



25 DE FEBRERO, 2026

FIBRAHD

ALIANZA ESTRATÉGICA

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

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indevity.mx

Calificación PCR Verum : 'AA/M' / En Observación

25 de febrero de 2026

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.

EVENTO RELEVANTE (FUENTE: EMISNET)

FIBRA PLUS Y FIBRA HD CONCRETAN HITO ESTRATÉGICO EN SU DE ESTRATEGIA DE ESPECIALIZACIÓN SECTORIAL.

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2026 — Fibra Plus (BMV: FPLUS16), fideicomiso F/1110, anuncia que, en seguimiento a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2025, el pasado 23 de febrero se concluyó la primera etapa del proceso de reubicación de activos entre Fibra Plus y Fibra HD.

Como parte de esta etapa, se realizó la reubicación de 22 activos no industriales que formaban parte del portafolio de Fibra HD, consolidándolos en Fibra Plus. Esta operación marca un paso decisivo en el reposicionamiento estratégico de Fibra HD como vehículo especializado en el sector industrial, en donde Fibra Plus mantiene una posición relevante.

La segunda etapa del proceso, consistente en la migración de los activos industriales de Fibra Plus hacia Fibra HD, se estima que se ejecute en las próximas semanas, consolidando así la especialización operativa y estratégica de ambos vehículos.

Con esta reorganización, Fibra Plus y Fibra HD avanzan hacia un modelo de vehículos enfocados y complementarios, fortaleciendo su propuesta de valor para el mercado y ampliando su capacidad de atracción de inversionistas con distintos perfiles de inversión. Este hito sienta las bases para una estructura más eficiente, con mayor claridad estratégica y potencial de generación de valor para los tenedores.

En feb'26, PCR Verum mantuvo sin cambio la calificación de FibraHD en 'AA/M' con perspectiva en observación.

Calificación de Fitch Ratings 'AA/M' / En Observación

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'. Las calificaciones se mantienen en 'Observación' a la espera de nuevos avances en el proceso de reposicionamiento estratégico de Fibra HD.

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.

Desempeño Operativo Consistente

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.

Impacto en rentabilidad Nulo

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.

Apalancamiento Razonable

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%.

Sinergia Con FibraPlus

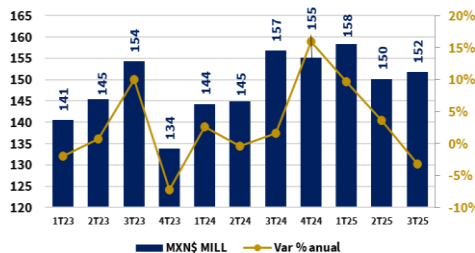
Fibra Plus conserva el control del 95.7% de los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) de Fibra HD, por lo cual ha ostentado un papel preponderante en las últimas decisiones y acciones encaminadas a mejorar la eficiencia de ambos vehículos. El reposicionamiento estratégico de Fibra 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).

Riesgos

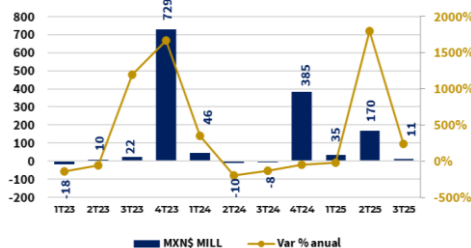
Factores que podrían bajar la calificación

- Las calificaciones se mantienen en 'Observación' a la espera de nuevos avances en el proceso de reposicionamiento estratégico de Fibra HD. 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.
- 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.

Ingresos Netos



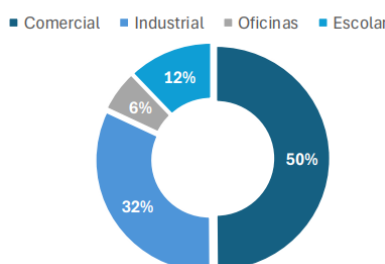
Utilidad Neta



Fibra HD - Portafolio y Participación por Segmento



Participación por segmento

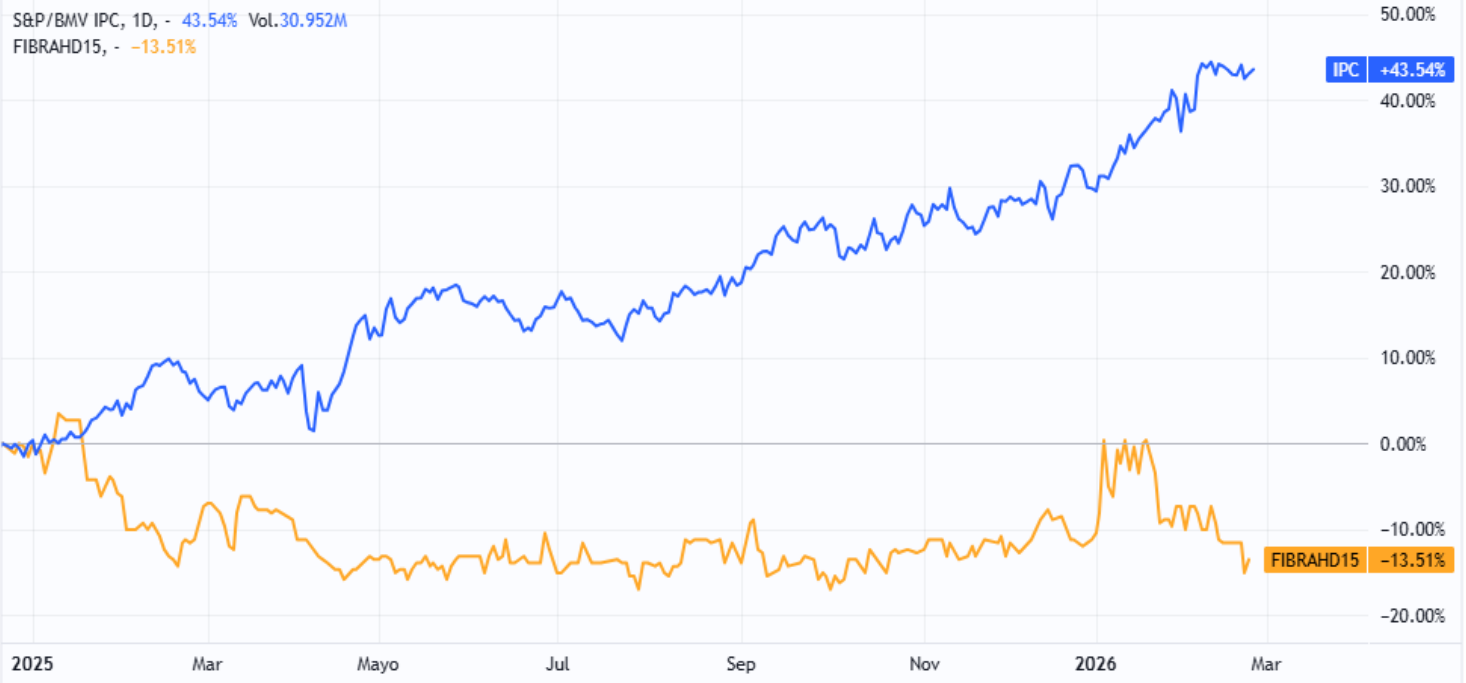


Calificación PCR Verum : 'AA/M' / En Observación

25 de febrero de 2026

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
	2.24	979,283	1.70	0.20	2.50	1.36	13.10	99.60	0.00	-0.08	-0.58

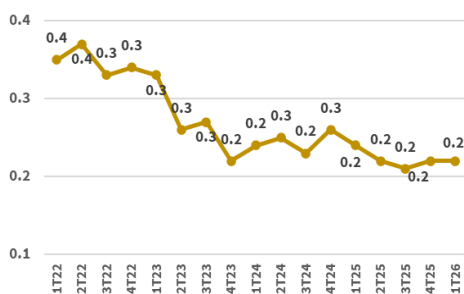


TradingView

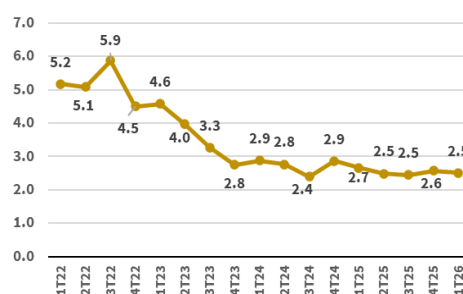
Fuente: hubinfosel

INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE

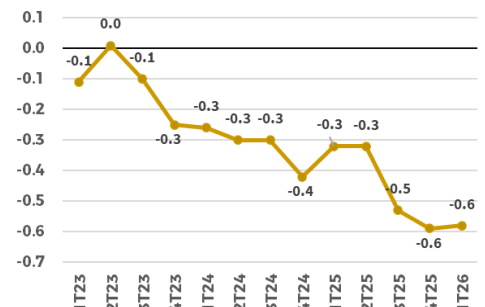
P / VL



P / EBITDA



BETA 3Y



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.