FIBRA HD



Reporte de Resultados

Julio - Septiembre 2026

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL	3
DESEMPEÑO INDUSTRIAL 3T26 - MISMAS PROPIEDADES	4
PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS	5
LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE	6
CONSOLIDACIÓN COMO UN PORTAFOLIO INDUSTRIAL	7
DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL	9
DESEMPEÑO FINANCIERO	11
PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE	13
ESTADOS FINANCIEROS	14
TABLA DE PROPIEDADES	18

Acerca de FIBRA HD

FIBRA HD es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") constituido el 17 de diciembre de 2014 y modificado el 18 de mayo de 2015, identificado con el No. F/1523. Tras llevar a cabo su Oferta Pública Inicial ("OPI") el 10 de junio de 2015 y la posterior Oferta Pública de Adquisición ("OPA") concluida por Fibra Plus el 14 de octubre de 2021, mediante la cual adquirió el 70.9% de los Certificados Bursátiles Inmobiliarios ("CBFIs") en circulación, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus como sociedad controladora a partir del cuarto trimestre de 2021. Posteriormente, Fibra Plus realizó ofertas subsecuentes y hoy detenta el 95.7% de tenencia de Fibra HD. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados de manera individual dada la participación del 4.3% del público inversionista.

La estrategia de negocio de FIBRA HD está orientada principalmente a la adquisición, administración y arrendamiento de un portafolio de inmuebles destinados a generar flujos de efectivo estables. FIBRA HD opera de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Para mantener dicho estatus fiscal, el Fideicomiso invierte al menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, o en el derecho a recibir flujos derivados de dichos contratos, manteniendo el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Asimismo, sus contratos de arrendamiento contemplan bases fijas de renta y, en su caso, esquemas variables ligados a las ventas del arrendatario según lo previsto por la LISR. FIBRA HD se administra mediante una estructura donde ostenta el 99.99% de participación de su sociedad administradora, cuyos órganos colegiados aprueban presupuestos, inversiones, nómina y demás factores operativos y financieros que inciden en su gestión.

Advertencia Legal (o Límite de Responsabilidad)

Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionadas con FIBRA HD, las cuales incluyen expectativas, intenciones o consideraciones de la administración respecto a su funcionamiento, negocio y desempeño futuro. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitación, cualquier pronóstico, proyección o estimación de resultados y pueden identificarse por el empleo de términos como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "intentar", "planear", "proyectar", "podrá", "potencial" y otras expresiones similares. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y factores operativos, económicos y de mercado que podrían provocar que los resultados, el desempeño o los logros reales difieran materialmente de los expresados o implícitos. Ni FIBRA HD ni su administración asumen obligación alguna de actualizar o revisar públicamente estas declaraciones como resultado de nueva información, eventos futuros o cualquier otro factor.

FIBRA HD entra en la recta final de reubicación de activos e impulsa su estrategia de crecimiento con nuevas adquisiciones

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 19 de octubre de 2026 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2026 (a continuación, indistintamente "3T2026" o "3T26"). 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 19 de octubre de 2026, el cual, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

Durante el trimestre avanzamos en la ejecución del reposicionamiento y consolidación de Fibra HD hacia un vehículo industrial:

- **Reubicación de activos industriales:** A partir del 4T26 Fibra HD ya contará con la operación de los activos trasladados de Fibra Plus.

- **Desinversión de propiedades no estratégicas:** Concretamos la venta de La Pilita; el portafolio comercial se reduce a cuatro propiedades.

- **Crecimiento:** Durante el 4T26 concluiremos con la adquisición del portafolio Export.

- **Cifras en transición:** Los resultados del periodo aún no reflejan la operación consolidada ni resultan comparables con ejercicios anteriores. Esta variación responde a la reubicación de activos y desinversiones, a la reclasificación contable por la adopción anticipada de la IFRS 18 (que incluye las cifras de 2025) y a gastos extraordinarios de reposicionamiento. Estos factores son de carácter transitorio.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados tenedores:

El tercer trimestre de 2026 fue un periodo de ejecución y avances relevantes en la transformación de Fibra HD. Continuamos trabajando en nuestro reposicionamiento como un vehículo predominantemente industrial, avanzando en la integración de los portafolios aprobados por la Asamblea de Tenedores y en la desinversión ordenada de activos no estratégicos. Nuestra meta es consolidar una plataforma inmobiliaria industrial capaz de generar flujos recurrentes, fortalecer las distribuciones a nuestros tenedores y maximizar el valor por certificado en el largo plazo.

Como en el trimestre anterior, el desempeño en mismas propiedades (excluyendo propiedades comerciales) constituye una referencia importante para evaluar nuestra operación. En el segmento industrial, los ingresos sumaron 1.64 millones de dólares y el NOI alcanzó 1.56 millones de dólares, mientras que la renta promedio se ubicó en 6.0 dólares por m², un incremento de 3.4% respecto al mismo trimestre del año anterior.

También es importante comentar que, a partir del tercer trimestre, Fibra HD adoptó de manera anticipada las normas contables IFRS 18 "Presentación e información a revelar en los estados financieros". En consecuencia, se han reclasificado ingresos y gastos que modifican la presentación del estado de resultados sin alterar la utilidad neta y el patrimonio, por lo que las cifras comparables del año anterior y del primer semestre de 2026 se ajustaron y no se relacionan con lo reportado anteriormente.

En términos consolidados, los ingresos por rentas ascendieron a 47.5 millones de pesos, 12.2% menos que el trimestre anterior resultado de las desinversiones de activos no estratégicos (comerciales). Asimismo, el NOI aumentó 9.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando 42.1 millones de pesos, con un margen de 88%. Estos resultados reflejan tanto la evolución de nuestra operación como los ajustes realizados en la estructura y clasificación de gastos. La ocupación consolidada cerró en 96.5%, con un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años.

El resultado neto del periodo estuvo influido por partidas contables asociadas a la reorganización del portafolio, aunado a los efectos de la desinversión de inmuebles y el impacto cambiario sobre nuestros pasivos denominados en moneda extranjera. Mantenemos una estructura de capital prudente, con un nivel de apalancamiento (LTV) de 25.0% y un valor en libros de 10.40 pesos por CBFI.

En materia de desinversiones, concluimos la venta y escrituración de La Pilita, avanzando en nuestra estrategia de reducir la exposición a activos no estratégicos. Paralelamente, continuamos trabajando en la integración de los activos industriales provenientes de Fibra Plus y de los portafolios Hub y Export, que en conjunto representan 22 propiedades y aproximadamente 414,636 m² de superficie rentable.

Una vez concluidas estas operaciones, Fibra HD contará con un portafolio de 31 propiedades industriales y más de 510 mil m² de superficie rentable industrial. Esta transformación no solamente incrementará nuestra escala, sino que sentará las bases para una estrategia de crecimiento enfocada en la calidad de los activos, la rentabilidad de nuestras inversiones y la generación sostenible de flujo por CBFI.

En materia de financiamiento, estamos en proceso de refinanciar nuestros pasivos y mejorar el perfil de la deuda, en costo, plazo y flexibilidad, así como para financiar la integración de los nuevos portafolios, conforme a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores. Como parte de la reubicación de activos, en octubre del presente año se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a dos de los inmuebles industriales que recibiremos de Fibra Plus.

De cara al cierre de 2026, nuestras prioridades serán concluir las operaciones de integración en el segmento industrial, fortalecer la comercialización de los espacios disponibles y avanzar en la optimización de nuestra estructura financiera. Estos esfuerzos forman parte de una estrategia de largo plazo orientada a tres objetivos fundamentales: crecimiento rentable, distribuciones sostenibles y maximización del valor para nuestros tenedores.

Agradezco a nuestros tenedores, miembros del Comité Técnico, colaboradores, arrendatarios y socios financieros por su confianza y acompañamiento. Seguiremos conduciendo esta etapa con transparencia, disciplina en la asignación de capital y responsabilidad en la ejecución de nuestra estrategia.

Mario del Bosque M.
Director General
Fibra HD

DESEMPEÑO INDUSTRIAL 3T26 – MISMAS PROPIEDADES*

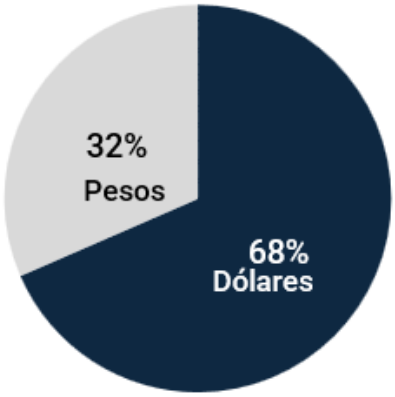
NOI (Cifras en 000 de USD)**

Corredor	3T26	% Total	2T26	Δ% 3T26 vs 2T26	3T25	Δ% 3T26 vs 3T25
Frontera	$535	34.2%	$645	-17.1%	$632	-15.4%
Sur	$376	24.0%	$380	-1.2%	$385	-2.4%
ZMVM	$287	18.4%	$320	-10.2%	$292	-1.6%
El Bajío	$365	23.4%	$383	-4.7%	$347	5.1%
Total	$1,563	100.0%	$1,729	-9.6%	$1,657	-5.7%

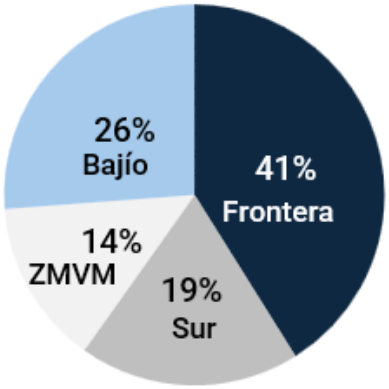
RENTA/M² (Cifras en USD)

Corredor	3T26	2T26	Δ% 3T26 vs 2T26	3T25	Δ% 3T26 vs 3T25
Frontera	$5.5	$5.6	-2.5%	$5.4	2.1%
Sur	$7.3	$7.3	0.0%	$7.0	4.1%
ZMVM	$7.6	$8.0	-5.4%	$7.1	6.6%
El Bajío	$5.0	$5.1	-1.9%	$5.0	-0.4%
Total	$6.0	$6.1	-1.6%	$5.8	3.4%

INGRESO POR MONEDA



AREA BRUTA RENTABLE



**Mismas Propiedades: Industrial Villahermosa, Industrial Durango, Agricolima, Ternium, Hyson, Daher, Chichimecos, Heineken, Veritiv. Excluye propiedades comerciales.*
***Diferencias por tipo de cambio, salidas de inquilinos en Naucalpan (ZMVM) y pagos de obligaciones.*

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	9M26	9M25	Δ%
Ingresos netos (rentas)	47,451	148,501	-68.05%	222,940	453,513	-50.84%
ION	42,119	120,601	-65.08%	177,941	365,981	-51.38%
EBIT	29,594	100,267	-70.48%	131,612	299,588	-56.07%
Margen ION	87.6%	76.2%	15.08%	78.3%	77.3%	1.20%
Utilidad (Pérdida) Neta	-74,451	11,260	<100%	-228,062	207,908	<100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Activos Totales	6,882,962	7,758,651	-11.3%	6,992,330	-1.6%
Propiedades de Inversión	4,707,442	6,326,591	-25.6%	4,822,173	-2.4%
Deuda	1,718,346	2,954,286	-41.8%	1,699,001	1.1%
Patrimonio Total	4,496,439	4,540,156	-1.0%	4,570,890	-1.6%
Patrimonio Total / CBFI (MXN)	10.4	10.5	-1.0%	10.6	-1.6%
NAV (Net Asset Value)	3,150,409	3,642,733	-13.5%	3,329,317	-5.4%
NAV / CBFI (MXN)	7.3	8.4	-13.5%	7.7	-5.4%
LTV	25%	38%	-34.4%	24%	2.7%
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.5	1.7	-10.4%	1.5	0.1%
CBFIs en circulación	432,155,640	432,155,640	0.0%	432,155,640	0.0%

OPERATIVOS	3T26	3T25D	Δ%	2T26	Δ%
Número de proyectos	13	39	-66.7%	14	-7.1%
ABR Total (m^2)	122,874	297,487	-58.7%	129,324	-5.0%
ABR comercial (m^2)	27,416	146,546	-81.3%	33,866	-19.0%
ABR oficinas (m^2)	0	17,324	-100.0%	0	N/A
ABR industrial (m^2)	95,458	94,501	1.0%	95,458	0.0%
ABR educativo (m^2)	0	39,116	-100.0%	0	N/A
Tasa de ocupación	96.5%	95.4%	1.2%	97.6%	-1.1%
Vigencia promedio contratos (años)	3.7	4.1	-8.4%	3.9	-4.9%

REDEFINIENDO NUESTRO PORTAFOLIO CON VISIÓN INDUSTRIAL

Durante el 3T26, Fibra HD continuó avanzando en su reposicionamiento hacia la especialización en el sector industrial. Continuamos con el proceso de adquisición de los activos industriales de Fibra Plus, así como de los portafolios Hub y Export aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de junio de 2026, que en conjunto suman 414,636 m² de ABR. Como parte de este proceso, se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles de Ensenada, Baja California y Nogales, Sonora. Estimamos concluir este reposicionamiento en los próximos meses, una vez que se obtenga la renovación de la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio. En tanto eso sucede, Fibra Plus reembolsará los ingresos netos de dichos activos a Fibra HD, para registrarlos como parte de su operación y asumir el servicio de la deuda.

En paralelo, estamos evaluando distintas rutas de financiamiento, conforme a lo autorizado por la Asamblea, con el objetivo de refinanciar los pasivos existentes, mejorar el perfil de la deuda en costo, plazo y flexibilidad, y financiar la integración de los nuevos portafolios.

RESULTADOS

- Durante el 3T26, Fibra HD generó ingresos por rentas de 47.5 mdp (–12.2% vs. 2T26), con un retroceso respecto al trimestre anterior motivado por la venta del portafolio OLAB, La Pilita y la terminación de un contrato en Naucalpan. La eficiencia en la cobranza fue de 98.5%.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) se ubicó en 42.1 mdp (+9.6% vs. 2T26), con un margen de 88%, reflejo de una menor base de gastos operativos tras la reorganización.
- El EBIT sumó 29.6 mdp (+33% vs. 2T26).
- El resultado de financiamiento reflejó un resultado financiero neto de 35.9 mdp y una pérdida cambiaria de 19.6 mdp, por la depreciación del peso sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.
- El resultado neto cerró con una pérdida de 74.5 mdp, que incluye partidas no recurrentes asociadas a la reorganización del portafolio.

BALANCE

- Los activos totales sumaron 6,883 mdp (–1.6% vs. 2T26) y las propiedades de inversión 4,707 mdp, con un retroceso de -2.4% vs 2T26 explicado por la venta de La Pilita.
- La deuda cerró en 1,718 mdp, con un LTV de 25.0% y un incremento de 1.1% vs 2T26, derivado de la revalorización de la deuda en dólares por un mayor tipo de cambio.
- El patrimonio cerró en 4,496 mdp, con un valor en libros por CBFI de 10.40 pesos.

OPERACIÓN

- La ocupación consolidada finalizó en 96.5% (97.3% en el segmento industrial y 93.7% en el comercial), con un vencimiento promedio de contratos de 3.7 años.
- Renovamos por tres años, hasta septiembre de 2029, un contrato industrial de 4,645 m² en Veritiv, Sonora.
- Concretamos la venta y escrituración de La Pilita a un cap rate de 9.75%.

PERSPECTIVAS

Para los próximos meses, nuestras prioridades son concluir la reubicación de los activos industriales, una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes; avanzar en la integración de los portafolios Hub y Export; continuar con la desinversión del portafolio comercial remanente y concretar las rutas de financiamiento que nos permitan refinanciar y mejorar el perfil de la deuda, manteniendo una estructura de capital conservadora.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL ACTUAL

- **Superficie Rentable:** 95,458 m²
- **Tasa de Ocupación:** 97.3%
- **Rentas:** 68% en dólares y 32% en pesos.
- **Top 5 Inquilinos (% de Ingresos):**

  Arrendatario 1 (17.8%), **Arrendatario 2** (12.3%), **Arrendatario 3** (10.0%), **Arrendatario 4** (4.9%), **Arrendatario 5** (4.8%).

- **Distribución de ABR por Industria:**

  Manufactura (51.2%), **Alimentos y Bebidas** (6.7%), **Logística** (3.9%), **Empaque y Embalaje** (3.3%), **Automotriz** (2.1%), **Salud y Farmacéutica** (1.3%), **Alta Tecnología** (0.6%), **Otros** (31.0%).

PORTAFOLIO EN DESINVERSIÓN

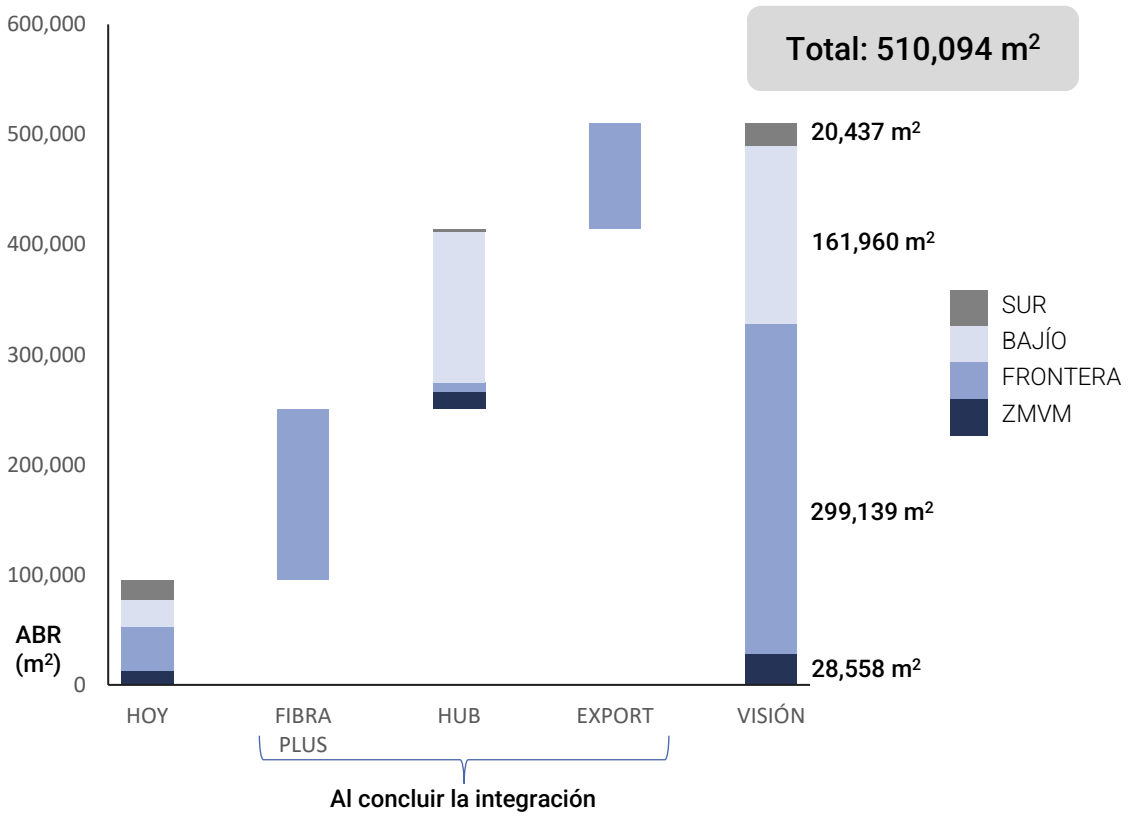
El portafolio comercial remanente se integra por 4 propiedades con 27,416 m² de ABR (Carmen Center, Lomas Verdes, Los Corales y BAE Izcalli) y una ocupación de 93.7%. Continuamos con su promoción, buscando condiciones de venta que maximicen el valor para nuestros tenedores. Los recursos de las desinversiones se destinarán al crecimiento del portafolio industrial.

PROCESO DE TRANSFORMACIÓN POR CORREDOR

- Al cierre del 3T26, las 9 propiedades industriales (95,458 m² de ABR) se estructuran a través de cuatro corredores nacionales: Frontera (39,228 m², 41.1%), Bajío (24,998 m², 26.2%), Sur (17,895 m², 18.7%) y Zona Metropolitana del Valle de México (13,337 m², 14.0%).
- Para consolidar la transformación hacia un vehículo industrial, se integrarán 414,636 m^2 provenientes de tres portafolios ya aprobados:

Portafolio	ABR (m²)	Corredores	Incorporación
Plus Industrial	155,454	Frontera: 155,454 m^2	4T26
Hub	163,111	Bajío: 136,962 m^2 ZMVM: 15,221 m^2 Frontera: 8,386 m^2 Sur: 2,542 m^2	DIC 2026 – 1T27
Export	96,071	Frontera: 96,071 m^2	NOV 2026
Total	414,636		

- Total: 510,094 m² de ABR industrial (Frontera 299,139 m²; Bajío 161,960 m²; ZMVM 28,558 m²; Sur 20,437 m²).



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES ACTUAL

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 13 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 122,874 m² e incluyó 9 propiedades industriales con 95,458 m² y 4 propiedades comerciales con 27,416 m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades de 8 estados de la República. Destaca el Estado de México, que concentra el mayor número de inmuebles (4 propiedades) y el 16.0% del ABR total.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, 78% del ABR total, con una ocupación de 97.3%.
- El componente comercial se conforma por 4 propiedades, 22% del ABR total, con una ocupación de 93.7%.



1 Nogales, Son.
- Hyson 6,733 m²
- Daher 6,141 m²
- Veritiv 4,645 m²

2 Durango, Dgo.
- Industrial Durango 21,709 m²

3 Jesús María, Ags.
- Chichimecos 13,743 m²

4 Manzanillo, Col.
- Agricolima 11,255 m²

5 Zona Metropolitana del Valle de México
- Ternium (Naucalpan) 7,395 m²
- Heineken (Chimalhuacán) 5,942 m²
- Lomas Verdes (Naucalpan) 5,863 m²
- BAE Izcalli (Cuautitlán Izcalli) 469 m²

6 Veracruz, Ver.
- Los Corales 5,994 m²

7 Villahermosa, Tab.
- Industrial Villahermosa 17,895 m²

8 Cd. del Carmen, Camp.
- Carmen Center 15,090 m²

- **Industrial: 9 propiedades · 95,458 m²**
- **Comercial: 4 propiedades · 27,416 m²**

Total: 13 propiedades · 122,874 m² de ABR · cifras al 30 de septiembre de 2026

INDICADORES DE NUESTRA CARTERA

Sector	ABR (m²)	Participación en los Ingresos (%)	Ocupación (%)	3T26 $/m²	3T25 $/m²	Δ (%)
Comercial	27,416	34.9%	93.7%	199.7 MXN/m²	203.5 MXN/m²	(1.9%)
Industrial	95,458	65.1%	97.3%	6.0 USD/m²	5.8 USD/m²	3.4%
Total	122,874	100.0%	96.5%			

OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN DE LAS PROPIEDADES

- **Ocupación y visibilidad de flujos:** la ocupación se situó en 96.5%, respaldada por un plazo promedio de vencimiento de contratos de 3.7 años; el 58% de las rentas vence en dos años o más.
- **Cobertura cambiaria:** el 46% de los ingresos está nominado en dólares. Por su parte, la estructura de la deuda se distribuye con un 66% en pesos y 34% en dólares.
- **Sector industrial:** alcanzó una renta promedio de 6.0 dólares por m², 3.4% por arriba del 3T25. Durante el trimestre renovamos un contrato de 4,645 m² en Nogales y se desocupó una nave de 2,580 m² en Naucalpan, que ya se encuentra en comercialización.
- **Sector comercial:** cerró en 199.7 pesos por m² (-1.9% vs. 3T25). Actualmente se encuentran 1,735 m^2 en comercialización, de los cuales 200 m^2 en Carmen Center ya avanzan en negociación.

ESTADO DE RESULTADOS

ADOPCIÓN DE LA IFRS 18

A partir del 3T26, Fibra HD adoptó de manera anticipada la IFRS 18 "Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros", obligatoria a partir del 1 de enero de 2027, con el fin de contar con información comparable al momento de su entrada en vigor. La norma clasifica los ingresos y gastos en las categorías de operación, inversión, financiamiento, e impuestos y operaciones discontinuadas, e introduce los subtotales "Resultado de operación" y "Resultado antes de financiamiento e impuestos". Su adopción modifica la presentación del estado de resultados, no la medición de las partidas: la utilidad neta y el patrimonio no se modifican. Para facilitar la comparación, se incluye la conciliación del 2T26 entre el formato anterior y el nuevo.

INGRESOS, ION y EBIT

En lo que va del año, los ingresos totales acumularon 227.3 mdp, 52% menos que en el mismo periodo de 2025, como resultado de la transferencia de activos no industriales a Fibra Plus y de las desinversiones. Al cierre de septiembre de 2026, el ION acumulado se ubicó en 177.9 mdp (frente a 366.0 mdp en 2025) y el EBIT en 131.6 mdp. Durante el trimestre no se registró revaluación de las propiedades de inversión.

RESULTADO DE FINANCIAMIENTO

El resultado de financiamiento fue de 55.5 mdp en el trimestre. El resultado cambiario registró una pérdida de 19.6 mdp, por la depreciación del peso frente al dólar sobre los pasivos en moneda extranjera y la actualización de la deuda en UDIs.

AMEFIBRA FFO (*Funds From Operation)*

Con el propósito de contar con un criterio estandarizado para evaluar y comparar el desempeño operativo del sector, la AMEFIBRA emitió en marzo de 2020 las directrices para el cálculo del "AMEFIBRA FFO". Bajo estos criterios, el AMEFIBRA FFO del trimestre resultó en una pérdida de 30.3 mdp. En el 2T26 se realizó un ajuste al FFO, el cual contempla una reclasificación de gastos de comisión por la venta de un activo. Es importante añadir que este resultado es de carácter transitorio debido a la transición que atraviesa Fibra HD. Una vez concluida la expansión y reposicionamiento, el FFO regresará a niveles positivos.

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 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026	2Q 2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	Acumulado
Utilidad neta atribuible a la participación controladora	-74,451	-28,614	160%	-228,062
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	-13,978	-100%	-24,692
Fluctución cambiaria	19,609	-13,397	-246%	25,572
Valuación de instrumentos financieros	0	0	N/A	-795
IFRS 16	3,855	3,937	-2%	11,750
CBFIs cancelados	0	0	N/A	0
Compensación a empleados con CBFIs	0	0	N/A	0
Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	20,722	33,825	-39%	179,501
Efecto de los ajustes en la participación no controladora	0	0	N/A	0
FFO	**-30,265**	**-18,226**	**66%**	**-36,726**

DISTRIBUCIONES

Durante el 3T26 no se realizaron distribuciones.

COBERTURAS

Al cierre del tercer trimestre de 2026, Fibra HD no cuenta con coberturas vigentes.

UTILIDAD/PÉRDIDA NETA

Al cierre del trimestre, la pérdida neta se situó en 74.5 mdp. Además del resultado de financiamiento, refleja la pérdida contable por la venta de La Pilita (20.7 mdp), la amortización de los prediales de los inmuebles transferidos a Fibra Plus (6.6 mdp) y otros gastos no recurrentes asociados a la reorganización del portafolio.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS TOTALES

Al 30 de septiembre de 2026, los activos totales sumaron 6,883 mdp, integrados principalmente por:

- **Propiedades de inversión** (4,707 mdp): disminución de 2.4% frente al 2T26, derivada de la venta de La Pilita.
- **Otros activos circulantes** (1,794 mdp): incluyen el depósito en seriedad para la adquisición de los inmuebles industriales que se concretarán en los próximos meses.
- **Efectivo y equivalentes** (139 mdp) e impuestos a favor (22.3 mdp).

PASIVOS TOTALES

Al cierre del periodo, los pasivos totales se ubicaron en 2,387 mdp, integrados principalmente por:

- **Deuda** (1,718 mdp): la emisión de certificados bursátiles (clave de pizarra FIBRAHD 19U) y el saldo insoluto del crédito sindicado.
- **Impuestos por pagar** (407 mdp).
- **Otros pasivos no circulantes** (112 mdp): disminuyeron 39% por la aplicación del depósito en garantía del comprador de La Pilita.

Acreedores Actuales

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

Al cierre del 3T26, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

PATRIMONIO

Al término del trimestre, el **patrimonio se situó en 4,496 mdp**, registrando una ligera baja del 1.6% frente al 2T26 debido al impacto del resultado acumulado del periodo. Por su parte, el valor en libros por CBFI cerró en 10.40 pesos.

ÍNDICES DE APALANCAMIENTO

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 3T26: **LTV=25%.**
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T26 es de ***ICD*$_t$ = 2.06x,**

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T26 es de 2.06x 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 3T26	139,043,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	22,270,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	563,465,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T26	128,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	248,554,077
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ICD	83,416,807
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	81,351,375
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	**Índice de cobertura de servicio de la deuda**	**2.06x**

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T26 es **8.61%.**
- 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 3T26 es de **485%.**

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

REPORTE DE FIBRA HD 3T26

- **Evento posterior al cierre:** el 16 de octubre de 2026 se formalizó la cesión a Fibra HD del crédito con Bancomext asociado a los inmuebles industriales de Ensenada y Nogales, como parte de la reubicación de activos de Fibra Plus.
- El 27 de octubre de 2026, Fibra Plus publicó sus resultados del 3T26 al cierre del mercado, los cuales están disponible en el siguiente enlace: Información Trimestral.

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 2026
(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026		2Q 2026		Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	3Q 2025		Δ% 3Q 2026 vs 3Q 2025	Acumulado 2026	Acumulado 2025
Categoría de operación										
Ingresos										
Ingresos netos de rentas	47,451	99%	54,041	99%	-12%	148,501	94%	-68%	222,940	453,513
Ingresos de estacionamiento	0	0%	-2	0%	-100%	2,556	2%	-100%	1,233	6,266
Otros ingresos operativos	608	1%	491	1%	24%	7,298	5%	-92%	3,157	13,389
Ingresos netos	**48,058**	**100%**	**54,530**	**100%**	**-12%**	**158,355**	**100%**	**-70%**	**227,330**	**473,168**
Gastos operativos										
Ingresos de mantenimiento	-2,070	-4%	-2,986	-5%	-31%	-10,345	-7%	-80%	-12,883	-31,566
Gastos de operación	4,480	9%	13,567	25%	-67%	30,905	20%	-86%	43,460	90,015
Provisión de incobrables	-139	0%	2,380	4%	-106%	12,640	8%	-101%	10,960	38,849
Predial	2,731	6%	2,443	4%	12%	3,783	2%	-28%	6,205	9,100
Seguros	937	2%	699	1%	34%	770	0%	22%	1,647	790
Neto gastos operación	**5,939**	**12%**	**16,103**	**30%**	**-63%**	**37,753**	**24%**	**-84%**	**49,389**	**107,188**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**42,119**	**88%**	**38,428**	**70%**	**10%**	**120,601**	**76%**	**-65%**	**177,941**	**365,981**
Gastos del Administrador	5,390	11%	7,759	14%	-31%	5,503	3%	-2%	21,247	27,500
Gastos de administración del Fideicomiso	7,135	15%	8,369	15%	-15%	14,831	9%	-52%	25,081	38,892
Total de gastos administrativos	**12,525**	**26%**	**16,128**	**30%**	**-22%**	**20,334**	**13%**	**-38%**	**46,329**	**66,392**
EBIT	**29,594**	**62%**	**22,299**	**41%**	**33%**	**100,267**	**63%**	**-70%**	**131,612**	**299,588**
Compensación con CBFIs (pagos basados en CBFIs)	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Variación en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0%	-13,978	-26%	-100%	30,974	20%	-100%	-24,692	-48,446
Utilidad o pérdida en venta de propiedades de inversión	20,722	43%	33,825	62%	-39%	0	0%	NA	179,501	726
Total de otros gastos de operación	**20,722**	**43%**	**19,848**	**36%**	**4%**	**30,974**	**20%**	**-33%**	**154,809**	**-47,720**
Resultado de Operación	**8,872**	**18%**	**2,452**	**4%**	**262%**	**69,293**	**44%**	**-87%**	**-23,196**	**347,308**
Categoría de inversión										
Intereses ganados sobre efectivo y equivalentes de efectivo	-1,726	-4%	-3,088	-6%	-44%	-2,240	-1%	-23%	-7,049	-18,052
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Total resultado de inversión	**-1,726**	**-4%**	**-3,088**	**-6%**	**-44%**	**-2,240**	**-1%**	**-23%**	**-7,049**	**-18,052**
Categoría de financiamiento										
Gasto por intereses de deuda y pasivos por arrendamiento	31,127	65%	31,399	58%	-1%	73,670	47%	-58%	127,970	203,994
Otros costos financieros	4,809	10%	3,613	7%	33%	4,078	3%	18%	11,260	9,549
Resultado cambiario, neto	19,609	41%	-13,397	-25%	-246%	-14,377	-9%	-236%	25,572	-40,080
Valuación de instrumentos financieros derivados	0	0%	0	0%	NA	-3,095	-2%	-100%	-795	-15,750
Total resultado de financiamiento	**55,544**	**116%**	**21,615**	**40%**	**157%**	**60,275**	**38%**	**-8%**	**164,007**	**157,713**
Categorías de impuestos y operaciones discontinuas										
Otros gastos (productos)	29,505	61%	12,539	23%	135%	-2	0%	NA	47,907	-261
Impuestos a la utilidad	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Resultado de operaciones discontinuadas, neto	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Total Otros	**29,505**	**61%**	**12,539**	**23%**	**135%**	**-2**	**0%**	**NA**	**47,907**	**-261**
Utilidad neta del periodo	**-74,451**	**-155%**	**-28,614**	**-52%**	**160%**	**11,260**	**7%**	**-761%**	**-228,062**	**207,908**
Utilidad neta atribuible a:										
Participación controladora	-74,451	-155%	-28,614	-52%	160%	11,260	7%	-761%	-228,062	207,908
Participación no controladora	0	0%	0	0%	NA	0	0%	NA	0	0
Otros resultados integrales, neto	0	0	0	0	NA	0	0	NA	0	0
Utilidad integral del periodo	**-74,451**	**-155%**	**-28,614**	**-52%**	**160%**	**11,260**	**7%**	**-761%**	**-228,062**	**207,908**

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

Estado de Posición Financiera (No Auditados)

Al 30 de septiembre de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2026	2Q 2026	Δ% 3Q 2026 vs 2Q 2026	3Q 2025	Δ% 3Q 2026 vs 3Q 2025
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	139,043	195,445	-29%	247,619	-44%
Clientes	14,773	15,070	-2%	14,121	5%
Otras cuentas por cobrar	154,939	151,814	2%	152,520	2%
Cuentas por cobrar partes relacionadas	360,287	360,287	0%	3,094	11545%
Impuestos a favor	22,270	10,700	108%	22,810	-2%
Depósitos en garantía	1,181,805	1,129,903	5%	664,126	78%
Efectivo restringido	0	0	NA	0	NA
Otros	96,830	102,151	-5%	102,875	-6%
Total del Activos Circulantes	**1,969,946**	**1,965,369**	**0%**	**1,207,165**	**63%**
Activos No Circulantes					
Propiedades de inversión	4,707,442	4,822,173	-2%	6,326,591	-26%
Otros activos no circulantes	205,574	204,788	0%	224,896	-9%
Total Activos No Circulantes	**4,913,016**	**5,026,961**	**-2%**	**6,551,486**	**-25%**
Total Activos	**6,882,962**	**6,992,330**	**-2%**	**7,758,651**	**-11%**
Pasivos Circulantes					
Proveedores	40,051	38,036	5%	17,815	125%
Impuestos por pagar	407,416	396,671	3%	40,415	908%
Depósitos en garantía	0	39,979	-100%	0	NA
Préstamos del sistema financieros	38,917	27,071	44%	79,474	-51%
Prestamos del sistema financiero no exigibles	0	0	NA	0	NA
Cuentas por pagar partes relacionadas	0	0	NA	0	NA
Pasivos diferidos	6,486	6,650	-2%	5,483	18%
Otros pasivos circulantes	102,562	56,832	80%	43,294	137%
Total pasivos circulantes	**595,432**	**565,239**	**5%**	**186,482**	**219%**
Pasivos no circulantes					
Prestamos del sistema financiero	1,679,429	1,671,930	0%	2,874,812	-42%
Depósitos en garantía de inquilinos	23,213	90,629	-74%	60,526	-62%
Otros pasivos no circulantes	88,449	93,643	-6%	96,675	-9%
Total pasivos no circulantes	**1,791,091**	**1,856,201**	**-4%**	**3,032,013**	**-41%**
Total Pasivos	**2,386,523**	**2,421,441**	**-1%**	**3,218,495**	**-26%**
Patrimonio					
Patrimonio aportado	3,265,174	3,265,174	0%	3,275,201	0%
Fondo de recompra de CBFIs	-35,898	-35,898	0%	-35,898	0%
Resultados de ejercicios anteriores	1,494,917	1,494,917	0%	1,092,637	37%
Resultado del ejercicio	-228,062	-153,611	48%	207,908	-210%
Otros resultados integrales	307	307	0%	307	0%
Participación no contorladora	0	0	NA	0	NA
Total Patrimonio	**4,496,439**	**4,570,890**	**-2%**	**4,540,156**	**-1%**
Total Pasivo más Patrimonio	**6,882,962**	**6,992,330**	**-2%**	**7,758,651**	**-11%**

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 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	Acumulado 2026	Acumulado 2025	Δ% 2026 vs 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	287,832	473,801	-39%
Utilidad neta	(228,062)	191,419	-219%
(-) Cuentas por cobrar	(355,830)	(112,902)	215%
(-) Reservas de efectivo	-	-	NA
(-) Impuestos por recuperar	(4,997)	(6,789)	-26%
(-) Otros activos	(362,844)	(349,435)	4%
(+) Cuentas por pagar	4,913	1,397	252%
(+) Impuestos por pagar	340,991	10,282	3216%
(+) Depósitos en garantía	(121,049)	(37,542)	222%
(+) Otros pasivos	71,705	2,131	3265%
Flujo de operaciones	**(655,174)**	**(301,439)**	**117%**
(-) Actividades de inversión	1,719,595	152,427	1028%
Flujo de efectivo después de inversiones	**1,064,421**	**(149,012)**	**-814%**
(+) Actividades de financiamiento	(1,213,210)	(77,170)	1472%
(+) Cambios en el patrimonio	0	-	NA
Flujo libre de efectivo	**(148,789)**	**(226,182)**	**-34%**
Saldo final	**139,043**	**247,619**	**-44%**

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

Estado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2026

(En miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio aportado	Fondo de recompra de CBFIs	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**3,265,481**	**(35,898)**	**1,102,357**	**-**	**307**	**4,332,248**
Transacciones con tenedores de CBFIs						
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-		-			-
Recompra de CBFIs, neto		-				-
Total transacciones con tenedores	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utilidad integral del periodo						
Utilidad neta del periodo				207,908		**207,908**
Otros resultados integrales, neto					-	-
Total utilidad integral	**-**	**-**	**-**	**207,908**	**-**	**207,908**
Otros movimientos						
Traspaso del resultado del ejercicio anterior			-	-		-
Ajuste contable al patrimonio aportado	9,720		(9,720)			-
Total otros movimientos	**9,720**	**-**	**(9,720)**	**-**	**-**	**-**
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**3,275,201**	**(35,898)**	**1,092,637**	**207,908**	**307**	**4,540,156**
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**3,265,174**	**(35,898)**	**1,102,664**	**392,253**	**307**	**4,724,501**
Transacciones con tenedores de CBFIs						
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-		-			-
Recompra de CBFIs, neto		-				-
Total transacciones con tenedores	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utilidad integral del periodo						
Utilidad neta del periodo				(228,062)		**(228,062)**
Otros resultados integrales, neto					-	-
Total utilidad integral	**-**	**-**	**-**	**(228,062)**	**-**	**(228,062)**
Otros movimientos						
Traspaso del resultado del ejercicio anterior			392,253	(392,253)		-
Ajuste contable al patrimonio aportado	-		-			-
Total otros movimientos	**-**	**-**	**392,253**	**(392,253)**	**-**	**-**
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**3,265,174**	**(35,898)**	**1,494,917**	**(228,062)**	**307**	**4,496,439**

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Avalúo 2025	ABR	Ocupación 3T26	Hipotecado BBVA
Agricolima	Industrial	249,898,000	11,255	100.0%	Sí
Chichimecos	Industrial	88,161,000	13,743	100.0%	
Daher	Industrial	99,629,000	6,141	100.0%	Sí
Heineken	Industrial	85,760,000	5,942	100.0%	
Hyson	Industrial	107,595,000	6,733	100.0%	Sí
Industrial Durango	Industrial	305,564,000	21,709	100.0%	Sí
Ind. Villahermosa	Industrial	351,722,000	17,895	100.0%	Sí
Ternium	Industrial	163,069,000	7,395	65.1%	
Veritiv	Industrial	68,919,000	4,645	100.0%	Sí
Lomas Verdes	Comercial	23,417,000	5,863	94.7%	
Los Corales	Comercial	161,011,000	5,994	83.2%	Sí
Portafolio BAE	Comercial	13,835,000	469	100.0%	
Carmen Center	Comercial	251,616,000	15,090	97.2%	