

Del uso mixto a la Especialización Industrial



Reporte de Resultados

Julio - Septiembre 2025

Este trimestre concluimos el primer traspaso de activos no industriales, avanzando con el proceso de especialización de Fibra HD como un vehículo industrial.

Los hitos claves en el alcance de este objetivo son:

- Durante 2025 y 2026, se reubicarán los activos no industriales del Fibra los que traerá beneficios ligados al Nearshoring y se atenderá la demanda de espacios logísticos.
- Desinversión de propiedades no estratégicas
- Aprovechamiento de oportunidades de crecimiento en

Evolución del ABR del Portafolio de Fibra HD

Antes de la reorganización (2024)

31%

Transición 3T25

32%

2025E

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



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	11
ESTADOS FINANCIEROS	12
TABLA DE PROPIEDADES	15

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.



3T25: AVANZANDO HACIA UNA FIBRA ESPECIALIZADA

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 20 de octubre de 2025 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2025 (a continuación, indistintamente "3T2025" o "3T25"). 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 20 de octubre 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)	3T25	3T24	Δ%	9M25	9M24	Δ%
Ingresos netos (rentas)	\$151,785	\$156,827	-3.2%	\$460,224	\$446,056	3.2%
ION	\$136,617	\$145,205	-5.9%	\$412,701	\$410,474	0.5%
EBITDA	\$102,892	\$107,669	-4.4%	\$307,465	\$301,264	2.1%
Margen ION	90.01%	92.59%	-258 pb	89.67%	92.02%	-235 pb
Utilidad (Pérdida) Neta	\$11,260	-7,974	<100%	\$207,909	\$27,734	>100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T25	3T24	Δ%	2T25	Δ%
Activos Totales	7,758,651	7,229,240	7.3%	7,745,835	0.2%
Propiedades de Inversión	6,326,591	6,105,519	3.6%	6,387,319	-1.0%
Deuda	2,954,286	2,958,190	-0.1%	2,972,371	-0.6%
Patrimonio Total	4,540,157	4,002,002	13.4%	4,528,897	0.2%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	10.39	9.15	13.4%	10.36	0.1%
NAV (Net Asset Value)	3,630,282	3,633,816	-0.1%	3,657,167	-0.7%
NAV / CBFi (Ps.)	8.30	8.31	-0.1%	8.37	-0.7%
LTV	38.08%	40.92%	-284 pb	38.37%	-30pb
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.71x	1.81x	-0.10x	1.71x	0.0%
CBFIs en circulación	437,179,992	437,179,992	0.0%	437,179,992	0.0%

OPERATIVOS	3T25	3T24	Δ%	2T25	Δ%
Número de proyectos	39	41	-4.9%	40	-2.5%
ABR total (m2)	293,780	306,070	-4.0%	297,486	-1.2%
ABR comercial (m2)	146,546	156,893	-6.6%	146,546	0.0%
ABR oficinas (m2)	17,324	15,560	11.3%	17,324	0.0%
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	0.0%	94,501	0.0%
ABR Educativo (m2)	35,409	39,116	-9.5%	39,116	-9.5%
Tasa de ocupación	95.40%	94.52%	88 pb	93.70%	170 pb
Vigencia promedio contratos (años)	3.97	3.85	3.1%	3.70	9.5%

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

Este trimestre dimos el primer paso en el proceso de especialización de Fibra HD, concluyendo la aportación de la primera propiedad no industrial a Fibra Plus, por lo que, en términos de ABR, el portafolio industrial representó el 32% de la cartera al cierre del trimestre. Con esto, sentamos las bases del proceso de reubicación de activos inter-Fibras que estaremos ejecutando en los siguientes meses.

Destacamos que, a la fecha de este reporte, y en línea con nuestro plan de desinversión, tenemos ventas en proceso de cierre de activos no industriales con valor de más de 462 mdp, y propiedades en negociación por 252 mdp, de un portafolio en venta de 21 inmuebles, ABR de 151 mil m² y valor por 2,469 mdp. De concluir estas ventas y sin ejecutar nuevas aportaciones a, o desde Fibra Plus, el portafolio industrial representaría el 36% del ABR total.

Otro hecho sobresaliente del trimestre fue el desapalancamiento del Fideicomiso, con un LTV cercano al 38% vs 41% del 3T24, y un índice de Cobertura de la Deuda (ICD) de 2.53x, 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 ganancia en fluctuación cambiaria de 14.4 mdp.

Al cierre del 3T25, la ocupación de nuestras propiedades se ubicó en 95.4%, con una vida promedio de los contratos de 3.97 años y una tasa de renovación de los contratos del 95%.

Además, en apego a nuestro compromiso de robustecer las mejores prácticas dentro de Fibra HD, durante el tercer trimestre del año organizamos y participamos en diversas actividades de donación y reforestación y continuamos avanzando en el proceso de certificación Edge de nuestros inmuebles, en apego a la estrategia de sostenibilidad planteada para los siguientes 5 años.

Pasando a los resultados financieros, en el periodo los activos totales crecieron 7.3% AsA, para ubicarse en 7,758 mdp, mientras que el Patrimonio del Fideicomiso avanzó 13.4% AsA, para ubicarse en 4,540 mdp, lo que representó un valor en libros por CBFÍ de 10.39 pesos.

Durante el 3T25, Fibra HD generó ingresos por rentas de 152 mdp, mientras que el NOI se ubicó en 137 mdp, con un margen de 90%. Cabe destacar que el EBITDA de los 9M25 se ubicó casi 10% por arriba del monto presupuestado, beneficiada por eficiencias en los gastos erogados.

Al cierre del septiembre del 2025 y comparando contra el mismo periodo del año anterior, el resultado integral de financiamiento acumulado se redujo en más de 50% con respecto a los 9M24, lo que, aunado al incremento en el EBITDA, derivó en una utilidad neta acumulada de 208 mdp.

Antes de finalizar nos gustaría enfatizar que, comprometidos con la visión de mediano plazo que tenemos para Fibra HD, nos encontramos en la búsqueda constante de nuevas oportunidades de inversión industrial, con el objetivo de crecer la cartera y convertirnos en un jugador importante dentro del sector. Además, convencidos de que la rotación de inmuebles hacia activos industriales mejorará la rentabilidad y pago de dividendos, visualizamos una mejora en el perfil financiero y estratégico del Fideicomiso, lo que beneficiará la liquidez y valuación de los certificados.

Consejo Directivo de Fibra HD

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

- Durante el 3T25 **se concretó el primer traspaso de activos entre los Fibras donde el inmueble escolar Colegio México Nuevo (Exacom) migró del portafolio Fibra HD al Portafolio Fibra Plus**. Este movimiento se realizó mediante la transferencia de titularidad del activo a Fibra Plus y el pago en Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) del segundo (aproximadamente 5 millones de certificados).
- Aunado a esto, Fibra HD se encuentra avanzando en el proceso operativo, fiscal y jurídico de la reubicación de activos inter-Fibra, pasando por las autorizaciones de las autoridades correspondientes, a la vez que analiza alternativas de crecimiento dentro del sector industrial con financiamiento vía deuda y capital.

RESULTADOS

- 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. En este periodo, la cobranza, se ubicó cercana al 100% y se recuperaron 6.6 mdp adicionales de cobranza atrasada. Este efecto se debe a la desinversión de los inmuebles La Roca y Niza, la cual tuvo lugar en el primer trimestre del 2025.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 136.6 mdp, con un margen de 90%. En tanto, el EBITDA del 3T25 sumó 103 mdp, 4.4% abajo del resultado del 3T24 y un 5% arriba del monto reportado en el 2T25. El resultado integral de financiamiento se vio beneficiado por una reducción en la tasa de interés y la caída del tipo de cambio dólar vs peso, que impacta la valuación de los pasivos dolarizados
- Durante el trimestre registramos una disminución del valor de las propiedades de inversión por cerca de 60.7 mdp, producto de la desinversión del activo escolar mencionado anteriormente y el reconocimiento de un ajuste en la valuación de activos en proceso de cierre de venta. La utilidad neta se ubicó en 11.2 mdp (vs una pérdida neta de -7.9 mdp en el 3T24) y acumuló una utilidad durante los 9M25 por 207.9 mdp (vs 27.7 mdp del 9M24).

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,107 mdp, un 9.9% por encima del 3T24 y 5.6% por encima del nivel reportado el trimestre previo, comparando favorablemente contra el pasivo circulante de 186 mdp.
- Las propiedades de inversión incrementaron en un 3.6% con respecto al 3T24, a 6,326 mdp, y se redujeron -1.0% con respecto al 2T25, 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 0.2% por arriba del trimestre previo.
- El LTV cerró en 38.07% vs 40.9% del 3T24, reflejando una mejor composición de capital. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.53x, gracias a una mejor generación de flujo operativo y menor pago de intereses para los próximos 12 meses.
- El patrimonio al cierre de septiembre fue de 4,540 mdp, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en 10.39 pesos (vs 9.15 del 3T24).

OPERACIÓN

- 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.
- El portafolio en desinversión se compone de 21 inmuebles no industriales, con ABR de 151 mil m2 y valor de 2,469 mdp, con una tasa de ocupación de 87%.

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* y de actividades logísticas 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

Racional Estratégico

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

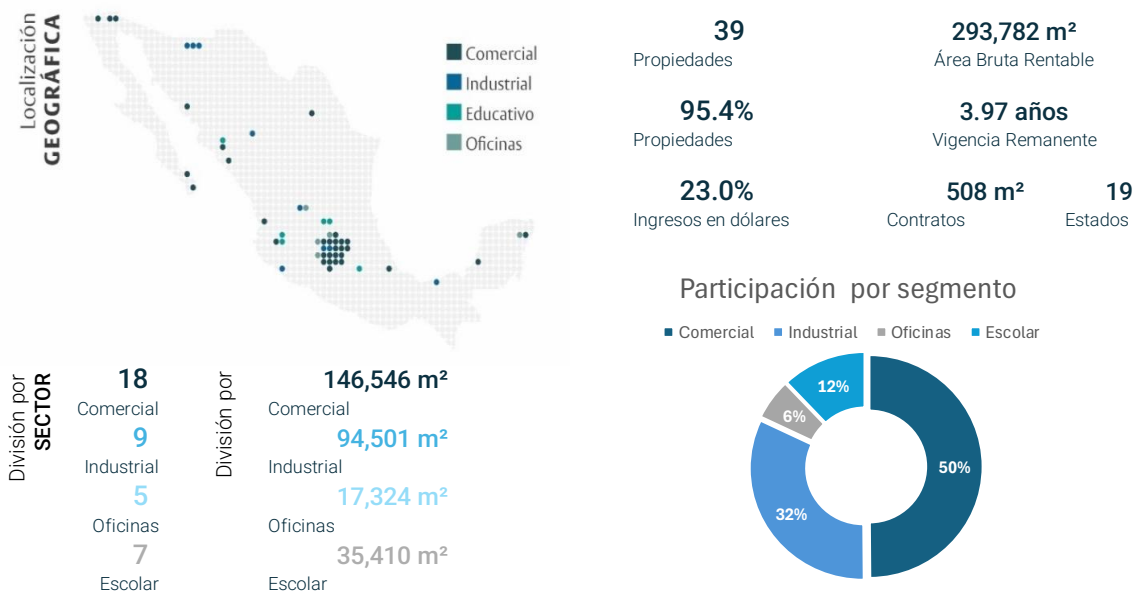
Proceso de transformación

Fase	Acción clave	Estado
Portafolio Mixto (2024)	31% industrial – 69% 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	Aportación de los activos no industriales	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 39 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 293 mil m² e incluyó 18 proyectos comerciales con un total de 146 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 5 propiedades del sector educativo con un total de 35 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 94.4% 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 5 propiedades, 12% del ABR y con un 100% de ocupación.
- El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 6% del ABR con un 57.7% de ocupación.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T25 MXN/m²	3T24 MXN/m²	Δ (%)
Comercial	146,546	56.9%	94.4%	203.5 MXN/m²	198.2 MXN/m²	2.7%
Industrial	94,501	21.5%	100.0%	6.11 USD/m²	5.29 USD/m²	15.5%
Oficinas	17,324	6.5%	57.7%	320.4 MXN/m²	312.9 MXN/m²	2.4%
Escolar	35,410	15.2%	100.0%	211.9 MXN/m²	192.3 MXN/m²	10.2%
Total	293,782	100.0%	95.4%			

Ocupación y absorción de las propiedades

Al cierre de septiembre de 2025, la ocupación global del portafolio fue de 95.4%, con vencimiento promedio de 3.97 años. Cerca del 67.0% del ABR vence en más de 24 meses y el 21% de los ingresos de Fibra HD se encuentran dolarizados.

Destaca que, entre los sectores comercial e industrial, generaron el 77% de los ingresos totales, y se presentan incrementos en la renta promedio ponderada por encima de la inflación. Particularmente, en el sector industrial la renta superó en 15.5% la renta del 3T24, a un precio de USD6.11 /m², mientras que para el sector comercial se presentó un incremento del 2.7% en comparación con el 3T24, terminando en MXN\$203.5/m². El segmento educación incrementó 10.2% con relación al 3T24, motivado por el ajuste inflacionario anual, mientras que para oficinas el avance fue de 2.4%, como consecuencia de la entrada de nuevos inquilinos cuya renta se encuentra más cercana al mercado y la salida de inquilinos con rentas por arriba de mercado.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos, ION y EBITDA

En lo que va del año, los ingresos por rentas acumulan 460 mdp, esto es, 3.2% por arriba del mismo periodo de 2024. El 56.9% de los ingresos de estos 9 meses provinieron del segmento comercial, 21.5% de industrial, 15.2% del educativo y 6.5% de oficinas. Aproximadamente el 23% de la facturación se denomina en dólares, mayoritariamente proveniente de las rentas de naves industriales.

El ION acumulado a septiembre 2025 se ubicó en 413 mdp, vs 410 mdp del mismo periodo de 2024, mientras que el EBITDA del Fideicomiso ascendió a 307 mdp, 2.1% por arriba de lo reportado para mismo periodo del año pasado.

Resultado Integral de Financiamiento

Destacó la reducción del RIF, que en el trimestre fue de una pérdida de 58.0 mdp, producto de la disminución en los intereses pagados por la caída en tasas y la depreciación de la deuda en dólares. En el acumulado del año, el RIF se redujo -50.6%, a 140 mdp en comparación con el mismo periodo del año pasado.

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 29.3 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 septiembre de 2025				
(En miles de pesos mexicanos)				
	3Q 2025	2Q 2025	Δ% 3Q 2025 vs 2Q 2025	Acumulado
-/+ Utilidad integral	11,260	162,018	-93.1%	207,908
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	30,974	-79,420	<-100%	-48,446
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-14,377	-33,477	-57.1%	-40,080
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	3,882
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,471	1,471	0.0%	4,412
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	0	0	0.0%	28,472
AMEFIBRA FFO	29,328	50,592	-42.0%	156,150

Distribuciones

Durante el 3T25 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 del segundo trimestre del 2025 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 disminución cercana a los 31 mdp, como ajuste a la valuación de propiedades en proceso de cierre de venta, derivando en una utilidad neta consolidada de 11 mdp. Excluyendo este ajuste, la utilidad neta hubiera sido de 42 mdp.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

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

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 157 mdp;*
- *Proveedores por 40 mdp y otras cuentas por pagar por 25 mdp.*

Al cierre del 3T25, 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 4,540 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

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T25: **LTV=38.08%**.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T25 es de **ICD_t =2.53x**,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de FIBRA HD al cierre del 3T25 es de 2.53x 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.

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 3T25	247,619,290
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	10,358,589
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	575,044,579
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T25	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	275,296,169
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	18,052,313
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	36,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.53x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T25 es **23.99%**.
- 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 3T25 es de **209%**.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Reporte de Fibra Plus 3T25

- El 28 de octubre de 2025, Fibra Plus publicará sus resultados del 3 T25 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 septiembre de 2025										
(En miles de pesos mexicanos)										
	3Q 2025		2Q 2025		Δ% 3Q 2025 vs 2Q 2025	3Q 2024		Δ% 3Q 2025 vs 3Q 2024	Acumulado 2025	Acumulado 2024
Ingresos										
Ingresos netos rentas del periodo	149,230	98.3%	148,841	99.1%	0.3%	153,750	98.0%	-2.9%	453,957	438,310
Ingresos mantenimientos del periodo	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Ingresos renta de estacionamiento	2,556	1.7%	1,330	0.9%	92.2%	3,077	2.0%	-16.9%	6,266	7,745
Otros ingresos operativos	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
INGRESOS NETOS	151,785	100.0%	150,171	100.0%	1.1%	156,827	100.0%	-3.2%	460,224	446,056
Gastos Operativos										
Gastos de operación	11,384	7.5%	16,442	10.9%	-30.8%	9,513	6.1%	19.7%	33,900	25,280
Predial	3,783	2.5%	2,760	1.8%	37.1%	524	0.3%	<-100%	12,049	7,556
Seguros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	1,585	1.0%	<-100%	1,574	2,746
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	15,167	10.0%	19,202	12.8%	-21.0%	11,621	7.4%	30.5%	47,523	35,582
Ingreso Operativo Neto (NOI)	136,618	90.0%	130,969	87.2%	4.3%	145,205	92.6%	-5.9%	412,701	410,474
Gastos Administrativos										
Gastos del asesor y administrador	11,987	7.9%	9,896	6.6%	21.1%	6,636	4.2%	80.6%	31,928	23,691
Provisiones e incobrables	12,640	8.3%	14,048	9.4%	-10.0%	14,977	9.6%	-15.6%	38,849	45,821
Servicios de administración de propiedades	9,099	6.0%	9,010	6.0%	1.0%	15,924	10.2%	-42.9%	34,460	39,698
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	33,726	22.2%	32,954	21.9%	2.3%	37,537	23.9%	-10.2%	105,236	109,210
EBITDA	102,892	67.8%	98,015	65.3%	5.0%	107,669	68.7%	na	307,464	301,264
Gastos Financieros										
Intereses pagados	73,670	48.5%	66,250	44.1%	11.2%	81,962	52.3%	-10.1%	203,868	231,996
Otros gastos financieros	982	0.6%	1,661	1.1%	-40.9%	2,584	1.6%	-62.0%	4,307	11,039
Intereses ganados	-2,240	-1.5%	-21,385	-14.2%	-89.5%	-6,412	-4.1%	-65.1%	-28,434	-55,147
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Actualización de deuda en UDIs	-14,377	-9.5%	-33,477	-22.3%	-57.1%	42,904	27.4%	<-100%	-40,080	94,976
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	58,035	38.2%	13,050	8.7%	344.7%	121,037	77.2%	-52.1%	139,661	282,864
Otros Gastos										
Otros Gastos	2,625	1.7%	2,625	1.7%	0.0%	-822	-0.5%	<-100%	8,602	2,064
Otros Productos	-2	0.0%	-259	-0.2%	-99.1%	-4,573	-2.9%	-99.9%	-261	-11,398
Variación valor razonable de propiedades de inversión	30,974	20.4%	-79,420	-52.9%	-139.0%	0	0.0%	0.0%	-48,446	0
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
TOTAL OTROS	33,597	22.1%	77,053	-51.3%	-143.6%	5,394	-3.4%	NA	40,105	9,334
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	11,260	7.4%	162,018	107.9%	-93.1%	7,974	-5.1%	<-100%	207,908	27,734
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Utilidad Neta	11,260	7.4%	162,018	107.9%	-93.1%	7,974	-5.1%	<-100%	207,908	27,734
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	NA	0	0
Utilidad Integral	11,260	7.4%	162,018	107.9%	-93.1%	7,974	-5.1%	<-100%	207,908	27,734
Otros Resultados										
Variación valor razonable de propiedades de inversión	30,974	20.4%	-79,420	-52.9%	-139.0%	0	0.0%	0.0%	-48,446	0
Fluctuación en UDIs	-14,377	-9.5%	-33,477	-22.3%	-57.1%	42,904	27.4%	<-100%	-40,080	94,976
Valuación de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	3,882	0
IFRS 16	598	0.4%	616	0.4%	-2.9%	509	0.3%	17.5%	1,847	1,566
Fondo de recompra	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ'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%	28,472	0
FFO	28,455	18.7%	49,737	33.1%	-42.8%	35,438	22.6%	-19.7%	153,584	124,275

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 septiembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2025	2Q 2025	Δ% 3Q 2025 vs 2Q 2025	3Q 2024	Δ% 3Q 2025 vs 3Q 2024
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	247,619	220,306	12.4%	478,243	-48.2%
Cuentas por cobrar	531,193	500,831	6.1%	520,320	2.1%
Impuestos a favor	10,359	9,754	6.2%	8,245	25.6%
Deposito en seriedad	318,000	318,000	0.0%	0	0.0%
Total Activo Circulante	1,107,171	1,048,892	5.6%	1,006,808	10.0%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	6,326,591	6,387,319	-1.0%	6,105,519	3.6%
Otros activos	324,890	309,625	4.9%	116,914	177.9%
Total Activos no Circulantes	6,651,480	6,696,943	-0.7%	6,222,433	6.9%
Total Activos	7,758,651	7,745,835	0.2%	7,229,240	7.3%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	40,016	29,780	34.4%	26,960	48.4%
Prestamos	79,474	79,474	0.0%	112,770	-99.9%
Otras cuentas por pagar	25,382	21,974	15.5%	47,176	-46.2%
Anticipos de clientes	8,339	2,425	243.9%	3,794	119.8%
Impuestos por pagar	33,270	43,605	-23.7%	30,652	8.5%
Total Pasivos Circulantes	186,482	177,258	5.2%	221,352	-99.8%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos	2,874,812	2,892,897	-0.6%	2,845,420	-102.6%
Depósitos en garantía	51,355	41,720	23.1%	76,314	-32.7%
Otros pasivos	105,846	105,065	0.7%	84,152	25.8%
Total Pasivos no Circulantes	3,032,013	3,039,681	-0.3%	3,005,886	-102.8%
Total Pasivos	3,218,495	3,216,939	0.0%	3,227,239	-0.3%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,275,508	3,275,508	0.0%	3,330,509	-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	207,908	196,649	5.7%	27,734	649.7%
Total Patrimonio	4,540,156	4,528,897	0.2%	4,002,002	13.4%
Total Pasivo + Capital	7,758,651	7,745,835	0.2%	7,229,240	7.3%

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 septiembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2025	3Q 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	220,306	511,448
Utilidad del periodo	11,260	-7,974
Pérdida (utilidad) del valor razonable	30,974	0
Cuentas por cobrar	30,362	115,146
Reservas de efectivo	0	0
Cuentas por pagar	14,425	28,920
Depósitos en garantía	9,635	37,729
Pagos anticipados	5,914	-5,193
Impuestos por recuperar	604	996
Impuestos por pagar	-10,335	-1,554
Otros activos	15,265	-6,126
Flujos de operación	15,643	-58,088
Desembolso para actividades de inversión	-29,754	-4,842
Flujos de efectivo después de inversiones	45,397	-53,247
Actividades de financiamiento	-18,084	20,041
Patrimonio	0	0
Dividendos	0	0
Flujo financiero	-18,084	20,041
Incremento neto de efectivo	27,313	-33,206
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	247,619	478,243

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 septiembre 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		207,908	207,908
Saldo al final del periodo reportado	3,239,610	1,300,546	4,540,156

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2024	ABR	Ocupación 3T25	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	248,985,000	11,255	100%	Sí
Barrio Reforma	Comercial	17,811,000	333	100%	Sí
Bosque Real	Oficinas	106,321,000	3,060	100%	Sí
Burger King	Comercial	50,920,000	2,055	100%	Sí
Cantera	Comercial	185,758,000	6,799	97%	Sí
Carmen Center	Comercial	240,349,000	15,090	99%	-
Casa Grande	Comercial	52,346,000	4,335	66%	-
Cataviña	Comercial	226,417,000	8,100	100%	-
Celtic	Escolar	245,823,000	13,168	100%	Sí
Chichimecos	Industrial	83,581,000	12,786	100%	-
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	184,213,000	3,938	69%	Sí
CTQ	Escolar	99,656,000	4,076	100%	Sí
Daher	Industrial	98,420,000	6,141	100%	Sí
Downtown	Oficinas	16,774,000	260	100%	-
Duraznos	Oficinas	133,929,000	3,397	42%	Sí
Heineken	Industrial	82,496,000	5,942	100%	-
Hyson	Industrial	106,370,000	6,733	100%	Sí
Industrial Durango	Industrial	308,771,000	21,709	100%	Sí
Industrial Villahermosa	Industrial	338,859,000	17,895	100%	Sí
Ipeth	Escolar	109,797,000	3,890	100%	Sí
La Calma	Escolar	385,707,000	10,280	100%	Sí
La Pilita	Comercial	104,814,000	6,450	76%	-
Las Ramblas	Comercial	104,794,000	5,520	65%	Sí
Lomas Verdes	Comercial	22,760,000	5,863	99%	-
Los Corales	Comercial	144,470,000	6,028	88%	Sí
Los Mochis	Comercial	437,454,000	22,753	97%	Sí
Península	Comercial	282,431,000	7,183	94%	Sí
Periférico Norte	Oficinas	59,292,000	3,174	9%	Sí
Plaza Chimalhuacan	Comercial	784,366,000	30,755	100%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	60,213,000	1,903	76%	Sí
Portafolio BAE	Comercial	72,827,000	4,250	100%	-
Portafolio OLAB	Comercial	174,972,000	3,519	100%	Sí
Sky Cumbres	Oficinas	47,890,000	1,659	63%	-
Suzuki	Comercial	29,225,000	1,248	100%	-
Ternium	Industrial	155,315,000	7,395	100%	Sí
Torre Garza Sada	Oficinas	28,951,000	1,836	65%	-
UVM	Escolar	51,482,000	3,995	100%	Sí
Veritiv	Industrial	53,987,000	4,645	100%	Sí
Via San Juan	Comercial	310,032,000	14,363	98%	Sí
TOTAL		6,248,578,000	293,781	95.40%	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 Roger
	9	Plaza Casa Grande
	10	Colegio Celtic Internacional
Venta en Dic-24	11	Plaza La Poesía
	2016	
Venta parcial	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
Venta parcial	21	IPETH Puebla
	22	Plaza San Antonio
	23	Plaza La Canter
	24	Colegio C. Tecnico
	25	Oficinas Bosque Real
	26	Plaza Barrio Reforma
	27	Nave Industrial Durango
	28	Nave Industrial Villahermosa
	2018	
	29	Plaza Península
Venta parcial	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 OLAB
Venta parcial	40	Oficinas Arboledas
	2019	
	41	Colegio México Nuevo C. Querétaro
	42	Downtown Santa Fe



FIBRA PLUS 

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/>