

FIBRA HD

Reporte Trimestral 2T26

Banco Actinver, S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver

Trimestral

24 de Agosto, 2026



Fibra HD es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (Fideicomiso Irrevocable No. F/1523, Banco Actinver) orientado a la adquisición, administración y arrendamiento de inmuebles. Fibra Plus posee el 95.7%-70.9% de sus CBFIs en circulación y consolida sus resultados, aunque Fibra HD cotiza y reporta de forma independiente. Durante el 2T26, bajo la dirección de su nuevo Director General, la administración continuó el reposicionamiento estratégico del vehículo hacia una plataforma puramente industrial, transfiriendo activos no industriales a Fibra Plus y avanzando en la adquisición de portafolios industriales.

FIBRA Industrial en Transición

BMV: FIBRAHD15

14 propiedades · 129,324 m² de ABR total

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25D

INGRESOS NETOS (RENTAS)

MXN\$54.0

▼ -64.02% vs 2T25D

Refleja la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus

INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)

MXN\$40.5

▼ -69.08% vs 2T25D

Margen NOI de 74.93% (vs 87.21% en 2T25D)

EBITDA

MXN\$22.3

▼ -77.26% vs 2T25D

-72.0% vs 1T26 (MXN\$79.7)

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA

-MXN\$28.6

▼ vs MXN\$169.7 en 2T25D

De utilidad a pérdida en el trimestre

AMEFIBRA FFO

-MXN\$28.7

▼ vs MXN\$49.7 en 2T25

LTV (DEUDA BRUTA / ACTIVO TOTAL)

24.30%

▼ vs 38.31% en 2T25D

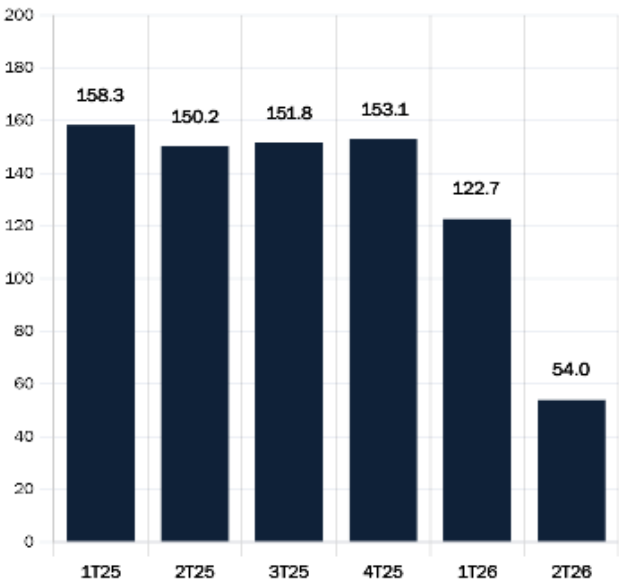
TASA DE OCUPACIÓN CONSOLIDADA

97.60%

▲ +372 pb vs 2T25D

Ingresos Netos por Rentas

Millones de pesos · 1T25 a 2T26



Ingresos (-64.02% anual). Fibra HD generó ingresos por rentas de MXN\$54.0 millones, con una eficiencia en la cobranza de 97.1%. La caída refleja que la Fibra ya dejó de recibir los ingresos de los activos no industriales transferidos a Fibra Plus, sin incorporar aún la totalidad de los activos industriales que recibirá como parte del proceso.

Ingreso Operativo Neto (Margen de 74.93%). El NOI del trimestre se ubicó en MXN\$40.5 millones, reflejando el efecto de la transferencia de activos no industriales y un desfase y reorganización de gastos operativos y administrativos.

Resultado Neto (pérdida de MXN\$28.6 millones). Deriva principalmente del rubro de Otros Gastos (-MXN\$46.6 millones), reflejo de la venta de OLAB y ciertas unidades privativas de Duraznos, el pago de comisiones por la venta de Casa Grande y Sevilla, y ciertas reclasificaciones de gastos por la reubicación de inmuebles.

Durante el 2T26, Fibra HD avanzó en la segunda fase de su reposicionamiento estratégico hacia un vehículo puramente industrial: dejó de recibir los ingresos de los activos no industriales ya transferidos a Fibra Plus, cedió deuda en pesos asociada a esos activos, y formalizó la venta de Portafolio OLAB y ciertas unidades privativas de Duraznos.

La Asamblea de Tenedores aprobó el 30 de junio de 2026 un financiamiento de hasta MXN\$3,200 millones para refinanciar pasivos y adquirir portafolios industriales en el Bajío y el Norte del país.

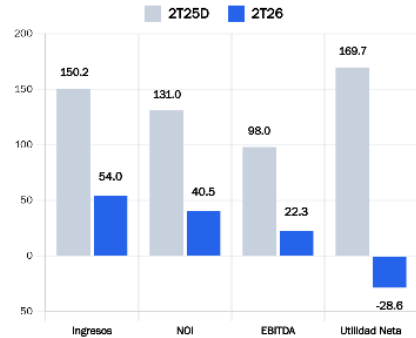
La administración señala que la reducción observada en ingresos y EBITDA del trimestre es una etapa transitoria derivada del desfase entre la salida de activos no industriales y la incorporación completa de los activos industriales previstos.

Estado de Resultados - 2T26 vs 2T25D y Acumulado

CONCEPTO	2T26	2T25D	VAR. %	6M26	6M25	VAR. %
Ingresos Netos (Rentas)	54.0	150.2	-64.02%	176.7	308.4	-42.71%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	40.5	131.0	-69.08%	146.3	276.1	-47.02%
Margen NOI	74.93%	87.21%	>-100pb	82.76%	89.51%	>-100pb
EBITDA	22.3	98.0	-77.26%	102.0	204.6	-50.14%
Resultado Integral de Financiamiento	18.5	13.1	+42.0%	103.1	81.6	+26.3%
Utilidad (Pérdida) Neta	-28.6	169.7	>-100%	-153.6	196.6	>-100%
AMEFIBRA FFO	-28.7	n.d.	n.a.	-16.6	125.1	>-100%

Cifras en millones de pesos. "2T25D" es la etiqueta usada por la propia emisora en su tabla de Indicadores Operativos y Financieros; el Resultado Integral de Financiamiento y la Utilidad Neta se presentan con el signo de la pérdida/gasto tal como los reporta la emisora. El AMEFIBRA FFO trimestral de 2T25 individual no fue localizado como cifra directamente comparable en esta tabla de la emisora; se usó el acumulado 6M25. Colores asignados de forma literal por signo aritmético.

Ingresos, NOI, EBITDA y Utilidad Neta
Millones de pesos

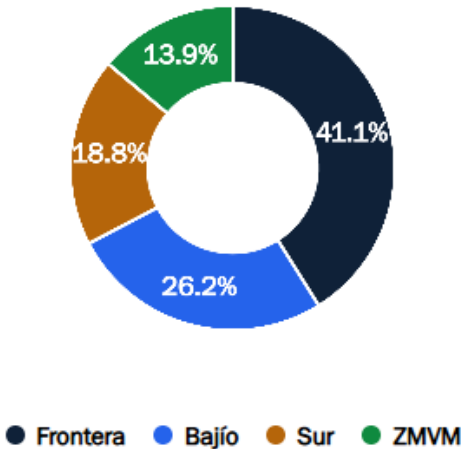


Indicadores por Sector - 2T26

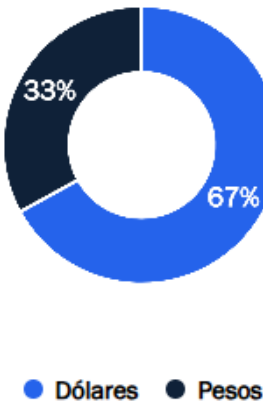
SECTOR	ABR (M²)	% INGRESOS	OCUPACIÓN	2T26 \$/M²	2T25 \$/M²	VAR. %
Comercial	33,866	37%	90.6%	223.3 MXN	226.6 MXN	-1.5%
Industrial	95,458	63%	100.0%	6.1 USD	5.7 USD	+8.2%
Total	129,324	100.0%	97.6%	n.a.	n.a.	n.a.

El sector Comercial se expresa en pesos por m² (MXN) y el Industrial en dólares por m² (USD), respetando la moneda original de cada segmento reportado por la emisora.

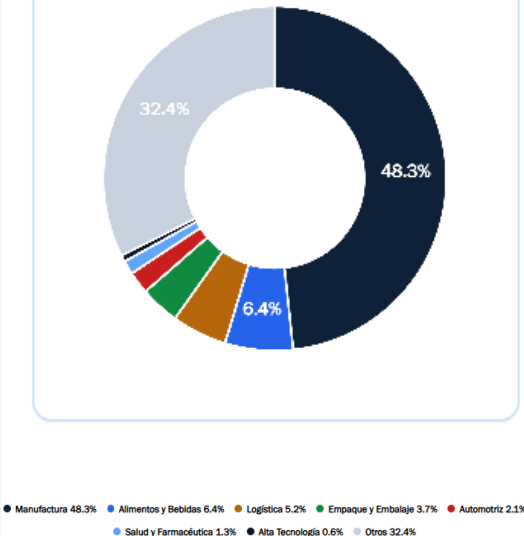
ABR Industrial por Corredor
% del ABR industrial - 2T26



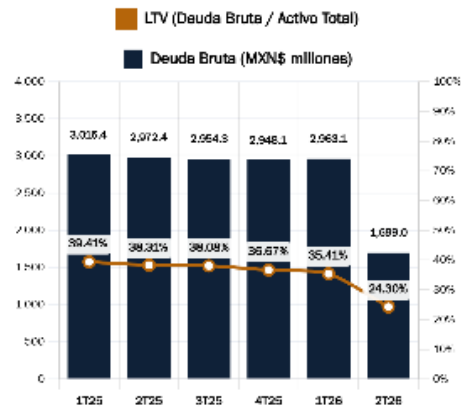
Ingreso Industrial por Moneda
% del ingreso industrial - 2T26



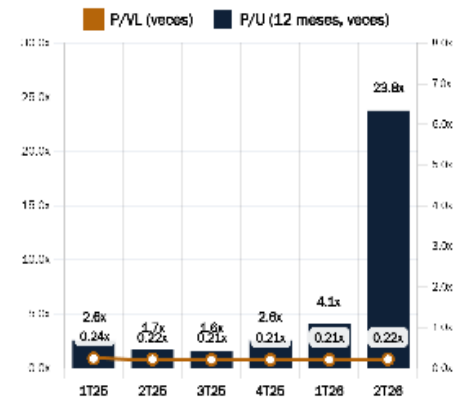
ABR por Giro Industrial
% del ABR industrial - 2T26



Deuda Bruta y LTV (Deuda Bruta / Activo Total)
Millones de pesos y % - 1T25 a 2T26



Múltiplos P/U y P/VL (12 meses)
Veces - 1T25 a 2T26



CONCEPTO	2Q 2026	1Q 2026	2Q 2025
Efectivo y Equivalentes	195.4	246.9	220.3
Cuentas por Cobrar	437.0	447.8	500.8
Depósito en Seriedad	1,242.9	1,109.1	318.0
Total Activo Circulante	1,886.1	1,814.1	1,048.9
Propiedades de Inversión	4,822.2	6,266.9	6,387.3
Total Activos	6,992.3	8,367.5	7,745.8
Préstamos (CP + LP)	1,699.0	2,963.1	2,972.4
Total Pasivos	2,421.4	3,768.0	3,216.9
Total Patrimonio	4,570.9	4,599.5	4,528.9

Cifras en millones de pesos, tomadas del Estado de Posición Financiera del Reporte Trimestral. Los Activos Totales y el Patrimonio Total de la columna "2Q 2025" de esta tabla (MXN\$7,745.8 y MXN\$4,528.9) difieren de los usados como base de comparación "2T25D" en los KPI y tablas de Indicadores de este dashboard (MXN\$7,758.0 y MXN\$4,536.6); ver detalle en Fuentes y Metodología.

Acreedores Actuales - 2T26

INSTITUCIÓN	TIPO	MONEDA	TASA	VENCIMIENTO
Emisión Udbono	Sin Garantías	MXN	5.63% + UDIS	Nov 2029
BBVA México	Con Garantías	USD	SOFR + 3.00%	Nov 2029

Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes al cierre del 2T26.

Información de Mercado - Cierre del Trimestre (30-jun-2026)

PRECIO DE CIERRE (FIBRAHD15)
MXN\$2.29
▲ +0.88% vs 2T25

P/U (12 MESES)
23.8x
vs 1.7x en 2T25

P/VL
0.22x
vs 0.22x en 2T25

TRIMESTRE	P/U (12M, VECES)	P/VL (VECES)	UPA 12M (MXN\$)	EBITDA/CBFI 12M (MXN\$)	P/EBITDA (12M, VECES)	CIERRE (MXN\$)
1T25	2.6	0.24	0.919	0.899	2.66	2.39
2T25	1.7	0.22	1.330	0.911	2.49	2.27
3T25	1.6	0.21	1.357	0.892	2.45	2.19
4T25	2.6	0.21	0.897	0.786	2.93	2.30
1T26	4.1	0.21	0.550	0.431	5.25	2.26
2T26	23.8	0.22	0.096	0.157	14.59	2.29

Serie histórica trimestral de Económica, hoja "Información Bursatil". El fuerte incremento del P/U y del P/EBITDA en 2T26 refleja la caída de la UPA y del EBITDA por CBFI de los últimos 12 meses (afectados por las pérdidas del 1T26 y 2T26), no una variación en el precio de mercado, que se mantuvo prácticamente estable en el trimestre.

S&P/BMV IPC, 1D, - 23.72%
FIBRAHD15, - -8.33%



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.