

Del uso mixto a la Especialización Industrial



Reporte de Resultados

Abril - Junio 2025

Este trimestre marca el inicio formal de una nueva etapa para Fibra HD: la consolidación como **vehículo especializado en inmuebles industriales**, un sector que ha mostrado resiliencia y potencial estructural en México.

Los hitos claves en el alcance de este objetivo son:

- Reubicación de activos industriales y no industriales
- Desinversión de propiedades no estratégicas

Evolución del ABR del Portafolio de Fibra HD

Antes de la reestructura (2024)

31%

Transición 2T25

32%

2026E

100%

- En 2024, cerca del 31% del portafolio era industrial
- Durante 2025 y 2026, Fibra HD reubicará sus activos para recibir 156 mil m2 de ABR industrial
- Alineación con tendencias del *nearshoring* y logística

Composición Geográfica del Portafolio Industrial post reubicación

265 mil m2 rentables

100% ocupación

70% en dólares

Portafolio concentrado en mercados industriales dinámicos, ideal para capturar los beneficios del *nearshoring*

ÍNDICE

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS	3
MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO	4
LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE	5
TRANSFORMACIÓN ESTRATÉGICA HACIA UN PORTAFOLIO 100% INDUSTRIAL	6
DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL	8
DESEMPEÑO FINANCIERO	9
PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE	12
ESTADOS FINANCIEROS	13
TABLA DE PROPIEDADES	16

FIBRA HD

FIBRA HD es un fideicomiso identificado con el No. F/1523 que se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015 quedando como un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRA"). El 10 de junio de 2015 llevó a cabo la Oferta Pública Inicial ("OPI") y el 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición ("OPA") que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, en donde adquirió el 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso. El Asesor y Administrador se constituyó como una sociedad civil; en donde FIBRA HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador y (iii) un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de inmuebles que estén generando flujos. FIBRA HD está operando de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. A efectos de que el fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invierte sus recursos únicamente en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre inmuebles. Asimismo, los contratos de arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de renta, pero en el caso de existir rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Se ha cumplido con la condición de que, a más tardar una vez cumplido el año desde la fecha de la OPI, al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso hayan de estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, cuando existe, se haya invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.



2T25: MARCANDO EL INICIO DE LA TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL DE FIBRA HD

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 21 de julio de 2025 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del segundo trimestre de 2025 (a continuación, indistintamente "2T2025" o "2T25"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del día 21 de julio de 2025, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	2T25	2T24	Δ%	6M25	6M24	Δ%
Ingresos netos (rentas)	\$150,171	\$144,937	3.6%	\$308,439	\$289,229	6.6%
ION	\$130,969	\$133,021	(1.5%)	\$276,083	\$265,268	4.1%
EBITDA	87.21%	91.78%	(448 pb)	89.51%	91.72%	(221 pb)
Utilidad (Pérdida) Neta	\$98,015	\$91,764	6.8%	\$204,572	\$193,595	5.7%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	2T25	2T24	Δ%	1T25	Δ%
Activos Totales	\$7,745,835	\$7,157,271	8.2%	\$7,652,880	1.2%
Propiedades de Inversión	\$6,387,319	\$6,110,361	4.5%	\$6,307,040	1.3%
Deuda	\$2,972,371	\$2,938,149	1.2%	\$3,016,372	(0.0%)
Patrimonio Total	\$4,528,897	\$4,009,975	12.9%	\$4,366,878	3.7%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	\$10.48	\$9.17	14.3%	\$9.99	4.9%
NAV (Net Asset Value)	\$3,645,009	\$3,690,909	(1.2%)	\$3,821,959	(4.6%)
NAV / CBFI (Ps.)	\$8.43	\$8.44	(0.1%)	\$8.74	(3.5%)
LTV	38.37%	41.05%	(268 pb)	39.41%	(104 pb)
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.71x	1.78x	(4.2%)	1.75x	(2.4%)
CBFIs en circulación	432,134,720	432,155,640*	0.0%	432,155,640*	0.0%

OPERATIVOS	2T25	2T24**	Δ%	1T25**	Δ%
Número de proyectos	40	41	(2.4%)	41	(2.4%)
ABR total (m2)	297,486	305,807	(2.7%)	305,404	(2.6%)
ABR comercial (m2)	146,546	156,893	(6.6%)	154,689	(5.6%)
ABR oficinas (m2)	17,324	15,297	13.3%	17,098	1.3%
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	0.0%	94,501	0.0%
ABR Educativo (m2)	39,116	39,116	0.0%	39,116	0.0%
Tasa de ocupación	93.70%	94.72%	(100 pb)	94.1%	(43 pb)
Vigencia promedio contratos (años)	3.70	4.13	(10.4%)	4.02	(8.0%)

*Se ajusta el número de CBFIs en circulación reportado en el 2T24 y 1T25 debido a que se restan CBFIs del fondo de recompra que fueron aprobados para cancelación.

**Nota: se ajustaron los m² del 2T24 y 1T25 respecto del reporte anterior producto de un ajuste interno de los m² presentados.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

El segundo trimestre del 2025 marcó el inicio formal de una nueva etapa para Fibra HD, redefiniendo nuestra visión de crecimiento como un vehículo industrial, con el objetivo de tener un portafolio resiliente, con ingresos en dólares, 100% estabilizado, con una mayor rentabilidad y una mejor valuación de mercado, además de que nos permitirá incrementar la capacidad de captación de la creciente demanda logística e industrial del país.

Para ello, en abril del 2025 emitimos el Folleto de Reestructura Societaria, detallando la reubicación de activos que se ejecutará durante el 2025-2026 entre Fibra HD y Fibra Plus. El objetivo primordial es dejar en Fibra HD todos los activos industriales que hoy poseen ambos fideicomisos, de tal forma que, se espera terminar con 13 activos industriales, con más de 260 mil m2 de ABR y NOI cercano a los 350 mdp, con un margen por arriba del 90%, ocupaciones del 100% e ingresos en dólares de más del 70% del portafolio.

Durante esta transición hacia un vehículo con enfoque Industrial, la desinversión de activos no estratégicos será un hito clave que nos encaminará hacia nuestra visión del negocio. Cabe subrayar que, a la fecha de este reporte, tenemos ventas en proceso de cierre de activos con valor de más de 200 mdp, y propiedades por 500 mdp en negociación, de un portafolio en venta de 27 inmuebles, ABR de 166 mil m2 y valor por 2,891 mdp.

Otro hecho sobresaliente del trimestre fue el desapalancamiento del Fideicomiso, con un LTV cercano al 38.4% vs 41.1% del 2T24, y un índice de Cobertura de la Deuda (ICD) de 2.51x, denotando una mejor estructura financiera y flujo de efectivo que además se vio beneficiado por la reducción de las tasas de interés y la devaluación de la deuda en dólares por la apreciación del peso frente al dólar, y que se reflejó en una utilidad después de RIF de 85 mdp.

Al cierre del 2T25, la ocupación de nuestras propiedades se ubicó en 93.7%, con una vida promedio de los contratos de 3.7 años y una tasa de renovación de los contratos del 96%.

Además, en apego a nuestro compromiso de robustecer las mejores prácticas, durante el trimestre se publicó el quinto informe anual de sostenibilidad para el 2024, el cual actualmente se ejecuta en conjunto con Fibra Plus. Además, se definieron los inmuebles que se certificarán en la primera etapa 2024-2025, destacando la próxima certificación de las Naves Industriales Chichimeco y Naves Industriales Durango.

Pasando a los resultados financieros, en el periodo los activos totales crecieron 8.2% AsA, para ubicarse en 7,746 mdp, mientras que el Patrimonio del Fideicomiso avanzó 12.9% AsA, para ubicarse en 4,529 mdp, lo que representó un valor en libros por CBFi de 10.48 pesos.

En el estado de resultados, en el segundo trimestre del año generamos ingresos por rentas por 150 mdp (+3.6% AsA), crecimiento relevante considerando que ya no se recibieron los ingresos de 2 propiedades comerciales vendidas durante el 1T25 y que los ingresos en dólares se vieron impactados por la apreciación del peso. En tanto, el EBITDA ascendió a 98 mdp, lo que representó un incremento de 6.8% respecto al 2T24. Este trimestre tanto HR Ratings como PC Verum pusieron "en observación" la calificación AA de Fibra HD hasta en tanto se concluya la reubicación de activos previamente mencionada.

Antes de finalizar nos gustaría enfatizar que, comprometidos con la visión de mediano plazo que tenemos para Fibra HD, estamos seguros de que se mejorará el perfil financiero y estratégico del Fideicomiso lo que podrá incrementar la liquidez y valuación de los certificados.

Consejo Directivo de Fibra HD

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

- El pasado 15 abril del 2025, publicamos a través de la BMV el folleto de reestructura de Fibra HD, en el cual se detalla la **estrategia de reubicación de activos entre FIBRA HD y Fibra Plus, consistente en un intercambio estratégico de propiedades inmobiliarias con el objetivo de especializar cada fideicomiso en un tipo específico de activos.**
- En tal respecto, FIBRA HD adquirirá los activos industriales de Fibra Plus, por un valor en libros de 2,446 mdp, para concentrar todos los activos industriales en su portafolio y desarrollar su estrategia de reposicionamiento como vehículo industrial. Esto incluye propiedades ubicadas en Ensenada, Nogales, Nuevo Laredo y Saltillo.
- Por su parte, Fibra Plus adquirirá los activos no industriales de FIBRA HD, por un valor de 4,927 mdp, valor en libros.
- El intercambio se realizará mediante la transferencia de titularidad de los activos y el pago en Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), además de otros recursos financieros. La operación busca generar economías de escala, uniformidad en los tipos de activos, y optimizar el desempeño de cada fideicomiso.

RESULTADOS

- Durante el 2T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 150 mdp, 3.6% mayor a lo reportado en el mismo periodo del año anterior y 6.6% mayor que el 1S24, beneficiados por la absorción del año y ajustes inflacionarios en las rentas.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 131 mdp, con un margen de 87.21%. En tanto, el EBITDA del 2T25 sumó 98 mdp, 6.8% arriba del resultado del 2T24 y un 5.7% arriba del monto reportado en el 1S24.
- En el trimestre se presentó una utilidad neta de 162.0 mdp mostrando un incremento de >100% AsA, variación que se debe al mejor desempeño del Fideicomiso y al ajuste en valor de las propiedades de inversión que se detalla más adelante.
- El flujo libre de operaciones durante el trimestre fue de 54.5 mdp, creciendo por encima del 100% AsA.

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,049 mdp, un 13.5% por encima del 2T24 y 1.3% por encima del nivel reportado el trimestre previo, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 177 mdp.
- Las propiedades de inversión incrementaron un 4.5% con respecto al 2T24, a 6,387 mdp, como resultado del ajuste por valuación comentado. Los activos totales sumaron 7,746 mdp, 8.2% por arriba de su valor en el 2T24 y 1.2% por arriba del trimestre previo.
- El LTV cerró en 38.37% vs 41.05% del 2T24, reflejando una mejor composición de capital. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.51x, gracias a una mejor generación de flujo operativo.
- El patrimonio al cierre de diciembre fue de 4,529 mdp, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en 10.48 pesos (vs 9.17 del 2T24).

OPERACIÓN

- La ocupación total del portafolio fue de 93.7%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 3.7 años. Durante el trimestre se recuperó cartera atrasada por 6 mdp.
- Derivado de los recientes acontecimientos sobre ciertas instituciones bancarias, estamos trabajando en la sustitución del Representante Común de los certificados FibraHD15 y Fibra HD19U, lo cual deberá ser aprobado por las respectivas Asambleas de Tenedores.

TRANSFORMACIÓN ESTRATÉGICA HACIA UN PORTAFOLIO 100% INDUSTRIAL

Visión: Concentrar el 100% del portafolio en inmuebles industriales de alta calidad, ubicados en zonas logísticas clave, estabilizados y con rentas en dólares, para capitalizar el crecimiento estructural del *nearshoring* en México.

Portafolio Industrial Actual

- Superficie Rentable: 94,501 m²
- Tasa de Ocupación: 100%
- Rentas: Dolarizadas en su mayoría
- Inquilinos: Diversificados por giro e industria
- Geografía: Ubicación estratégica en corredores logísticos nacionales

Racional Estratégico

- Alta demanda estructural por espacios industriales
- Preferencia de inversionistas institucionales por vehículos especializados
- Mayor resiliencia, ocupación y crecimiento en rentas
- Alineación con tendencias macroeconómicas (*nearshoring*, e-commerce, manufactura avanzada)

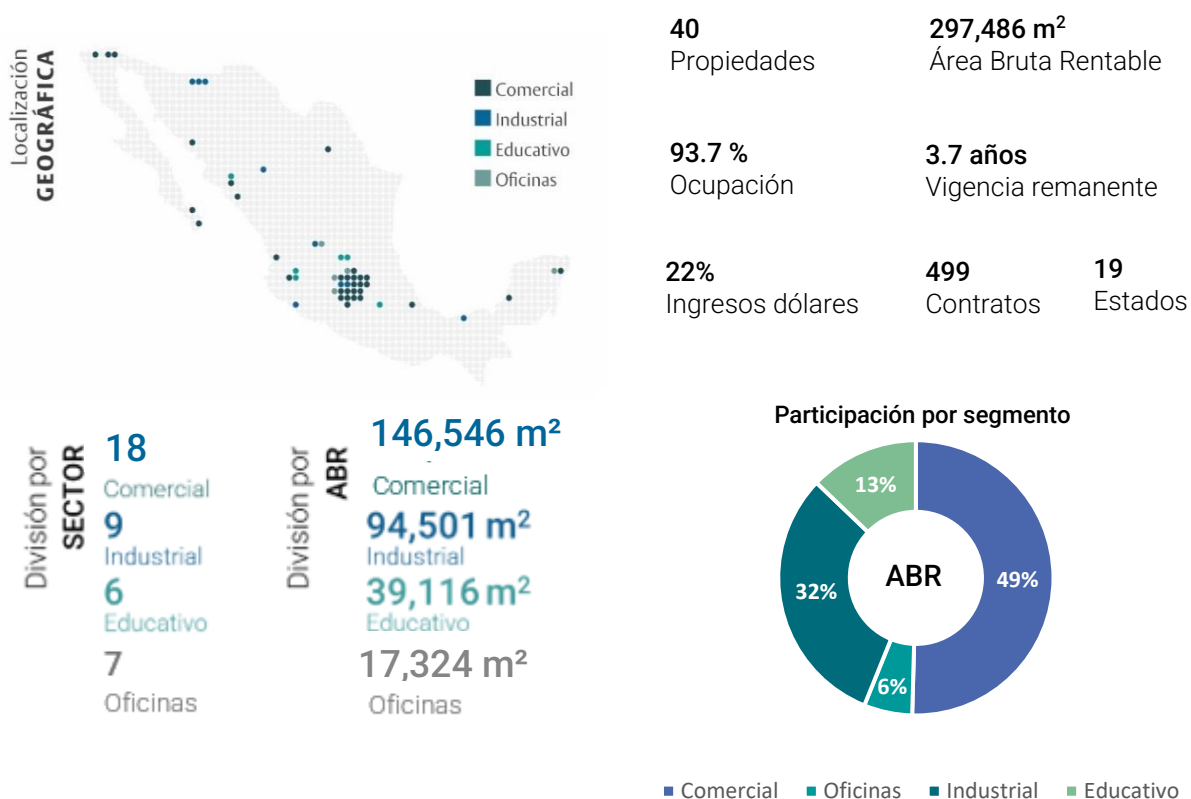
Proceso de transformación

Fase	Acción clave	Estado
Portafolio Mixto (2024)	32% industrial – 68% no industrial	Finalizado
Desinversión de activos no industriales y no estratégicos	Rotación de propiedades de oficinas y comerciales no ancladas	En curso
Adquisición de activos industriales de Fibra Plus - 2S25	Consolidación de todos los activos industriales en HD	En curso
Transición de activos no industriales a FPLUS	Reagrupación de los activos comerciales	En curso
Portafolio 100% industrial	Fibra HD como vehículo industrial especializado	Objetivo 2026

Con esta transformación, Fibra HD se posicionará como uno de los pocos vehículos públicos en México con enfoque 100% industrial, ofreciendo una propuesta de valor clara, especializada y con alto potencial de crecimiento.

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA ACTUAL

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 40 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 297 mil m² e incluyó 18 proyectos comerciales con un total de 146 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 17 mil m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- El componente comercial se conforma por 18 proyectos, con un 49% del ABR total y 92.7% de ocupación.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 32% del ABR total y 100% de ocupación.
- El sector educativo se integra por 7 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 6% del ABR con un 59.8% de ocupación.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	2T25 MXN/m²	2T24 MXN/m²	Δ (%)
Comercial	146,546	57.1%	92.7	209	195.2	7.1
Industrial	94,501	20.6%	100.0	5.73 USD/m²	5.54 USD/m²	3.4
Oficinas	17,324	6.4 %	54.9	336.1	259.0	29.7
Escolar	39,116	15.8 %	100.0	199.8	181.8	9.9
Total	297,486	100.0%	93.7			

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre de junio de 2025, la ocupación global del portafolio fue de 93.7%, con vencimiento promedio de 3.7 años. Cerca del 66.0% del ABR vence en más de 24 meses y el 22% de los ingresos de Fibra HD se encuentran en dólares.

Destaca que, entre los sectores comercial e industrial, generaron el 78% de los ingresos totales, y se presentan incrementos en la renta promedio ponderada por encima de la inflación. Particularmente, en el sector comercial la renta superó en 7.1% la renta del 2T24, a un precio de Ps.209 /m², mientras que para el sector industrial se presentó un incremento del 3.4% en comparación con el 2T24, terminando en \$5.73 dólares /m². El segmento educación incrementó 9.9% con relación al 2T24, motivado por el ajuste inflacionario anual, mientras que para oficinas el avance fue de 29.7%, como consecuencia de la entrada de nuevos inquilinos cuya renta se encuentra más cercana al mercado y la salida de inquilinos con rentas por debajo de mercado.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 308 mdp, esto es, 6.6% por arriba del mismo periodo de 2024. El 60.8% de los ingresos del semestre provinieron del segmento comercial, 23.6% de industrial, 9.1% del educativo y 6.6% de oficinas. Aproximadamente el 22% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION del semestre se ubicó en 276 mdp, 4.1% mayor que el del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA del Fideicomiso ascendió a 205 mdp, 5.7% por arriba de lo reportado en el 1S24.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó la reducción del RIF, que en el trimestre fue de -5.3 mdp, producto de la disminución en los intereses pagados por la caída en tasas, el cual fue compensado por una reducción del beneficio de los derivados y la depreciación de la deuda en dólares. En el acumulado del año, el RIF se redujo -54.3%, a 78 mdp.

AMEFIBRA FFO (Funds From Operation)

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO, el cual fue de 49.7 mdp en el trimestre, beneficiado por la caída en el RIF que se comentó previamente.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523				
AMEFIBRA FFO				
Por el periodo que termina el 30 de junio de 2025				
(En miles de pesos mexicanos)				
	2Q 2025	1Q 2025	Δ% 2Q 2025 vs 1Q 2025	Acumulado
-/+ Utilidad integral	162,018	34,630	<100%	196,649
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-79,420	0	0.0%	-79,420
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-33,477	7,774	<-100%	-25,703
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	3,882	<-100%	3,882
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	616	633	0.0%	2,941
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	0	28,472	<-100%	28,472
AMEFIBRA FFO	49,737	75,392	-33.6%	126,822

Distribuciones

Durante el 2T25 no se realizaron distribuciones.

Coberturas

A la fecha de este reporte, los derivados de tasa que se tenían contratos en el Fideicomiso con motivo del crédito sindicado contratado en Noviembre del 2022 se han liquidado en virtud de que, en enero del 2025, refinanciamos dicho crédito. No obstante, como parte del cumplimiento del nuevo contrato de crédito, hemos concertado dos derivados sobre un valor nominal de 910 mdp, que cubren el 72.1% de dicho crédito:

- i) Un swap bonificado con tasa fija de 7.81% que ampara 610 mdp del tramo A en pesos.
- ii) Un swap con tasa fija de 8.72% que cubre otros 300 mdp del tramo A en pesos.

Utilidad neta

Como parte de una nueva política alineada a prácticas de mercado, a partir de este trimestre se realizó un ajuste trimestral al valor razonable de las propiedades de inversión, con el fin de reflejar paulatinamente y de forma conservadora, el incremento o deterioro de las propiedades en el balance. Como resultado, en el trimestre registramos cerca de 79 mdp como ajuste de valuación de las propiedades, derivando en una utilidad neta consolidada de 170 mdp. Excluyendo este ajuste, la utilidad neta hubiera sido de 90 mdp (vs una pérdida neta de -10 mdp en el 2T24 y una utilidad de 34 mdp del 1T25).

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 30 de junio de 2025, los Activos Totales ascienden a 7,745 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 220.3 mdp.
- ii. Propiedades de inversión por 6,387 mdp, producto del ajuste por avalúos y compensado parcialmente por la venta dos inmuebles.
- iii. Impuestos a favor por 9.7 mdp, un 5.3% por arriba del mismo periodo del 2024.
- iv. Otros activos no circulantes por 309.6 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.
- v. Cuentas por cobrar de clientes y depósitos en garantía por 819 mdp, donde se encuentra un depósito de seriedad hecho por Fibra HD para la compra del portafolio industrial de Fibra Plus.

Pasivos Totales

En el 2T25 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,216 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

Pasivos financieros por un total de 2,972 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 146.8 mdp;

Proveedores por 30 mdp y otras cuentas por pagar por 22 mdp.

Al cierre del 2T25, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,529 mdp, con un crecimiento del 3.7% con respecto al 1T25, producto del resultado acumulado del ejercicio. El valor en libros por CBFI fue de 10.48 pesos.

Índices de apalancamiento

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 2T25: **LTV=38.37%**.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T25 es de **ICD_t =2.51x**,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de FIBRA HD al cierre del 2T25 es de 2.51x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Gracias al refinanciamiento de los cebures Fibra HD19, el ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 2T25	220,306,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	9,754,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	527,644,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T25	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	247,634,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	18,366,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	35,869,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.55x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 2T25 es **24.30%**.
- Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 2T25 es de **210%**.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

1. Reporte de Fibra Plus 2T25

El 28 de julio de 2025, Fibra Plus publicará sus resultados del 2T25 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

ESTADOS FINANCIEROS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523														
Estado de Resultados Integrales (No Auditados)														
Por el periodo que termina el 30 de junio de 2025														
(En miles de pesos mexicanos)														
	2Q 2025		1Q 2025		Δ% 2Q 2025 vs 1Q 2025		2Q 2024		Δ% 2Q 2025 vs 2Q 2024		Acumulado 2025	Acumulado 2024		
Ingresos														
Ingresos netos rentas del periodo	148,841	99.1%	155,886	98.5%	-4.5%	142,627	98.4%	4.4%	304,728	284,560				
Ingresos mantenimientos del periodo	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
Ingresos renta de estacionamiento	1,330	0.9%	2,381	1.5%	-44.2%	2,310	1.6%	-42.4%	3,711	4,669				
Otros ingresos operativos	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
INGRESOS NETOS	150,171	100.0%	158,267	100.0%	-5.1%	144,937	100.0%	3.6%	308,439	289,229				
Gastos Operativos														
Gastos de operación	16,442	10.9%	6,074	3.8%	170.7%	6,115	4.2%	<100%	22,516	15,767				
Predial	2,760	1.8%	5,506	3.5%	-49.9%	5,017	3.5%	-45.0%	8,266	7,032				
Seguros	0	0.0%	1,574	1.0%	-100.0%	784	0.5%	<-100%	1,574	1,161				
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	19,202	12.8%	13,154	8.3%	46.0%	11,916	8.2%	61.1%	32,356	23,961				
Ingreso Operativo Neto (NOI)	130,969	87.2%	145,114	91.7%	-9.7%	133,021	91.8%	-1.5%	276,083	265,268				
Gastos del asesor y administrador														
Gastos del asesor y administrador	9,896	6.6%	10,046	6.3%	-1.5%	11,327	7.8%	-12.6%	19,941	17,055				
Provisiones e incobrables	14,048	9.4%	12,160	7.7%	15.5%	14,708	10.1%	-4.5%	26,208	30,844				
Servicios de administración de propiedades	9,010	6.0%	16,351	10.3%	-44.9%	15,222	10.5%	-40.8%	25,361	23,774				
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
Compensaciones a empleados con CBFI's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	32,954	21.9%	38,557	24.4%	-14.5%	41,257	28.5%	-20.1%	71,511	71,673				
EBITDA	98,015	65.3%	106,557	67.3%	-8.0%	91,764	63.3%	6.8%	204,572	193,595				
Intereses pagados														
Intereses pagados	66,250	44.1%	63,948	40.4%	3.6%	92,214	63.6%	-28.2%	130,198	150,033				
Otros gastos financieros	1,661	1.1%	1,663	1.1%	-0.1%	2,593	1.8%	-35.9%	3,324	8,455				
Intereses ganados	-21,385	-14.2%	-4,809	-3.0%	344.7%	-20,754	-14.3%	3.0%	-26,194	-48,734				
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
Actualización de deuda en UDIs	-33,477	-22.3%	7,774	4.9%	-530.6%	33,006	22.8%	<-100%	-25,703	52,072				
Valor razonables de SWAP TIIE UDI	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTOS	13,050	8.7%	68,576	43.3%	-81.0%	107,059	73.9%	-87.8%	81,625	161,826				
Otros Gastos														
Otros Productos	-259	-0.2%	0	0.0%	0.0%	-6,825	-4.7%	-96.2%	-259	-6,825				
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-79,420	-52.9%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	-79,420	0				
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
TOTAL OTROS	-	77,053	-51.3%	3,351	2.1%	-2399.2%	-	5,337	-3.7%	NA	-	73,702	-	3,939
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	162,018	107.9%	34,630	21.9%	367.9%	-	9,959	-6.9%	<-100%	196,649	35,709			
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
Utilidad Neta	162,018	107.9%	34,630	21.9%	367.9%	-	9,959	-6.9%	<-100%	196,649	35,709			
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	NA	0	0				
Utilidad Integral	162,018	107.9%	34,630	21.9%	367.9%	-	9,959	-6.9%	<-100%	196,649	35,709			
Variación valor razonable de propiedades de inversión														
Fluctuación en UDIs	-79,420	-52.9%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	-79,420	0				
Valuación de instrumentos financieros	-33,477	-22.3%	7,774	4.9%	-530.6%	33,006	22.8%	<-100%	-25,703	52,072				
IFRS 16	0	0.0%	3,882	2.5%	-100.0%	0	0.0%	0.0%	3,882	0				
Fondo de recompra	616	0.4%	633	0.4%	-2.7%	522	0.4%	18.0%	1,249	1,057				
Compensaciones a empleados con CBFI's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
FFO	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0				
FFO	49,737	33.1%	75,392	47.6%	-34.0%	23,570	16.3%	<100%	96,657	88,833				

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523

Estado de Posición Financiera (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	2Q 2025	1Q 2025	Δ% 2Q 2025 vs 1Q 2025	2Q 2024	Δ% 2Q 2025 vs 2Q 2024
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	220,306	522,023	-57.8%	511,448	-56.9%
Cuentas por cobrar	500,831	504,617	-0.8%	405,174	23.6%
Impuestos a favor	9,754	9,268	5.3%	7,249	34.6%
Deposito en seriedad	318,000	0	0.0%	0	0.0%
Total Activo Circulante	1,048,892	1,035,908	1.3%	923,871	13.5%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	6,387,319	6,307,040	1.3%	6,110,361	4.5%
Otros activos	309,625	309,932	-0.1%	123,039	151.6%
Total Activos no Circulantes	6,696,943	6,616,972	1.2%	6,233,400	7.4%
Total Activos	7,745,835	7,652,880	1.2%	7,157,271	8.2%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	29,780	25,838	15.3%	28,536	4.4%
Prestamos	79,474	79,474	0.0%	111,010	-28.4%
Otras cuentas por pagar	21,974	54,757	-59.9%	14,609	50.4%
Anticipos de clientes	2,425	3,208	-24.4%	8,986	-73.0%
Impuestos por pagar	43,605	40,708	7.1%	32,206	35.4%
Total Pasivos Circulantes	177,258	203,984	-13.1%	195,347	-9.3%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos	2,892,897	2,936,898	-1.5%	2,827,139	2.3%
Depósitos en garantía	41,720	40,340	3.4%	38,585	8.1%
Otros pasivos	105,065	104,779	0.3%	86,225	21.8%
Total Pasivos no Circulantes	3,039,681	3,082,018	-1.4%	2,951,949	3.0%
Total Pasivos	3,216,939	3,286,002	-2.1%	3,147,296	2.2%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,275,508	3,275,508	0.0%	3,330,508	-1.7%
Fondo de recompra de acciones	-35,898	-35,898	0.0%	-35,898	0.0%
Resultados de ejercicios anteriores	1,092,637	1,092,637	0.0%	679,656	60.8%
Resultado del ejercicio	196,649	34,630	467.9%	35,709	450.7%
Total Patrimonio	4,528,897	4,366,878	3.7%	4,009,975	12.9%
Total Pasivo + Capital	7,745,835	7,652,880	1.2%	7,157,271	8.2%

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523

Estado de Flujo de Efectivo (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	2Q 2025	2Q 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	522,023	647,136
Utilidad del periodo	162,018	-9,959
Pérdida (utilidad) del valor razonable	-79,420	0
Cuentas por cobrar	314,215	132,670
Reservas de efectivo	0	0
Cuentas por pagar	-28,555	8,152
Depósitos en garantía	1,380	-47
Pagos anticipados	-783	481
Impuestos por recuperar	487	1,086
Impuestos por pagar	2,897	5,185
Otros activos	-307	4,428
Flujos de operación	-256,857	-134,372
Desembolso para actividades de inversión	858	630
Flujos de efectivo después de inversiones	-257,715	-135,002
Actividades de financiamiento	-44,002	-686
Patrimonio	0	0
Dividendos	0	0
Flujo financiero	-44,002	-686
Incremento neto de efectivo	-301,717	-135,688
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	220,306	511,448

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523

Estado de Variaciones en el Patrimonio (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio contribuido	Utilidades retenidas	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3,239,610	1,092,637	4,332,248
Aportación a los fideicomitentes	0	0	0
Fondo de recompra de acciones	0	0	0
Distribución a los fideicomitentes	0	0	0
Utilidad neta consolidada		196,649	196,649
Saldo al final del periodo reportado	3,239,610	1,289,286	4,528,897

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2024	ABR	Ocupación 2T25	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	248,985,000	11,255	100.0%	Sí
Barrio Reforma	Comercial	17,811,000	333	100.0%	Sí
Bosque Real	Oficinas	106,321,000	3,060	100.0%	Sí
Burger King	Comercial	50,920,000	2,055	100.0%	Sí
Cantera	Comercial	185,758,000	6,799	95.2%	Sí
Carmen Center	Comercial	240,349,000	15,090	89.0%	-
Casa Grande	Comercial	52,346,000	4,335	57.0%	-
Cataviña	Comercial	226,417,000	8,100	98.7%	-
Celtic	Escolar	245,823,000	13,168	100.0%	Sí
Chichimecos	Industrial	83,581,000	12,786	100.0%	-
Colegio Mexico Nuevo	Escolar	31,455,000	3,706	100.0%	-
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	184,213,000	3,938	69.0%	Sí
CTQ	Escolar	99,656,000	4,076	100.0%	Sí
Daher	Industrial	98,420,000	6,141	100.0%	Sí
Downtown	Oficinas	16,774,000	260	100.0%	-
Duraznos	Oficinas	133,929,000	3,397	24.0%	Sí
Heineken	Industrial	82,496,000	5,942	100.0%	-
Hyson	Industrial	106,370,000	6,733	100.0%	Sí
Industrial Durango	Industrial	308,771,000	21,709	100.0%	Sí
Industrial Villahermosa	Industrial	338,859,000	17,895	100.0%	Sí
Ipeth	Escolar	109,797,000	3,890	100.0%	Sí
La Calma	Escolar	385,707,000	10,280	100.0%	Sí
La Pilita	Comercial	104,814,000	6,450	78.9%	-
Las Ramblas	Comercial	104,794,000	5,520	68.4%	Sí
Lomas Verdes	Comercial	22,760,000	5,863	98.7%	-
Los Corales	Comercial	144,470,000	6,028	90.4%	Sí
Los Mochis	Comercial	437,454,000	22,753	93.7%	Sí
Península	Comercial	282,431,000	7,183	95.0%	Sí
Periférico Norte	Oficinas	59,292,000	3,174	8.7%	Sí
Plaza Chimalhuacan	Comercial	784,366,000	30,755	98.3%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	60,213,000	1,903	77.0%	Sí
Portafolio BAE	Comercial	72,827,000	4,250	100.0%	-
Portafolio OLAB	Comercial	174,972,000	3,519	100.0%	Sí
Sky Cumbres	Oficinas	47,890,000	1,659	59.4%	-
Suzuki	Comercial	29,225,000	1,248	100.0%	-
Ternium	Industrial	155,315,000	7,395	100.0%	Sí
Torre Garza Sada	Oficinas	28,951,000	1,836	77.0%	-
UVM	Escolar	51,482,000	3,995	100.0%	Sí
Veritiv	Industrial	53,987,000	4,645	100.0%	Sí
Via San Juan	Comercial	310,032,000	14,363	99.0%	Sí
TOTAL		6,280,033,000	297,487	93.8%	27

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

Venta en sep-22	2015	
	1	Plaza Carmen Center
	2	Plaza Lomas Verde
	3	Plaza Punto Chapultepec
	4	Nave Industrial Daher
	5	Nave Industrial Hyson
	6	UVM C. Nogales
	7	Plaza Cataviña
	8	Instituto Rogel
	9	Plaza Casa Grande
Venta en Dic-24	10	Colegio Celtic Internacional
	11	Plaza La Piedad
Venta parcial	2016	
	12	Plaza Punto Mochis
	13	Colegio México Nuevo C. La Calma
	14	Nave Industrial Chichimeco
	15	Nave Industrial Veritiv
	16	Oficinas Garza Sada
	17	Plaza Los Corales
	18	Sky Cumbres
	19	Nave Industrial Manzanillo SQM
	2017	
	20	Portafolio Burger King
	21	IPETH Puebla
	22	Plaza San Antonio
	23	Plaza La Canteras
	24	Colegio C. Tecnico
	25	Oficinas Bosques Real
	26	Plaza Barrio Reforma
	27	Nave Industrial Durango
	28	Nave Industrial Villahermosa
Venta parcial	2018	
	29	Plaza Península
	30	Plaza La Rilita
	31	Plaza Chimalhuacán
	32	Plaza Vía San Juan
	33	Nave Industrial Chimalhuacán
	34	Agencia Suzuki
	35	Oficinas Bosques
	36	Nave Industrial Ternium
	37	Oficinas Periférico Sur
	38	Portafolio BAE
	39	Portafolio OLAR
	40	Oficinas Arboledas
Venta parcial	2019	
	41	Colegio México Nuevo C. Querétaro
Venta parcial	2023	
	42	Downtown Santa Fe



Marzo 2025

Consolidación del Portafolio de Fibra HD al Portafolio de Fibra Plus, al 95% de interés controlador.



Para mayor detalle de las propiedades, visitar <https://fibrahd.com.mx/>