



**21 DE JULIO, 2025**

**FIBRA HD**

## **PRESENTACIÓN DE LA EMISORA**

**BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA  
MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**

## **ASPECTOS RELEVANTES**

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

**\*\* Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha**

Calificación: HR Ratings 'HR AA'

21 de julio de 2025

FIBRA HD HA SIDO CONCEBIDO PARA 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. DICHO OBJETIVO SE LOGRará CREANDO, DE MANERA SELECTIVA, UNA CARTERA DIVERSIFICADA DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINARÁN AL ARRENDAMIENTO O DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO.

**En jul 25' HR ratificó la calificación de Fibra HD en 'HR AA'. Con cambio de la Perspectiva Estable a Revisión en Proceso.**

**El cambio de Perspectiva Estable a Revisión en proceso**

## se fundamenta

en que la Asamblea de Tenedores de Fibra HD aprobó delegar a su administrador las facultades para llevar a cabo un reposicionamiento estratégico que implica la adquisición de cuatro activos industriales, propiedad de Fibra Plus, y la transferencia de todos sus inmuebles no industriales a Fibra Plus durante el presente año. En este sentido, se prevé que Fibra HD finalice 2025 con 13 inmuebles industriales.

**Por lo anterior,**

## se espera

una disminución en los ingresos y consecuentemente en el Flujo Libre de Efectivo (FLE), compensado a su vez por la reducción de la deuda y la mejora en márgenes operativos.

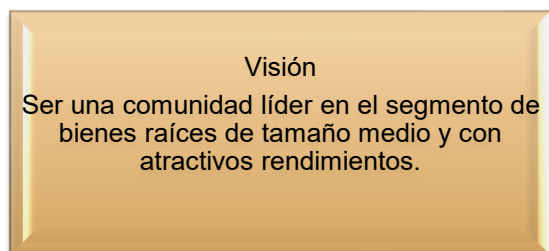
## Al cierre del 1T25

se observó que la deuda total y la deuda neta superan las estimaciones, situándose por arriba de lo esperado en un 18.3% y un 32.6% respectivamente. Lo anterior debido a que las proyecciones previas incluían la venta de cinco activos cuyos recursos se destinarían al prepago de créditos. Sin embargo, únicamente se ha completado una de estas operaciones durante los últimos doce meses y los recursos obtenidos no fueron destinados al prepago de la deuda. Cabe señalar que lo anterior se vio parcialmente contrarrestado por resultados operativos superiores. Para el año 2024, los ingresos superaron las proyecciones previas en un 6.5%, mientras que el EBITDA registró un incremento del 3.7%.



### Misión

Ofrecer a los inversionistas un portafolio diversificado, con atractivos dividendos y potencial de plusvalía, permitiendo ser parte de una comunidad creciente a nivel personal y financiero.



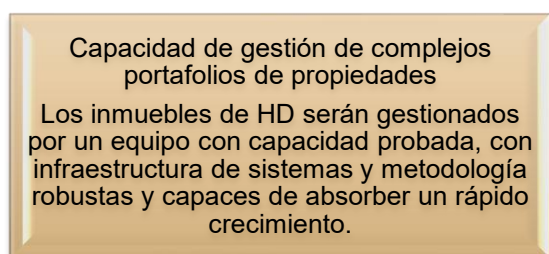
### Visión

Ser una comunidad líder en el segmento de bienes raíces de tamaño medio y con atractivos rendimientos.



### Experiencia en el modelo de negocio

La Administración de HD, así como el Comité Técnico están conformados por personas con amplio conocimiento del mercado inmobiliario mexicano, capaces de operar eficientemente las propiedades.



### Capacidad de gestión de complejos portafolios de propiedades

Los inmuebles de HD serán gestionados por un equipo con capacidad probada, con infraestructura de sistemas y metodología robustas y capaces de absorber un rápido crecimiento.



### Bajos costos de operación y gobierno corporativo de punta

HD es administrada internamente y cuenta con un gobierno corporativo que da más fuerza a los inversionistas, poniéndolos como punto principal y más importante de la comunidad.



## ASPECTOS RELEVANTES

Calificación: HR Ratings 'HR AA'

21 de julio de 2025

### Estrategia



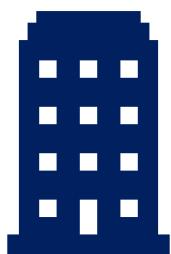
El modelo de negocio considera el aprovechamiento de oportunidades en territorios que gocen de un dinamismo constante, ya sea por condiciones demográficas y/o económicas, es por eso que las propiedades abarcan el Norte, Centro y Sur del territorio nacional.

### Portafolio Fibra HD



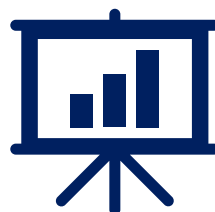
40

Propiedades



297,486

ABR



94.1%

Ocupación



496

Contratos

\*Datos actualizados a Julio 2025

FUENTE: [www.fibrahd.com.mx](http://www.fibrahd.com.mx)

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

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 basan 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 basadas 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 basar 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.