

PCR Verum Mantiene en ‘Observación’ Calificaciones de Fibra HD

Monterrey, Nuevo León (Febrero 12, 2026)

PCR Verum mantiene en ‘Observación’ las calificaciones corporativas de ‘AA/M’ y ‘1+/M’, para el largo y corto plazo, respectivamente, del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como ‘Fibra HD’, al igual que la calificación de ‘AA/M’ correspondiente a los CBs Fiduciarios con clave ‘FIBRAHD 19U’.

Las calificaciones se mantienen en ‘Observación’ a la espera de nuevos avances en el proceso de reposicionamiento estratégico de Fibra HD. En breve, el vehículo concluirá una prevista primera fase con la formalización traspaso de activos no-industriales con una superficie de 202,986 m² y valor de Ps\$4,138 millones a Fibra Plus (Fideicomiso Irrevocable No. F/1110), así como la adquisición desde ésta de cuatro inmuebles industriales con una superficie de 154,287 m² y valor de Ps\$2,445 millones. Sería posteriormente cuando se sume la adquisición de otros portafolios de activos industriales, planteadas también como parte del proceso, y que le permitirían al vehículo retomar una relevante escala de negocio y aspirar a cierta mejora en su posición financiera. El estatus actual de ‘Observación’ contempla la variabilidad de los tiempos en que pueda formalizarse y la capacidad inmediata para generar beneficios económica que sirvan para hacer frente a su deuda quirografaria.

Bajo el contexto del proceso de cambio en el modelo operativo de la Fibra, las calificaciones ponderan la estabilidad vista en sus niveles de apalancamiento, soportada por una razonable generación de ingresos y rentabilidad. Sin embargo, persiste la expectativa de que estos indicadores puedan verse ajustados de forma importante en algunos trimestres debido a los tiempos en los que puedan materializarse las operaciones previstas como parte del reposicionamiento estratégico.

PCR Verum dará seguimiento al desarrollo de las distintas transacciones que darán forma al reposicionamiento estratégico de Fibra HD. Se espera que dicho estatus de ‘Observación’ sea resuelto incluso en un plazo superior a los 6 meses, cuando el vehículo concluya las operaciones más relevantes y reformule su capacidad para generar el flujo de efectivo suficiente para hacer frente a sus compromisos de deuda; asimismo, se ponderará la posible influencia a su calidad crediticia por las principales condiciones de los activos industriales adquiridos (ubicación, contratos con inquilinos, entre otros factores).

Conclusión de Primera Fase del Reposicionamiento Estratégico. A la fecha, Fibra HD ya ha formalizado el traspaso de 2 de los 31 activos no-industriales contemplados como parte del proceso de venta. En tanto, la adquisición de los cuatro inmuebles industriales, por ahora en propiedad de Fibra Plus, se encontraría en las etapas finales de la obtención de las autorizaciones requeridas. Se espera que ambos paquetes puedan materializar su transferencia definitiva durante el 1S26. Una vez ocurrido



esto, posición financiera y capacidad de generación de ingresos de Fibra HD pudiera proyectarse momentáneamente disminuida, por lo cual, quedaría por concluir las adquisiciones posteriores a terceros (pretendidas durante el 2S26) para retomar una capacidad adecuada para generar rentabilidad y flujo de efectivo respecto a su apalancamiento previsto.

Consistente Desempeño Operativo. Aún bajo el contexto del proceso de reposicionamiento estratégico, Fibra HD ha seguido mejorando sus sólidas métricas ocupación, alcanzando un índice del 95.4% al 3T25, a partir del 94.5% al 3T24. En tanto, los precios por metro cuadrado han exhibido un buen dinamismo, con alzas por encima de los niveles inflacionarios.

Nulo Impacto en Rentabilidad. En los 9M25, la Fibra registró un buen Margen EBITDA del 66.8% (9M24: 67.5%), con Ps\$307.5 millones (+2.1% vs 9M24). En tanto, su utilidad neta acumulada fue de Ps\$207.9 millones, contrastando con los Ps\$27.7 millones reportados en los 9M24. Tal situación se deriva en gran medida por un menor impacto por actualización en el valor de las UDIs. Para 2026 el desempeño estaría sujeto a los tiempos en los que puedan materializarse los traspasos y compras de activos para encontrar una proyección aterrizada. La concentración en activos industriales contemplará una importante mejora en márgenes operativo que deberá ser trasladada gradualmente en el estado de resultados de la Fibra.

Apalancamiento en Niveles Razonables. Fibra HD ha mostrado una buena consistencia en su apalancamiento, conservando un nivel de Deuda Neta a EBITDA UDM de 6.8x al cierre 3T25. Por su parte, aunque con una leve mejora, su indicador *Loan to Value* (Deuda Total a Activo Total) continuó en un relativamente elevado 38.1%. De acuerdo con la Administración, tras el proceso de reposicionamiento estratégico se espera que la Fibra consiga mantenerse en cumplimiento de los índices regulatorios y establecidos como parte de las condiciones de 'FIBRAHD 19U'.

Amplitud en el Plazo Remanente de 'FIBRAHD 19U'. La emisión 'FIBRAHD 19U' tiene como fecha de vencimiento a mayo de 2029. Este compromiso se estima será el único con garantía quirografaria para Fibra HD una vez concluido el reposicionamiento estratégico, mientras que el resto contemplarían créditos con montos proporcionales a los activos por ser adquiridos y perfiles de vencimientos adecuados a éstos. Mantiene un impacto positivo la amplitud del plazo que aún conserva 'FIBRAHD 19' para dar mayor certeza de que el nuevo portafolio de activos y modelo de negocio de la Fibra pueda madurar para hacer a la carga de pasivos resultante.

Sinergia con Fibra Plus. Fibra Plus conserva el control del 95.7% de los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) de Fibra HD, por lo cual ha ostentado un papel preponderante en las últimas decisiones y acciones encaminadas a mejorar la eficiencia de ambos vehículos. El reposicionamiento estratégico de Fibra HD, autorizado el pasado 29 de abril de 2025, estaría orientado a que pueda especializarse en activos industriales, dejando a Fibra Plus la participación en el resto de los segmentos (comercial, oficinas y vivienda).

Al cierre del 3T25, el portafolio de Fibra HD se componía de 39 activos con una ABR (Área Bruta Rentable) total de 293,782 m², -4.0% en los UDM, reflejando el reciente traspaso del Colegio México Nuevo a Fibra Plus, además de la venta total de Plaza La Roca en Cancún y la venta parcial de Barrio



Reforma en la CDMX ocurridas a inicios de 2025. Respecto a la ABR total, el 49.9% se concentraba en activos para el segmento comercial, el 32.2% eran naves industriales, el 12.1% correspondían a planteles educativos y el 5.9% representaban oficinas. A la vez, dispone de una razonable diversificación geográfica, al contar con presencia ubicadas en 19 entidades federativas, aunque concentrando en el Estado de México y la Ciudad de México el 32.2% de su ABR.

Criterios ESG

Fibra HD presenta una atención promedio de los principales aspectos ESG que involucran sus operaciones. La entidad se apeg a las mejores prácticas de gobierno corporativo, al incorporar mecanismos y políticas que le permiten sostener una buena institucionalización, partiendo de la periodicidad de las reuniones del Comité Técnico, con una adecuada proporción de miembros independientes (43%). En lo referente a los aspectos ambientales y sociales, adoptó parámetros razonables trazados desde Fibra Plus, incluyendo la medición de huella de carbono y acciones de apoyo a las comunidades y grupos de interés. Bajo el contexto de la reciente disposición de un crédito sindicado, el vehículo ha podido robustecer gradualmente sus acciones, incluyendo inversiones en paneles solares para sus inmuebles en busca de reducir el gasto energético y la certificación 'EDGE Advanced' de varios inmuebles.

Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

Jesús Hernández de la Fuente

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 108

✉ jesus.hernandez@verum.mx

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ daniel.martinez@verum.mx

Ana Luisa Villarreal Garza

Analista

☎ (81) 1936-6692 Ext. 113

✉ ana.villarreal@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'AA/M'	'AA/M'
Corto plazo	'1+/M'	'1+/M'
FIBRAHD 19U	'AA/M'	'AA/M'
Observación	'Observación'	'Observación'



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Fibra HD se realizó el 30 de junio de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2025.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

