FIBRAHD

Reporte Trimestral 3T26

FIBRA HD - Fideicomiso F/1523

Trimestral

17 de Noviembre, 2026



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

FIBRA HD - Fideicomiso F/1523

Reporte Trimestral 3T26

FIBRA HD

FIBRA HD es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (F/1523) que adquiere, administra y arrienda inmuebles para generar flujos de efectivo estables. Fibra Plus detenta el 95.7% de sus CBFIs y FIBRA HD se reposiciona como un vehículo industrial: al cierre del 3T26 opera 13 propiedades con 122,874 m^2 de área bruta rentable en 10 ciudades de 8 estados.

BMV · FIBRAHD15 | HR Ratings · HR AA | HR Ratings · HR1

SECTOR Bienes raíces · FIBRA industrial y comercial

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS NETOS
MXN$48.1

▼ -70% vs 3T25

-12% vs 2T26

3T25	158.4
3T26	48.1

INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)
MXN$42.1

▼ -65% vs 3T25

+10% vs 2T26 · Margen 88%

3T25	120.6
3T26	42.1

EBIT
MXN$29.6

▼ -70% vs 3T25

+33% vs 2T26

3T25	100.3
3T26	29.6

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA
-MXN$74.5

▼ vs MXN$11.3 en 3T25

vs -MXN$28.6 en 2T26

3T25	MXN$11.3
3T26	-MXN$74.5

TASA DE OCUPACIÓN
96.5%

▲ vs 95.4% en 3T25

97.6% en 2T26

3T25	95.4%
3T26	96.5%

DEUDA
MXN$1,718.3

▼ -41.8% vs 3T25

+1.1% vs 2T26

3T25	2,954.3
3T26	1,718.3

LTV (DEUDA / ACTIVOS)
25.0%

▼ vs 38% en 3T25

24.3% en 2T26

3T25	38%
3T26	25.0%

NAV POR CBFI
Ps. 7.3

▼ -13.5% vs 3T25

-5.4% vs 2T26 · Valor en libros Ps. 10.40

3T25	8.4
3T26	7.3

Contexto del Trimestre

FIBRA HD avanzó en su transición hacia un vehículo industrial: concretó la venta de La Pilita, su portafolio comercial quedó en cuatro propiedades y continuó la integración de los activos de Fibra Plus y de los portafolios Hub y Export. Desde este trimestre adoptó de forma anticipada la IFRS 18, que cambia la presentación del estado de resultados sin modificar la utilidad neta ni el patrimonio.

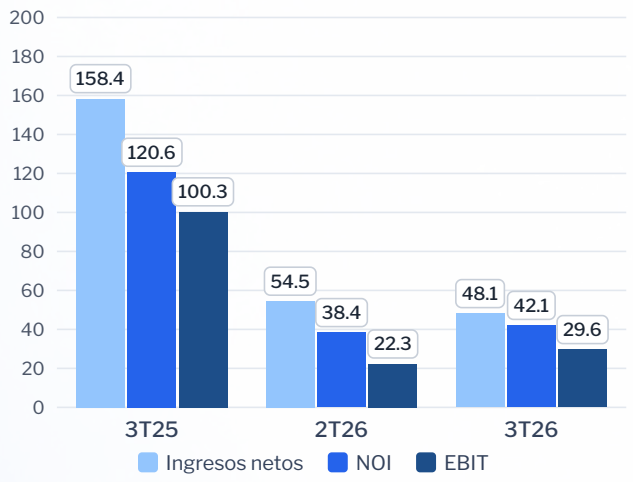
- Venta de La Pilita · cap rate 9.75%
- Ocupación 96.5%
- Adopción anticipada de IFRS 18
- HR AA · Perspectiva Estable

SECTOR	ABR (M^2)	PARTICIPACIÓN EN INGRESOS	OCUPACIÓN	RENTA 3T26	RENTA 3T25	VAR.
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	Ps. 199.7 / m^2	Ps. 203.5 / m^2	-1.9%
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	USD$6.0 / m^2	USD$5.8 / m^2	+3.4%
Total	**122,874**	**100.0%**	**96.5%**			

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

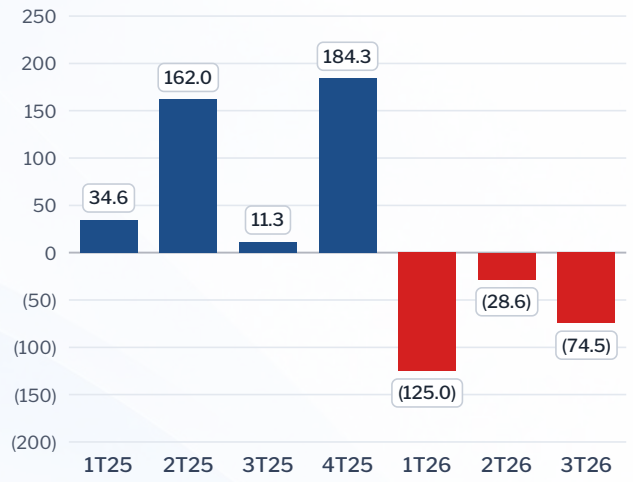
Ingresos Netos, NOI y EBIT

Millones de pesos · 3T25, 2T26 y 3T26



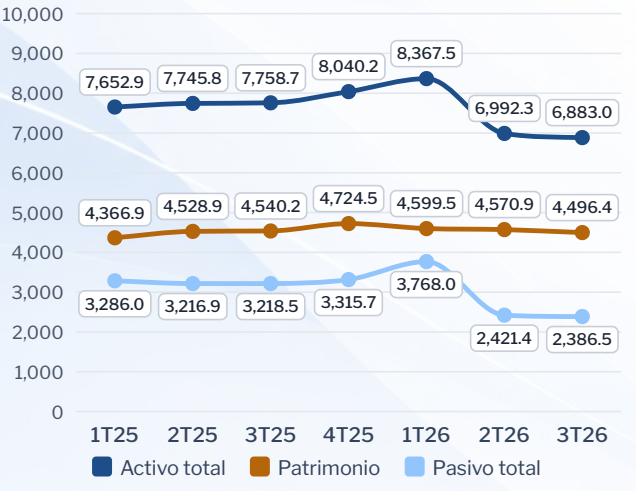
Utilidad (Pérdida) Neta

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Activo, Pasivo y Patrimonio

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos Netos

-70% anual

MXN$48.1 · -70% anual · -12% trimestral

Los ingresos por rentas sumaron MXN$47.5 (-12.2% vs 2T26) por la venta del portafolio OLAB, de La Pilita y la terminación de un contrato en Naucalpan. La eficiencia en la cobranza fue de 98.5%.

EBIT

-70% anual

MXN$29.6 · +33% trimestral

Los gastos administrativos bajaron 22% contra el 2T26, a MXN$12.5, con menores gastos del administrador (-31%) y de administración del Fideicomiso (-15%).

Resultado de Financiamiento

-8% anual

MXN$55.5 · +157% trimestral

Integra un resultado financiero neto de MXN$35.9 y una pérdida cambiaria de MXN$19.6 por la depreciación del peso sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

-65% anual

MXN$42.1 · +9.6% trimestral · margen 88% (76% en 3T25)

Subió contra el 2T26 por una menor base de gastos operativos tras la reorganización; frente al 3T25 refleja la transferencia de los activos no industriales a Fibra Plus y las desinversiones.

Utilidad (Pérdida) Neta

vs utilidad en 3T25

-MXN$74.5 · vs MXN$11.3 en 3T25

Además del resultado de financiamiento, incluye la pérdida contable por la venta de La Pilita (MXN$20.7), la amortización de prediales de inmuebles transferidos a Fibra Plus (MXN$6.6) y otros gastos no recurrentes de la reorganización.

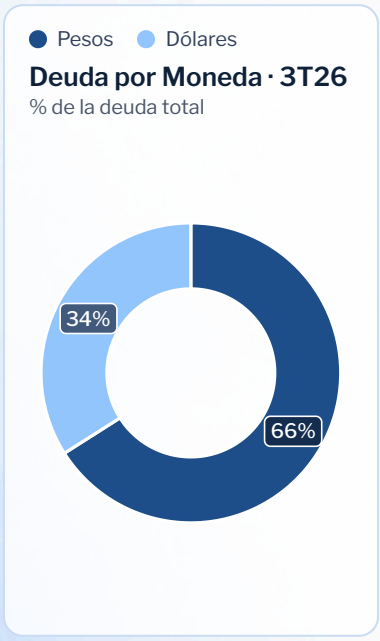
Deuda

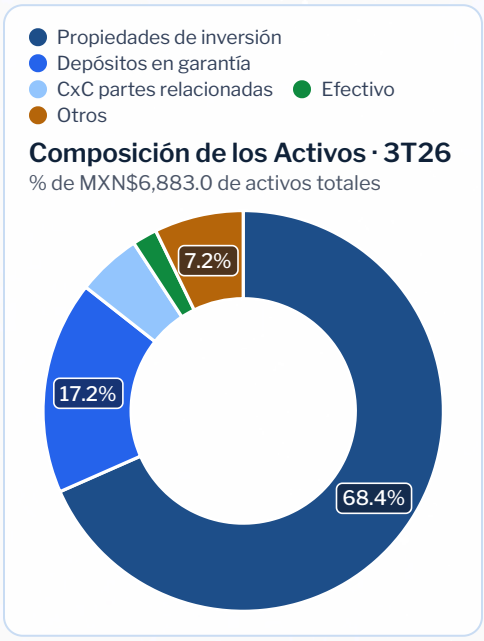
-41.8% anual

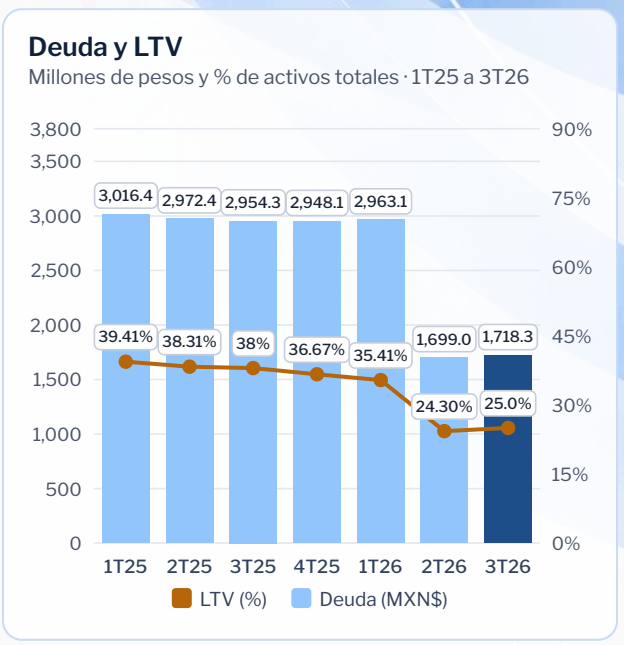
MXN$1,718.3 · +1.1% trimestral · LTV 25.0%

El aumento contra el 2T26 deriva de la revalorización de la deuda en dólares por un mayor tipo de cambio. La deuda se integra por la emisión FIBRAHD 19U y el crédito con BBVA.

Fuente: Reporte Trimestral / BMV







Fuente: Reporte Trimestral / BMV

Calificación Crediticia

HR AA

HR RATINGS · LARGO PLAZO

HR AA · Fibra HD LP

Ratificada · Perspectiva Estable

HR1

HR RATINGS · CORTO PLAZO

HR1 · Fibra HD CP

Ratificada · sin Revisión en Proceso

El 9 de septiembre de 2026, HR Ratings ratificó la calificación de **HR AA** y modificó la Revisión en Proceso a **Perspectiva Estable**; también ratificó **HR1** en el corto plazo. La ratificación considera el perfil de apalancamiento tras la transferencia de activos con Fibra Plus y mantiene un ajuste positivo por el factor ambiental superior.

2024	16-JUL-2025	9-SEP-2026
HR AA	**HR AA · HR1**	**HR AA · HR1**
Perspectiva Estable	Revisión en Proceso	Perspectiva Estable (vigente)

Fuente: HR Ratings



Fuente: Hubinfosel

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.