluyen los diversos ajustes y gastos realizados necesarios para la especialización del vehículo. Por su parte, el RIF reflejó un incremento del +26.2% AsA, impactado por el entorno de tasas y la fluctuación cambiaria sobre la deuda en dólares (\$19 mdp vs. \$7.7 mdp en 1T25).

Considerando el efecto transitorio de los resultados financieros del primer trimestre, consideramos que nuestra posición financiera se mantiene robusta y disciplinada. El nivel de apalancamiento (LTV) mejoró a 35.40% (vs. 39.41% en 1T25), confirmando que la estrategia de salida de activos ha servido para sanear el balance. Contamos con una estructura de deuda estable y un perfil de vencimientos controlado, lo que nos brinda la flexibilidad necesaria para ejecutar la segunda fase de nuestra integración, la cual incluirá la absorción de un portafolio industrial premium y una importante inyección de financiamiento.

Al cierre del 2T26, Fibra HD continuará en su transformación hacia un fideicomiso especializado. Estamos convencidos de que este nuevo perfil no solo mejorará de manera sostenida el NOI y la estabilidad de los ingresos, sino que podrá atraer nuevos capitales. Nuestra mirada está puesta en el largo plazo, con la firme intención de consolidarnos como un referente en el sector industrial, maximizando la liquidez y el valor de mercado de nuestros certificados en beneficio de todos los tenedores.

Consejo Directivo de Fibra HD

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 1T26, los resultados de Fibra HD reflejan el avance en el proceso de reposicionamiento estratégico aprobado en 2025, mediante el cual el Fideicomiso se especializa en el sector industrial a través de una reorganización de activos con Fibra Plus. En este marco, se destaca la conclusión de la primera fase de la transacción, que implicó la transferencia de 23 inmuebles no estratégicos valuados en \$4,252 mdp. La segunda fase, que contempla la cesión de \$1,247 mdp de deuda de Fibra HD a Fibra Plus, la compra del portafolio industrial de Fibra Plus y \$38 mdd en financiamientos de Fibra Plus a Fibra HD, se proyecta concluir durante el 2T26. Adicionalmente, Fibra HD continúa con 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 1T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 122 mdp, con una eficiencia en la cobranza de 95.7%.
- ➔ El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 105 mdp, con un margen de 86%, impactado por la reducción de ingresos de los inmuebles no industriales que fueron transferidos a Fibra Plus.
- ➔ El EBITDA del 1T26 sumó 79 mdp, 25% abajo del resultado del 1T25 y un 18% abajo del monto reportado en el 4T25.
- ➔ El RIF se vio beneficiado por una fluctuación cambiaria favorable, producto de la recuperación del tipo de cambio y por la reducción de las tasas de interés de referencia.
- ➔ Durante el trimestre registramos una variación positiva de 10.7 mdp en el resultado de la revaluación de las propiedades en inversión.
- ➔ La pérdida neta se ubicó en 124 mdp (vs una ganancia de 34.6 mdp en el 1T25).

BALANCE

- ➔ En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,814 mdp, un 74.7% por encima del 1T25 y 33.7% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por 1,109,066 mdp.
- ➔ Durante el 1T26 Fibra HD concretó la desinversión de Casa Grande por 75 mdp.
- ➔ Las propiedades de inversión disminuyeron (0.64%) con respecto al 1T25, a 6,266 mdp, y disminuyeron (1.68%) con respecto al 4T25, derivado del traspaso de activos no industriales a Fibra Plus. Los activos totales sumaron 8,367 mdp, 9.34% por arriba de su valor en el 1T25 y 4.07% por arriba del trimestre previo.
- ➔ El LTV cerró en 35.4% vs 39.41% del 1T25, reflejando una estructura de capital más holgada. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.37x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y una menor proyección de pago de intereses para los próximos 12 meses.
- ➔ El patrimonio al cierre de marzo de 2026 fue de 4,599 mdp, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en 10.64 pesos (vs 10.10 del 1T25).

OPERACIÓN

- ➔ La ocupación total del portafolio fue de 97.95%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.21 años. El portafolio en desinversión se compone de 6 inmuebles no industriales, con ABR de 42 mil m² y valor de 683 mdp, con una tasa de ocupación de 78%. 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 INDUSTRIAL

Visión: La administración reafirma su compromiso de transformar el perfil del portafolio hacia un vehículo puramente industrial. Este enfoque prioritario se centra, principalmente 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)	Segmentación: 31% industrial – 69% no industrial	Finalizado
Desinversión de activos no industriales y no estratégicos	Rotación de propiedades 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
Portafolio 90% industrial y 10% comercial	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 14 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 128 mil m² e incluyó 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 5 propiedades del sector comercial con un total de 34 mil m².
- + Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades y en 7 estados de la república. Destacan el Estado de México y Durango, que concentran un 39% del ABR.
- + El componente comercial se conforma por 5 proyectos, con un 38% del ABR total y 91.7% de ocupación.
- + El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 62% del ABR total y 100% de ocupación.



División por SECTOR

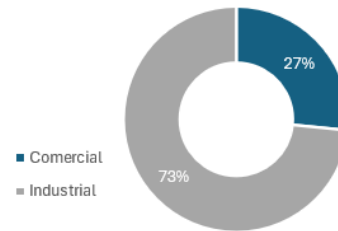
Comercial 5
Industrial 9

División por SECTOR

Comercial 34,190 m²
Industrial 94,501 m²

14	128,691 m ²
Propiedades	Área Bruta Rentable
97.70%	4.21 años
Ocupación	Vigencia Remanente
41.95%	92
Ingresos en dólares	Contratos
	7
	Estados

Participación por Segmento



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m ²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	1T26 MXN/m ²	1T25 MXN/m ²	Δ (%)
Comercial	34,190	37.69%	91.70%	195.5 MXN/m ²	199.8 MXN/m ²	(2.2%)
Industrial	94,501	62.31%	100.0%	6.04 USD/m ²	5.58 USD/m ²	8.2%
Total	128,691	100.0%	97.95%			

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre del ejercicio del 1T26, el portafolio consolidado de Fibra HD reportó una tasa de ocupación del 97.95%, manteniendo una sólida visibilidad de flujos con un vencimiento promedio de contratos de 4.21 años. Destaca la estabilidad a largo plazo, con el 29% del Área Bruta Rentable (ABR) programada para vencer después de los próximos 24 meses. Asimismo, la estrategia de mitigación cambiaria se refleja en un 41.9% de los ingresos totales denominados en dólares.

La composición de ingresos muestra una fuerte concentración estratégica en el sector industrial, el cual representa el 62.3% 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 7% anual, destacando el comportamiento por sector:

- Sector Industrial: Presentó el desempeño más robusto con un incremento del 8.2% en la renta respecto al 1T25, alcanzando un precio promedio de USD 6.0/m², alineado con la alta demanda del mercado logístico.
- Sector Comercial: Reportó una caída del 2.2% frente al mismo periodo del año anterior, cerrando en MXN 195.5/m².

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 122 mdp, lo cual representa -22.49% por debajo del mismo periodo de 2025. En el 1T26, el 62.3% de los ingresos provinieron del segmento Industrial, mientras que el 37.7% del segmento Comercial. Aproximadamente el 41.9% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a marzo 2026 se ubicó en 105 mdp, vs 145 mdp del mismo periodo de 2025, mientras que el EBITDA acumulado del Fideicomiso ascendió a 80 mdp, 25.19% por debajo 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 84.4 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 aumentó 26.2%, dando como resultado una diferencia de 17.5 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 12.2mdp 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 marzo de 2026					
(En miles de pesos mexicanos)					
		1Q 2026	4Q 2025	Δ% 1Q 2026 vs 4Q 2025	Acumulado
-/+	Utilidad integral	-124,997	184,346	<-100%	-124,997 0
+	Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-10,714	-203,059	-94.7%	-10,714
+	Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	19,361	11,908	62.6%	19,361
+	Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+	Amortización intangibles (activos derecho de uso)	3,957	614	<100%	3,957
	Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+	Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	124,555	-17,967	<-100%	0
	AMEFIBRA FFO	12,162	-24,158	<-100%	-112,394
	Diferencia vs FFO FIBRA HD	0	0	0.0%	0

Distribuciones

Durante el 1T26 no se realizaron distribuciones.

Coberturas

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

Utilidad/Pérdida neta

Al cierre del ejercicio, la Pérdida Neta Consolidada se situó en (124) mdp. Este desempeño derivó principalmente de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus, lo cual generó una reducción en los ingresos de dicha categoría y un incremento en el rubro de Otros Gastos relacionado con dicho traspaso.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de marzo de 2026, los Activos Totales ascienden a 8,367 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 246.9 mdp.
- Propiedades de inversión por 6,266 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- Impuestos a favor por 10 mdp, un 11.6% por arriba del mismo periodo de 2025.
- Otros activos no circulantes por 286 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 1,129 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra de un portafolio industrial.

Pasivos Totales

En el 1T26 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,767 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,963 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 324 mdp;
- Proveedores por 51 mdp y otras cuentas por pagar por 31 mdp.

Al cierre del 1T26, 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 4,599 mdp, con una caída de (2.65%) con respecto al 4T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFi fue de 10.64 pesos.

Índices de apalancamiento

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 1T26: **LTV=35.4%**.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T26 es de **ICD_t =2.37x**,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 1T26 es de 2.37x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 1T26	222,710,640
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,343,391
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	509,552,413
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T26	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	224,469,171
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	51,234,401
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	38,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.37x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T26 es **21.99%**.
- 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 1T26 es de **227%**.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Reporte de Fibra HD 1T26

- 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.
- El 28 de abril de 2026, Fibra Plus publicó sus resultados del 1T26 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 31 de marzo de 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	1Q 2026		4Q 2025		Δ% 1Q 2026 vs 4Q 2025	1Q 2025	Δ% 1Q 2026 vs 1Q 2025	Acumulado 2026
Ingresos								
Ingresos netos rentas del periodo	121,444	99.0%	151,830	99.2%	-20.0%	155,886	-22.1%	121,444
Ingresos mantenimientos del periodo	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Ingresos renta de estacionamiento	1,235	1.0%	1,228	0.8%	0.6%	2,381	-48.1%	1,235
Otros ingresos operativos	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
INGRESOS NETOS	122,679	100.0%	153,058	100.0%	-19.8%	158,267	-22.5%	122,679
Gastos Operativos								
Gastos de operación	15,877	12.9%	18,593	12.1%	-14.6%	6,074	<100%	15,877
Predial	1,031	0.8%	18,395	12.0%	-94.4%	5,506	-81.3%	1,031
Seguros	11	0.0%	5,537	3.6%	-99.8%	1,574	-99.3%	11
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	16,918	13.8%	42,525	27.8%	-60.2%	13,154	28.6%	16,918
Ingreso Operativo Neto (NOI)	105,761	86.2%	110,533	72.2%	-4.3%	145,114	-27.1%	105,761
Gastos Administrativos								
Gastos del asesor y administrador	6,722	5.5%	69	0.0%	<100%	10,046	-33.1%	6,722
Provisiones e incobrables	8,720	7.1%	12,800	8.4%	-31.9%	12,160	-28.3%	8,720
Servicios de administración de propiedades	10,600	8.6%	633	0.4%	<100%	16,351	-35.2%	10,600
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	26,042	21.2%	13,502	8.8%	92.9%	38,557	-32.5%	26,042
EBITDA	79,719	65.0%	97,031	63.4%	-17.8%	106,557	na	79,719
Gastos Financieros								
Intereses pagados	67,285	54.8%	55,563	36.3%	21.1%	63,948	5.2%	67,285
Otros gastos financieros	203	0.2%	2	0.0%	<100%	1,663	-87.8%	203
Intereses ganados	-2,234	-1.8%	-3,854	-2.5%	-42.0%	-4,809	-53.5%	-2,234
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Actualización de deuda en UDIs	19,361	15.8%	11,908	7.8%	62.6%	7,774	<100%	19,361
Valor razonables de SWAP TIIE UDI	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	84,614	69.0%	63,619	41.6%	33.0%	68,576	23.4%	84,614
Otros Gastos								
Otros Productos	-1,014	-0.8%	-96	-0.1%	<100%	0	0.0%	-1,014
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-10,714	-8.7%	-203,059	-132.7%	-94.7%	0	0.0%	-10,714
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
TOTAL OTROS	120,102	97.9%	150,934	-98.6%	<-100%	3,351	<100%	120,102
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	- 124,997	-101.9%	184,346	120.4%	<-100%	34,630	<-100%	- 124,997
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0
Utilidad Neta	- 124,997	-101.9%	184,346	120.4%	<-100%	34,630	<-100%	- 124,997
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	NA	0
Utilidad Integral	- 124,997	-101.9%	184,346	120.4%	<-100%	34,630	<-100%	- 124,997
Utilidad por Instrumentos Financieros y Derivados								
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-10,714	-8.7%	-203,059	-132.7%	<-100%	0	0.0%	-10,714
Fluctuación en UDIs	19,361	15.8%	11,908	7.8%	62.6%	7,774	<100%	19,361
Valuación de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	3,882	<-100%	0
IFRS 16	3,957	3.2%	614	0.4%	<100%	633	<100%	3,957
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	124,555	101.5%	-17,967	-11.7%	<-100%	28,472	<100%	124,555
FFO	12,162	9.9%	24,158	-15.8%	<-100%	75,392	-83.9%	12,162

 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 31 de marzo de 2026 (En miles de pesos mexicanos)					
	1Q 2026	4Q 2025	Δ% 1Q 2026 vs 4Q 2025	1Q 2025	Δ% 1Q 2026 vs 1Q 2025
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	246,931	279,429	-11.6%	522,023	-52.7%
Clientes	0	0	0.0%	0	0.0%
Cuentas por cobrar	447,768	77,294	<100%	504,617	-11.3%
Impuestos a favor	10,343	10,080	2.6%	9,268	11.6%
Deposito en seriedad	1,109,066	937,359	18.3%	0	0.0%
Activos disponibles para la venta	0	52,346	-100.0%	0	0.0%
Total Activo Circulante	1,814,108	1,356,508	33.7%	1,035,908	75.1%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	6,266,945	6,374,215	-1.7%	6,307,040	-0.6%
Otros activos	286,417	309,525	-7.5%	309,932	-7.6%
Total Activos no Circulantes	6,553,362	6,683,740	-2.0%	6,616,972	-1.0%
Total Activos	8,367,470	8,040,247	4.1%	7,652,880	9.3%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	51,760.82	55,007	-5.9%	25,838	100.3%
Prestamos	103,534.16	70,353	47.2%	79,474	30.3%
Otras cuentas por pagar	200,429.56	117,839	70.1%	54,757	<100%
Anticipos de clientes	-	2,262	-100.0%	3,208	<-100%
Impuestos por pagar	397,314.14	48,185	<100%	40,708	<100%
Total Pasivos Circulantes	753,039	293,646	<100%	203,984	<100%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos	2,859,531.53	2,877,760	-0.6%	2,936,898	-2.6%
Depósitos en garantía	155,396.27	144,341	7.7%	40,340	<100%
Otros pasivos	-	0	0.0%	104,779	-100.0%
Total Pasivos no Circulantes	3,014,928	3,022,100	-0.2%	3,082,018	-2.2%
Total Pasivos	3,767,966	3,315,746	13.6%	3,286,002	14.7%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,265,481.33	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	1,494,917.35	1,102,664	35.6%	1,092,637	36.8%
Resultado del ejercicio	-124,997	392,253	<-100%	34,630	<-100%
Total Patrimonio	4,599,503	4,724,501	-2.6%	4,366,878	5.3%
Total Pasivo + Capital	8,367,470	8,040,247	4.1%	7,652,880	9.3%

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 31 de marzo de 2026
 (En miles de pesos mexicanos)

	1Q 2026	1Q 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	279,429	448,768
Utilidad del periodo	-124,997	34,630
Pérdida (utilidad) del valor razonable	-10,714	0
Cuentas por cobrar	-370,475	-4,590
Reservas de efectivo	0	0
Cuentas por pagar	77,967	33,760
Depósitos en garantía	11,056	-53,502
Pagos anticipados	-2,262	-647
Impuestos por recuperar	-263	482
Impuestos por pagar	349,129	6,679
Otros activos	23,108	184,108
Flujos de operación	-47,451	-159,080
Desembolso para actividades de inversión	0	-184,226
Flujos de efectivo después de inversiones	-47,451	25,146
Actividades de financiamiento	14,953	48,109
Patrimonio	0	0
Dividendos	0	0
Flujo financiero	14,953	48,109
Incremento neto de efectivo	-32,499	73,255
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	246,931	522,023

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 31 de marzo 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		-124,997	-124,997
Saldo al final del periodo reportado	3,229,583	1,369,920	4,599,503

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2025	ABR	Ocupación 1T26	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	249,898,000	11,255	100.00%	Si
Carmen Center	Comercial	251,616,000	15,091	98.60%	
Chichimecos	Industrial	88,161,000	12,786	100.00%	Si
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	17,894	100.00%	Si
La Pilita	Comercial	115,238,000	6,543	78.33%	
Lomas Verdes	Comercial	23,417,000	5,860	98.68%	
Los Corales	Comercial	161,011,000	6,228	84.12%	Si
Portafolio BAE	Comercial	13,835,000	469	100.00%	
Ternium	Industrial	163,069,000	7,397	100.00%	
Veritiv	Industrial	68,919,000	4,645	100.00%	Si



Marzo 2026

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/>