



NOVIEMBRE 5, 2025

FIBRAHD

REPORTE TRIMESTRAL 3T25

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

TRIMESTRAL

Visítanos en: www.indexity.mx

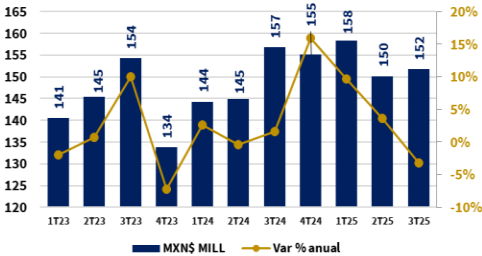
*Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha.

Calificación HR Ratings: HR AA / Estable Revisión en Proceso

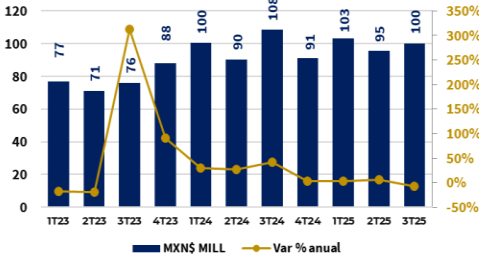
5 de Noviembre de 2025

FIBRA HD (PLUS) SE ESPECIALIZA EN EL DESARROLLO, ADQUISICIÓN, ROTACIÓN Y GESTIÓN OPERATIVA DE BIENES INMUEBLES EN MÉXICO. SU MODELO DE NEGOCIO SE DISTINGUE POR INTEGRAR VERTICALMENTE TODAS LAS FASES DEL CICLO INMOBILIARIO, LO QUE LES PERMITE ADMINISTRAR CON PRECISIÓN CADA ETAPA DEL PROCESO, OPTIMIZANDO EL USO DE SUS RECURSOS Y MAXIMIZAN LA RENTABILIDAD DE SUS ACTIVOS. EN FIBRA PLUS SE ENFOCAN EN LA GESTIÓN INTEGRAL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN MÉXICO.

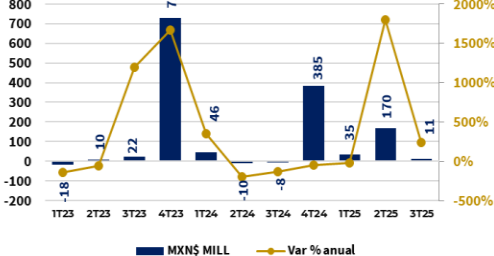
Ingresos Netos



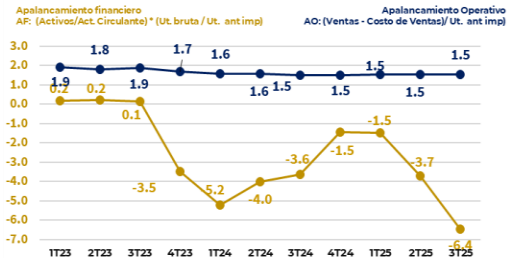
EBITDA



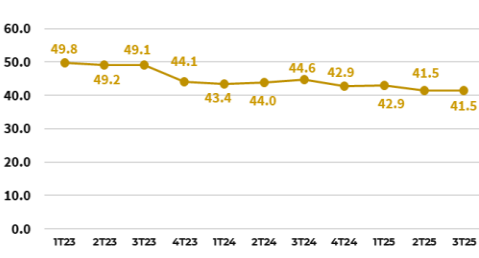
Utilidad Neta



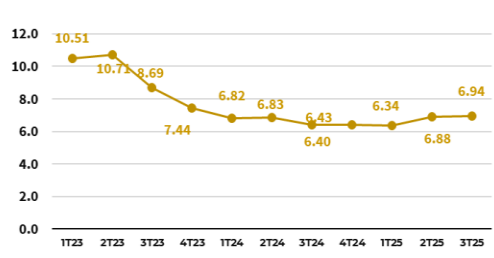
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Deuda Neta / EBITDA (%)



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.

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

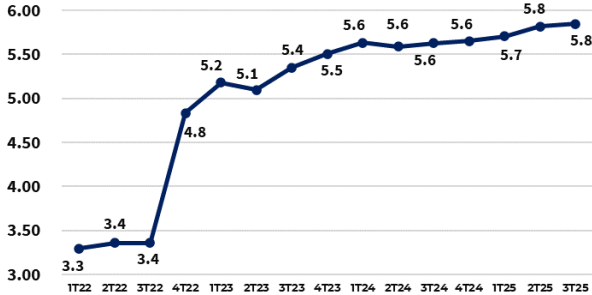
Donde:

- 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 anual/ 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.

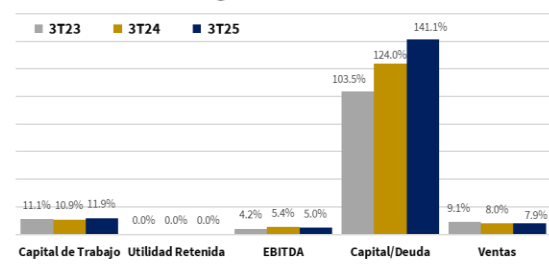
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.

Altman EM

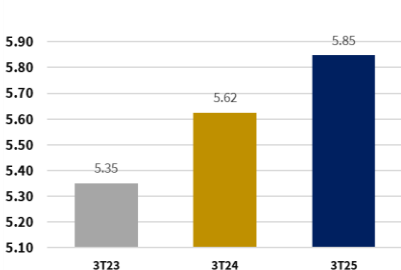


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

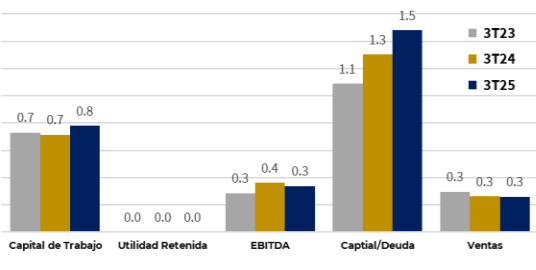
Desglose Altman EM



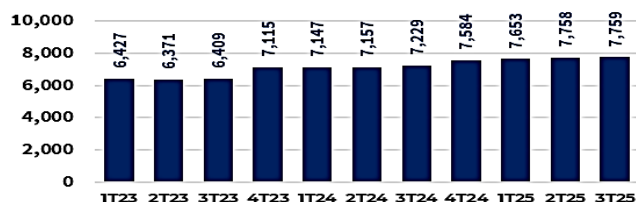
Altman EM



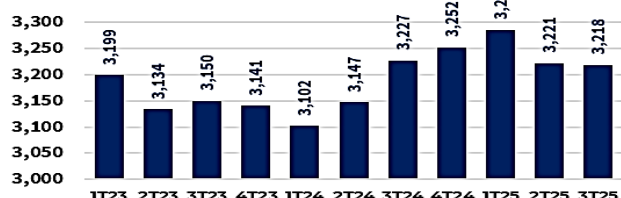
Ponderado Altman EM



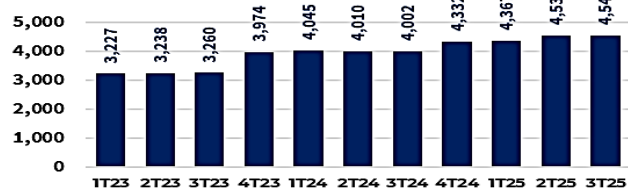
Activo Total (MXN\$ Millones)



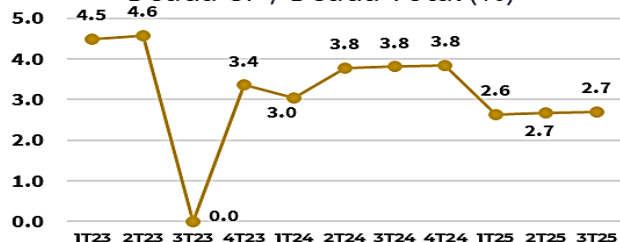
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



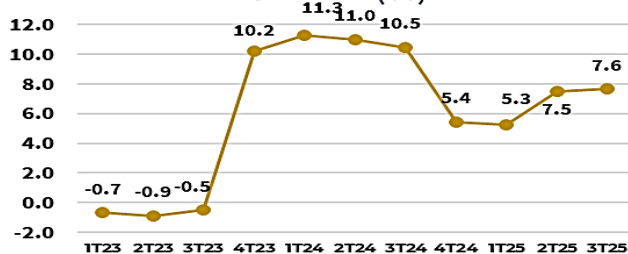
Capital Contable (MXN\$ Millones)



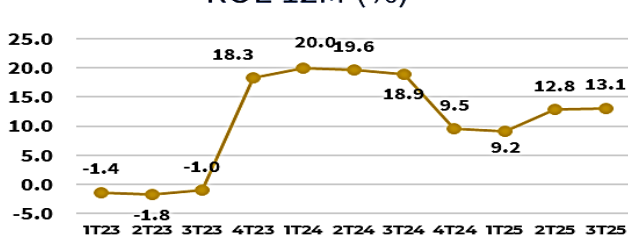
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)

Resumen Financiero al 3T25
(Millones de Pesos)

Activos totales.

MXN\$7,758 Millones.

Al 30 de septiembre de 2025, los Activos Totales ascienden a 7,758 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 247.6 mdp.
- Propiedades de inversión por 6,326 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- Impuestos a favor por 10.3 mdp, un 5.8% por arriba del mismo periodo del 2024.
- Otros activos no circulantes por 324.9 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 849 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra del portafolio industrial de Fibra Plus.

Pasivos Totales.

MXN 3,218 Millones.

En el 3T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,218 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de 2,954 mdp, compuesto por la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- Depósitos en garantía y otros pasivos por 148 mdp;
- Proveedores por 40 mdp y otras cuentas por pagar por 34 mdp.

Patrimonio.

MXN 4,540 millones.

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,540 mdp, con un crecimiento del 0.2% con respecto al 2T25, producto del resultado acumulado del ejercicio.

El valor en libros por CBFI fue de 10.39 pesos.

Índices de Apalancamiento.

El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T25: LTV=38.07%. -El índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T25 es de ICDt=2.53x.

Propiedades de Inversión.

+3.6%.

Las propiedades de inversión incremento en un 3.6% con respecto al 3T24, a 6,326 mdp, como resultado del ajuste por valuación comentado.

Los activos totales sumaron 7,758 mdp, 7.3% por arriba de su valor en el 3T24 y 1% por arriba del trimestre previo.

Ocupación Total.

95.4%.

La ocupación total del portafolio fue de 95.4%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 3.97 años. Durante el trimestre se recuperó cartera atrasada por 6.6 mdp.

Ingresos por Rentas.

-3.2%.

Durante el 3T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 152 mdp, 3.2% menor a lo reportado en el mismo periodo del año anterior y 1.1% mayor que el trimestre inmediato anterior, beneficiados por la absorción del año ajustes inflacionarios en las rentas.

Calificación HR Ratings: HR AA / Estable Revisión en Proceso

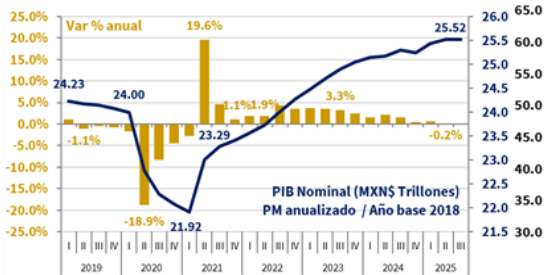
5 de Noviembre de 2025

Desempeño con la BMV

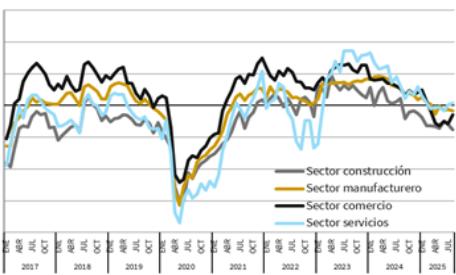


INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS

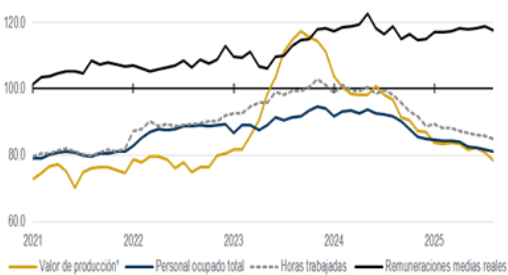
México – Comportamiento del PIB
(Var % anual y Nominal)



México – PIB Sectorial
(Var % anual)



México – Conf. del Inversionista por sector (pts)



Visítanos en: 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.