

FIBRAHD

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

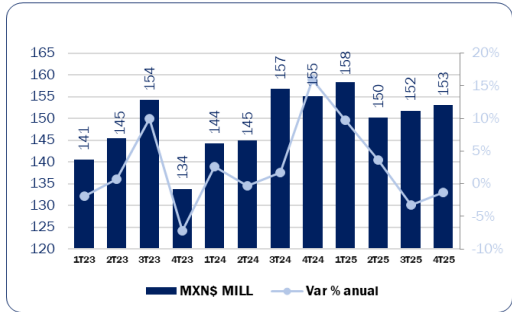
Banco Actinver, S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver División Fiduciaria F/1523

TRIMESTRAL

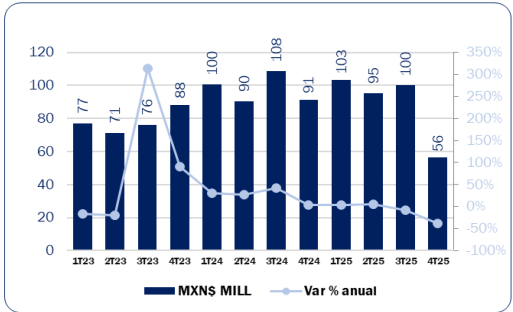
26 de Marzo, 2026

Fibra HD se dedica a adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de Inmuebles en México. La FIBRA tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos.

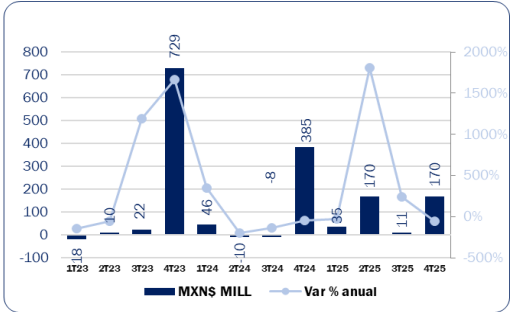
Ingresos Netos



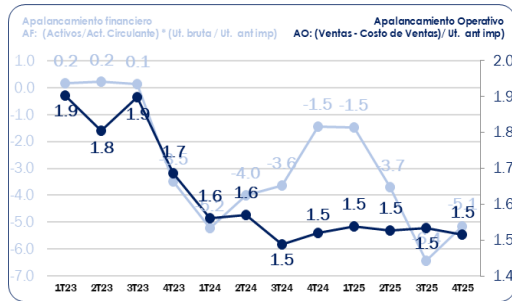
EBITDA



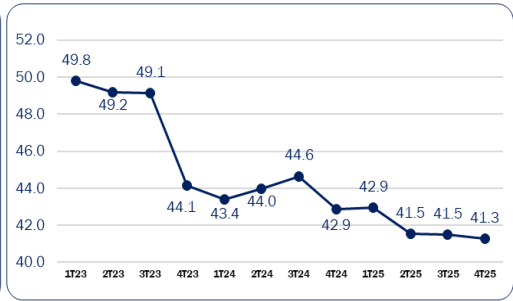
Utilidad Neta



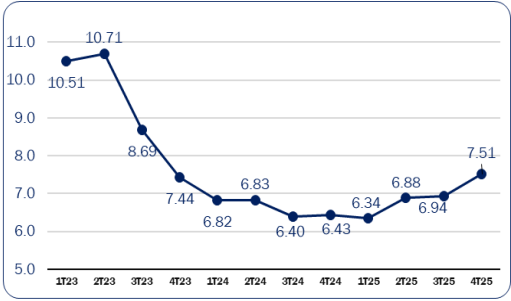
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Márgenes



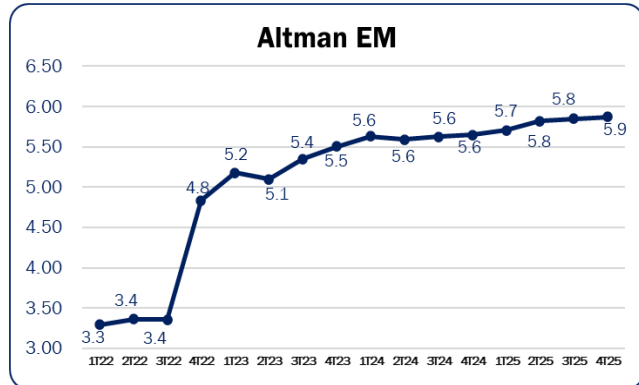
Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

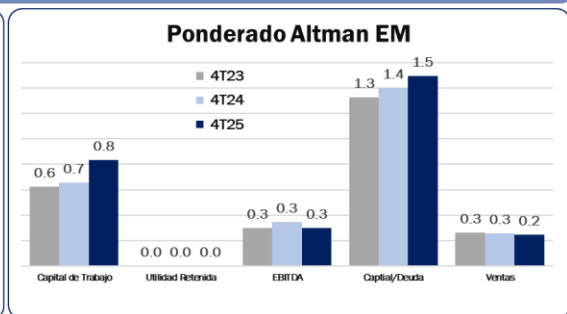
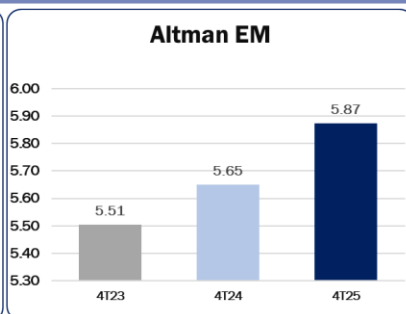
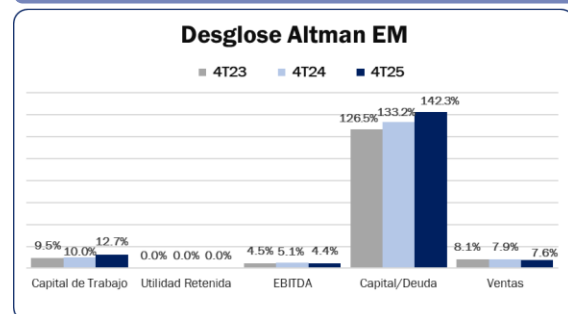
$$\text{Fórmula: } Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

- Donde:
 Constante exclusiva para países emergentes: 3.25
 T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Activos Totales)
 T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)
 T3: EBITDA: (EBITDA / Activos Totales)
 T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable * Valor en Libros por Acción))
 Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M / Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

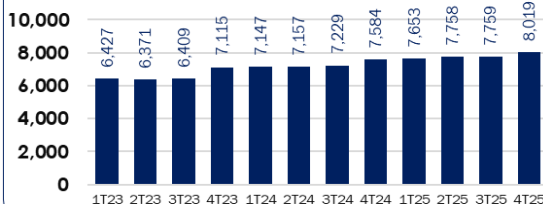
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.



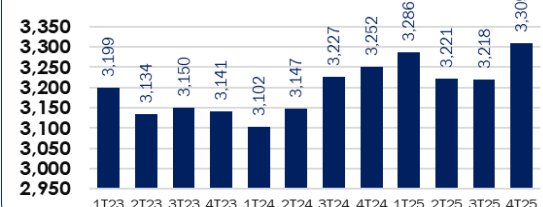
MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)



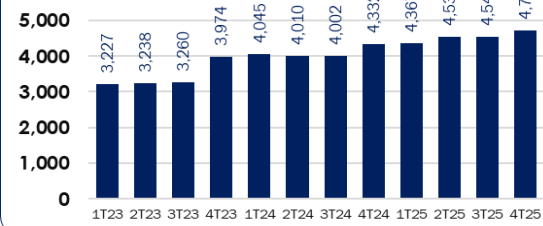
Activo Total (MXN\$ Millones)



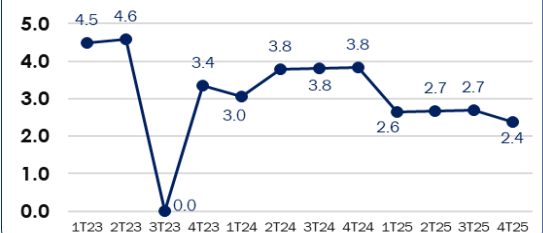
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



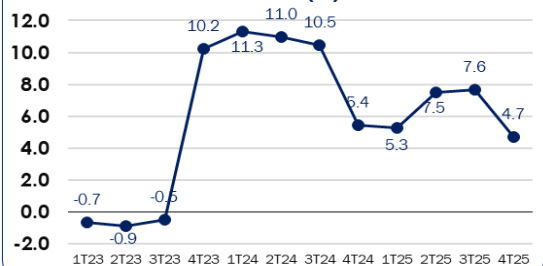
Capital Contable (MXN\$ Millones)



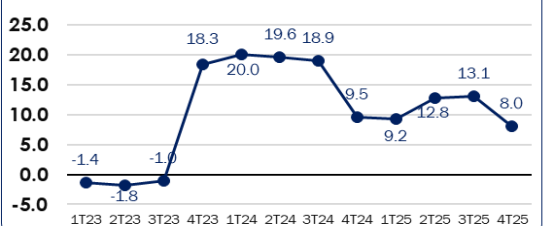
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Reporte Financiero 4T25 (Cifras en MXN\$ Millones)

Ingresos MXN\$153 Millones

Durante el 4T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de MXN\$153 millones, con una eficiencia en la cobranza de 97%. El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en MXN\$110.5 millones, 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 MXN\$97 millones, 3.2% arriba del resultado del 4T24 y un 5.7% abajo del monto reportado en el 3T25.

Activo Circulante MXN\$1,304 Millones

En el balance, el activo circulante se ubicó en MXN\$1,304 millones, un 34.9% por encima del 4T24 y 17.8% por encima del nivel reportado el trimestre previo. Destaca el depósito de seriedad por MXN\$937.4 millones, 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 MXN\$366.8 millones, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 287 millones.

Cartera 37 proyectos estabilizados

Al cierre del trimestre, su cartera se integró por 37 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.

Utilidad Neta MXN\$170 Millones

La utilidad neta en el trimestre fue de MXN\$170 millones, 56% menor que la utilidad de MXN\$385 millones del mismo periodo del año pasado. El saldo estuvo influenciado por menores ingresos financieros.

Desinversión por MXN\$95 Millones

Durante el 4T25 Fibra HD concretó la desinversión de 2 activos comerciales Barrio Reforma Sevilla y Plaza San Antonio, por un valor de MXN\$95 millones.

Ocupación 94.9%

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 MXN\$2,501 millones, 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.

Propiedades en Inversión -1.3% en el trimestre

Las propiedades de inversión disminuyeron -1.3% con respecto al 4T24, a 6,404 millones, derivado de la salida de 3 inmuebles comerciales durante el año, y se aumentaron 1.2% con respecto al 3T25, como resultado del ajuste por la revaluación de los inmuebles. Los activos totales sumaron 8,019 millones, 5.7% por arriba de su valor en el 4T24 y 3.4% por arriba del trimestre previo.

Desempeño con la BMV

FIBRAHD15	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	2.28	996,770	2.60	0.20	2.80	0.86	8.00	99.60	0.00	-0.07	-0.11

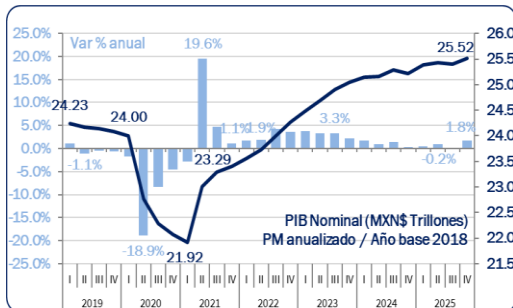


TradingView

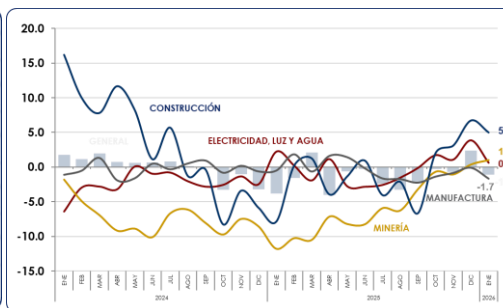
Fuente: hubinfofel

Indicadores Económicos seleccionados

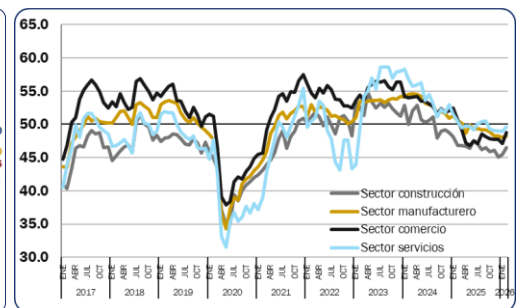
México - PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México - Producción Industrial Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se banualn única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la

persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están banualdas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá banualr en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.