

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	81
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	94
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	96
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	97
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	99
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	101
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	104
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	107
[700002] Datos informativos del estado de resultados	108
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	109
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	110
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	114
[800500] Notas - Lista de notas.....	116
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	177
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	207
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	227
[815101] Anexo AA.....	228

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

INFORME DEL ASESOR Y ADMINISTRADOR

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

Mensaje de la Dirección General

2020 fue un año lleno de retos para la industria de bienes raíces y para las diversas industrias en las que operan nuestros inquilinos. Por lo anterior durante este trimestre, continuamos ejecutando nuestra estrategia para avanzar con nuestra recuperación, así como consolidar el portafolio buscando la eficiencia operativa de cada una de las propiedades con el objetivo de potencializar los rendimientos a través de ocupaciones altas y eficiencias en gastos operativos.

Nuestro portafolio se ha mostrado resiliente, lo que ha permitido la recuperación gradual de ciertos indicadores operativos y financieros a medida que las restricciones relacionadas al distanciamiento social y el plan de vacunación avanzan. Lo anterior se explica por la calidad de nuestros inmuebles que generan un alto potencial para generar valor para nuestros inversionistas. Además, esperamos que los fundamentales de la industria se mantendrán una vez recuperada la dinámica económica previo a la pandemia.

Si bien, mantenemos una perspectiva positiva, principalmente por el despliegue del plan de vacunación que se inició en el mes de enero, estamos conscientes que la recuperación será gradual y tomará tiempo. Aun en el entorno actual hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos logrado comercializar y firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia.

Durante estos meses hemos continuado enfocados en los temas esenciales para apoyar e impulsar el proceso de recuperación de nuestras propiedades:

- a. **Solicitudes de nuestros inquilinos:** Gradualmente hemos percibido una recuperación gradual en ciertos sectores, como en el sector comercial y en el industrial, que les ha permitido regresar a operar y que cada vez, es menor el apoyo que hemos otorgado. De igual forma, en otros sectores, como lo son el educativo y el de oficinas, conforme el programa de vacunación avance y conforme vayan cambiando las restricciones esperamos que estos sectores vayan regresando a una nueva normalidad.
- b. **Salud de nuestra comunidad:** Todas nuestras propiedades se adaptaron y reforzaron para cumplir con los nuevos estándares de seguridad y salubridad requeridos en esta nueva realidad que consideramos, llegaron para quedarse. A la fecha podemos reportar que todas nuestras propiedades se encuentran abiertas.
- c. **Nuestros activos:** Si bien, durante trimestres anteriores realizamos ajustes en el valor contable de las propiedades de inversión, esperamos que gradualmente vayamos recuperando los impactos realizados.
- d. **Fortalecimiento financiero:** Continuamos con las medidas que establecimos para fortalecer la estructura de capital de FIBRA HD, con el objetivo de continuar generando el mayor valor posible para nuestros inversionistas, así como el cumplimiento de nuestras obligaciones.

Asimismo, mantenemos una visión de largo plazo y esperamos una recuperación sostenida a lo largo de 2021, recuperando así la tracción que teníamos anterior a la crisis ya que hemos logrado adaptarnos y adecuarnos a este entorno cambiante siempre en búsqueda de nuevas oportunidades. Dicho lo anterior, estamos trabajando en proyectos de gobierno corporativo, innovación y medio ambiente, tal como marcan las nuevas tendencias internacionales.

PRINCIPALES ACCIONES ADOPTADAS

En atención a las circunstancias y los temas descritos como prioritarios, a la fecha del presente reporte se tienen los siguientes avances:

- a. El flujo generado por la operación ha sido suficiente para continuar operando.
- b. A lo largo de estos meses, hemos negociamos con el 74% de nuestros inquilinos de manera independiente.
- c. Con respecto a la posición de liquidez de la FIBRA, el 12 de marzo llevamos a cabo una disposición adicional por un monto de \$300 millones de pesos del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con BBVA. El monto total dispuesto en dicho contrato representa \$500 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre contamos con \$733 millones de pesos en caja.
- d. Continuamos con las distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”).
- e. Llevamos a cabo el control de afluencia en ciertas de nuestras propiedades comerciales según los requerimientos para mantener una sana distancia entre personas, así como la disminución de la capacidad de almacenaje de vehículos en estacionamientos de acuerdo con el porcentaje de aforo permitido. Si bien, el aforo promedio trimestral del primer trimestre 2021 fue 12% inferior del promedio trimestral del cuarto trimestre 2020, el aforo en los últimos día del mes de marzo 2021 es superior que los promedios que se tenían los primeros días de marzo 2020, previo al comienzo del distanciamiento social en nuestro país.
- f. Adicionalmente, este año publicaremos el primer informe de resultados de nuestra estrategia de sostenibilidad que implica temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG). En dicho informe se incluirán compromisos de corto y largo plazo, los cuales serán incluidos en la estrategia de negocio de la FIBRA, así como KPI's y protocolos. En cuanto al avance en nuestra estrategia de ASG, se definieron nuestros temas materiales y hemos comenzado por aquellos temas que consideramos como prioritarios, buscando continuar siendo una emisora innovadora y siempre en búsqueda de la mejora continua.

CONSIDERACIONES FINALES

Sin duda los meses próximos continuarán representando retos para FIBRA HD por lo que estamos trabajando activamente para seguir cumpliendo con nuestro plan de negocios de manera consistente, considerando que contamos con un vehículo de inversión con propiedades de calidad, inquilinos sólidos, con capacidad de capturar economías de escala, y que genera rendimientos atractivos, crecientes y frecuentes a nuestros inversionistas; siempre con el objetivo de cumplir con los ejes que delinear nuestra estrategia: comprar bien, administrar bien, crecer bien y comunicar bien.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS AL CIERRE DEL TRIMESTRE:

1. Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas. El área bruta rentable es de 309⁽¹⁾ mil m2 e incluye 19 propiedades comerciales con un total de 157 mil m2, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m2, 7 propiedades del sector educativo con un total de 42 mil m2, y 6 propiedades en el sector de oficinas con un total de 15 mil m2. Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república.
2. Durante este trimestre la comercialización de nuestros espacios se mostró muy activa a pesar de la situación por la emergencia sanitaria. Durante el trimestre, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 5,101 metros cuadrados. Lo anterior, lleva a una absorción neta positiva por 2,852 metros cuadrados y a una ocupación del portafolio de 91.34%.
3. Al cierre del 1T2021, el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Sin embargo, por razón de las coberturas que hemos contratado, solamente el 5% se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar respecto al peso. Por otra parte, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.47 años.
4. Al cierre de marzo, el 74% de nuestros inquilinos, con base en facturación mensual, ha tenido algún tipo de acercamiento para negociar la situación de su contrato de arrendamiento por la emergencia sanitaria:
 - Diferimientos por un 16%. Con un diferimiento promedio ponderado de 3.5 meses sobre un 58% de la renta,
 - Descuentos por un 31%. Con un descuento promedio ponderado de 6 meses sobre un 55% de la renta,
 - Diferimiento más descuento por un 10%,
 - Renovaciones anticipadas de su contrato de arrendamiento y/o en proceso de renovación por un 6%,
 - Dejar el local o no renovar por un 6%, y
 - En proceso de negociación por un 5%.

El 26% restante de los contratos permanece sin cambio (contempla los inquilinos que no han tenido acercamiento alguno o no han buscado apoyo alguno).

5. Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.
6. El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 1T2021 ascendió a \$90.5 millones de pesos, mostrando un incremento de 21.3% vs el 4T2020 y una disminución del -20.0% comparado con el 1T2020, dicho monto representa un margen sobre ingresos del 69.6% en comparación con el 59.0% del 4T2020 y 79.7% en el 1T2020.
7. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 1T2021, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo fue \$37,410,631.76 pesos, lo que representa €8.70941554 centavos por CBFi, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFi”) de \$4.42 pesos por CBFi.
8. El LTV de FIBRA HD es de 42.9%. Es importante señalar que dado que los recursos de la línea de crédito dispuesta se encuentran en caja, el endeudamiento neto al cierre del tercer trimestre es de 37.9%.
9. Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene 12,025,585 CBFIs por un importe de \$87.7 millones de pesos.

PLAN DE NEGOCIOS, ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL Y MAPA DE RIESGOS

ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL DE NUESTRO PORTAFOLIO

- Administración y gestión de inmuebles de clase mundial con experiencia probada
- Origen y operación basada en alineación de intereses
- Creación de valor en nuestras propiedades, basado en una metodología establecida por el Asesor y Administrador y por Colliers REMS y que consta de las siguientes fases:

1

DIAGNÓSTICO

- Evaluación de potencial
- Validación de la situación operativa
- Análisis de oportunidades de crecimiento
- Diseño multidimensional del plan de acción

2

PLAN DE ACCIÓN

- Plan operativo
- Evaluación y optimación de la mezcla de inquilinos idóneos
- Remodelación, adecuación y equipamiento
- Plan de integración y perfil de la propiedad

3

EJECUCIÓN

- Remodelación, adecuaciones y equipamiento
- Plan de comercialización y de marketing
- Posicionamiento de la propiedad
- Renegociación de arrendamientos

4

OPERACIÓN

- Personal altamente calificado para operar el inmueble
- Búsqueda continua de nuevas oportunidades y mejoras
- Identidad de la propiedad
- Planes de contingencia y reservas de CAPEX

5

NUEVA NORMALIDAD

- OPERACIÓN
- Estrategia de comunicación: “Hilda Distancia”
 - Medidas de sanitización y protocolos de limpieza
 - Control de acceso con filtro sanitario
 - Medidas de sana distancia
 - Capacitación y equipamiento a personal

6

SUSTENTABILIDAD

- Implementaciones mejores prácticas ESG
- Participación en iniciativas de sustentabilidad y sostenibilidad
- Instalación de paneles solares y válvulas de agua
- Certificación BOMA BEST: Nivel bronce en Centro Comercial Chimalhuacán

DESEMPEÑO DEL PLAN DE NEGOCIOS

DISTRIBUCIONES FRECUENTES, CONGRUENTES CON LA CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE FLUJO Y CON EL MANEJO RESPONSABLE DE NUESTROS RIESGOS

- Somos una FIBRA enfocada en el segmento de propiedades de altos rendimientos
- Nuestra estrategia de adquisición y estructura de capital siempre enfocadas a maximizar dividendos
- Distribuciones mensuales a nuestros inversionistas
- Transitoriamente nuestra política de distribuciones se ha modificado para hacer frente a los riesgos asociados con la contingencia sanitaria. Una vez que estos riesgos se reduzcan de forma significativa y permanente, esperamos restablecer la política aplicada durante los pasados 5 años.

GESTIONAR UN PORTAFOLIO DIVERSIFICADO Y CRECER CONFORME LA DISPONIBILIDAD DE CAPITAL Y OPORTUNIDADES LO HAGAN POSIBLE

- Plan de crecimiento conforme a la disponibilidad de capital y de oportunidades
- Elevada capacidad de ejecución
- FIBRA con administración 100% interna y beneficios tangibles para los inversionistas
- Economías de escala: el incremento en el tamaño de la FIBRA tiene un impacto positivo en márgenes

MAPA DE RIESGOS

El Asesor y Administrador de la FIBRA, en conjunto con el Comité Técnico y el Comité de Auditoría, de manera recurrente lleva a cabo la identificación y la administración de riesgos relacionados con nuestra operación. A continuación, se muestra un mapeo de los riesgos identificados:

MAPA DE RIESGOS		
RIESGOS OPERATIVOS	RIESGOS FINANCIEROS	RIESGOS LEGALES
CONCENTRACIÓN DEL PORTAFOLIO	RIESGO CONTRAPARTE	LITIGIOS
VENCIMIENTO DE CONTRATOS	RIESGO DE CRÉDITO	RIESGOS SISTÉMICOS RELACIONADOS
CARTERA VENCIDA	RIESGO DE TASA DE INTERÉS	CON NUEVAS
RIESGO SISTÉMICO OPERATIVO	RIESGO CAMBIARIO	REGULACIONES
	RIESGO DE LIQUIDEZ	
	RIESGO DE MERCADO	
	RIESGO SISTÉMICO FINANCIERO	

RIESGOS OPERATIVOS

- i. Concentración del Portafolio: al cierre del trimestre, los 10 principales inquilinos del portafolio representan 34.84% del total de los ingresos del 1T2021, en línea con lo reportado el trimestre anterior. Actualmente, ningún inquilino representa más del 7% del total de los ingresos.
- ii. Vencimiento de los Contratos: el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera al cierre

del trimestre reportado es de 3.47 años.

- iii. Cartera Vencida: Por los diferimientos otorgados a los inquilinos durante la contingencia sanitaria, las cuentas por cobrar del trimestre reportado representan \$120.6 millones de pesos vs \$106.0 millones de pesos del trimestre anterior y representan 71.41 días clientes vs 66.55 días clientes del trimestre anterior.
- iv. Riesgo Sistémico: continuar atendiendo las inquietudes de nuestros inquilinos y negociar concesiones para mitigar de la mejor forma posible, los efectos adversos para ambos.

RIESGOS FINANCIEROS:

- i. Riesgo Contraparte: según el modelo de reconocimiento de cuentas incobrables implementado de acuerdo con la NIIF 15, nuestra pérdida esperada es de 1.74% de los ingresos totales. Para disminuir este riesgo, cada vez sumamos más inquilinos institucionales a nuestro portafolio.
- ii. Riesgo de Crédito: Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2021 FIBRA HD dispuso \$300 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que este monto se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.
- iii. Riesgo de Tasa de Interés: Como parte de la política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés, el Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de las coberturas necesarias para mitigar el riesgo de tasa de interés de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios FIBRA HD 19U. De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de notional acordado (Ver sección correspondiente).
- iv. Riesgo Cambiario: Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo la contratación de PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación (Ver sección correspondiente).
- v. Riesgo de Liquidez: Con respecto a la posición de liquidez de la FIBRA, el 12 de marzo llevamos a cabo una disposición adicional por un monto de \$300 millones de pesos del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con BBVA. El monto total dispuesto en dicho contrato representa \$500 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre contamos con \$733 millones de pesos en caja. Asimismo, al cierre del trimestre, se cuenta adicionalmente con \$400 millones de pesos en líneas de crédito no dispuestas.
- vi. Riesgo de Mercado: Las tasas de ocupación y rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los contratos de arrendamiento prevén contractualmente aumentos en las rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.
- vii. Riesgo Sistémico: procurar y mantener una situación de solvencia y de liquidez adecuada en nuestro balance. Cambio temporal en la mecánica de las distribuciones, disposición de línea de y revisión continua del presupuesto para posponer o restringir ciertos gastos o inversiones no esenciales.

RIESGOS LEGALES:

- i. Litigios: sin perjuicio de la protección que las disposiciones legales pueden darnos como arrendador por el incumplimiento de compromisos o contratos por parte del arrendatario, debe contemplarse la eventualidad de que alguna acción legal pueda traducirse en litigios para exigir el cumplimiento de estos.

El pasado 23 de octubre de 2020, fuimos emplazados de una demanda promovida por nuestro arrendatario Celtic International School de México, S.C., en la cual señalan que por causas de fuerza mayor se encuentra impedido para usar (i) el inmueble que ocupa el plantel de Celtic International School en el Municipio de Corregidora, Querétaro, y (ii) el inmueble que ocupa el Campus Técnico Querétaro en el Municipio de Querétaro, Querétaro por lo que no debía causarse la renta de dichos inmuebles durante el tiempo en que dure el impedimento para su uso, solicitando al efecto una serie de medidas cautelares que el Asesor y Administrador considera no son procedentes.

La Emisora ha presentado oportunamente el escrito de contestación a la demanda antes referida, el cual, entendemos no ha sido notificado a la parte actora a causa de la contingencia sanitaria; por su parte el Asesor y Administrador ha realizado las gestiones necesarias para trazar una adecuada estrategia legal, sin embargo con base en la opinión de nuestro asesor legal independiente, consideramos que al momento no se cuentan con los elementos suficientes de juicio, dada la etapa procesal, para evaluar si la demanda puede llegar a tener un efecto material adverso en nuestro negocio.

Asimismo, el Asesor y Administrador ha buscado resolver esta controversia a través de medios alternativos, como lo es la mediación, sin embargo, no ha obtenido una respuesta positiva de la parte actora en el juicio.

Cuando el Asesor y Administrador tenga conocimiento de nuevos elementos en el proceso instaurado en contra de la Emisora, serán evaluados a efectos de determinar el impacto esperado en nuestro negocio que pudiera ser información relevante.

ii. Riesgo Sistémico: acatar con prontitud las disposiciones de las autoridades en materia de sanidad y salubridad.

MEJORES PRÁCTICAS ESG

Continuamos trabajando en nuestra estrategia de ASG y a la fecha del presente reporte hemos recorrido los siguientes puntos de nuestro programa:

- i. Diagnóstico: evaluamos la situación de la FIBRA,
- ii. Grupos de interés: identificamos y definimos los grupos de interés,
- iii. Entrevista: llevamos a cabo entrevistas a una muestra representativa de los distintos grupos de interés, con el objetivo de definir cuáles son los temas materiales para la organización y grupos de interés,
- iv. Matriz de materialidad: con base en las encuestas realizadas, obtuvimos la matriz de temas materiales, y
- v. Temas Materiales: se comenzó a trabajar en los temas materiales en orden de relevancia para nuestros grupos de interés con la finalidad de establecer ciertos KPIs (Indicadores clave de rendimiento) y protocolos, fijar metas de corto y largo plazo, y asegurar los mejores estándares para la gestión de la información. Los temas materiales en los cuales ya se está trabajando son los siguientes:
 - Ética de Negocios
 - Salud y Seguridad Colaboradores
 - Salud y Seguridad Inquilinos
 - Seguridad en Propiedades
 - Calidad de las Propiedades
 - Satisfacción de Inquilinos

Recordemos que durante el 2019 comenzamos la instalación de paneles solares en las propiedades elegibles, lo cual nos permite utilizar energía renovable al mismo tiempo que obtenemos ahorros significativos y hemos colocado, en ciertas de nuestras propiedades, válvulas en las salidas de agua que se traducirán en ahorros en los consumos a mediano y largo plazo. Por otra parte, durante este trimestre recibimos, para el Centro Comercial Chimalhuacán, los resultados del análisis de potenciales mejoras en el desempeño ambiental y posibles eficiencias operativas, logrando de esta forma el nivel BRONCE en la certificación BOMA (Building Owners and Managers Association International) BEST (Building Environmental Standards). Como siguiente paso, estaremos implementando las estrategias recomendadas y así lograr la mejora continua.

Finalmente comentar que para FIBRA HD es de suma importancia establecer una estrategia de ASG robusta y con el mayor impacto posible, optimizando los recursos en estrategias que generen el mayor beneficio para todos, así como reconocer riesgos potenciales en la operación. En 2021 publicaremos el primer informe de resultados de nuestra estrategia ASG. En dicho informe se incluirán compromisos de corto y largo plazo, los cuales serán incluidos en la estrategia de negocio de la FIBRA, así como KPI's y protocolos.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

AVANCE EN LA COMERCIALIZACIÓN DEL PORTAFOLIO

Aun en el entorno actual hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos tenido una comercialización activa, logrado firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia. Durante el trimestre, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 5,101 metros cuadrados. Lo anterior, lleva a una absorción neta positiva por 2,852 metros cuadrados y a una ocupación del portafolio de 91.34%. Asimismo, durante este periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento.

INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

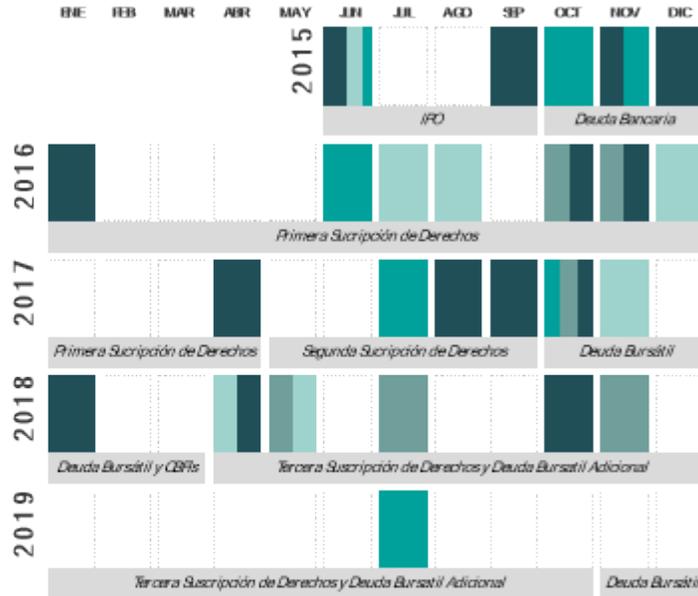
Al 31 de marzo del 2021 nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS de Colliers.

- ☞ Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.
- ☞ Nuestras propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de nuestros inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.
- ☞ El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 309 mil m², registrando un 91.34% de ocupación.
- ☞ Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ☞ El componente comercial de nuestra cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 157 mil m² de ABR; registrando un 88.6% de ocupación.
- ☞ El componente industrial de nuestra cartera se integra por 9 propiedades con un total de 95 mil m² de ABR, registrando un 95.6% de ocupación.
- ☞ El componente de instituciones educativas de nuestra cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 42 mil m² de ABR; registrando un 100.0% de ocupación.
- ☞ El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15 mil m² de ABR, registrando un 69.8% de ocupación.

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

2015

- 1 Plaza Carmen Center
- 2 Plaza Lomas Verde
- 3 Plaza Punto Chapultepec
- 4 Nave Industrial Daher
- 5 Nave Industrial Hyscon
- 6 UVM C. Nogales
- 7 Plaza Cataviña
- 8 Instituto Ríquet
- 9 Plaza Casa Grande
- 10 Colegio Celta Internacional
- 11 Plaza La Roca



2016

- 12 Plaza Punto Modhis
- 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 Manzani llo SQM

2017

- 20 Portafolio Burger King
- 21 IPETH Puebla
- 22 Plaza San Antonio
- 23 Plaza La Cantera
- 24 Colegio C. Técnico
- 25 Oficinas Bosque Real
- 26 Plaza Barrio Reforma
- 27 Nave Industrial Durango
- 28 Nave Industrial Villahermosa

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 OLAB
- 40 Oficinas Arboledas

2019

- 41 Colegio México Nuevo C. Querétaro

CARTERA DE PROPIEDADES

41 Portafolio
461 Inquilinos
91.34% Ocupación
24 Ciudades
19 Estados
309,026m² Area Bruta Rentable

División por **SECTOR**
19 Comercial
9 Industrial
6 Educativo
7 Oficinas

División por % **INGRESOS**
56% Comercial
20% Industrial
14% Educativo
10% Oficinas



División por **ABR**
156,893m² Comercial
94,501m² Industrial
42,132m² Educativo
15,501m² Oficinas

MARCAS DE PRESTIGIO DE NUESTRO PORTAFOLIO A LA FECHA DEL PRESENTE REPORTE



INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES Y GUÍA DE REAPERTURA DE NUESTRAS PROPIEDADES

INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES

SEGMENTO 1. PROPIEDADES COMERCIALES

PLAZA CARMEN CENTER

Ubicación: Cd. Del Carmen, Campeche

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Principales Inquilinos: Sanborns, HSBC, Office Max, Santander y Big Bola

Número de contratos: 18

Metros cuadrados rentables: 15,091

Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen.



PLAZA LOMAS VERDES

Ubicación: Naucalpan, Edo de México

Mercado Objetivo: B+ y C+

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: Camarón Guasabeño, Barezito y la Vid Argentina

Número de contratos: 5

Metros cuadrados rentables: 5,863

Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

Mercado Objetivo: B+ y B

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: CoLabora y Smart Fit,

Número de contratos: 15

Metros cuadrados rentables: 5,380

Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. Centro Comercial de reciente remodelación.

Comentarios: incluimos un nuevo formato de mini-bodegas en renta y a la fecha del presente reporte se encuentran rentadas 3 bodegas.



PLAZA CATAVIÑA

Ubicación: Mexicali, Baja California

Mercado Objetivo: C+, C y D+

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: DAX, Burger King, Farmacia Benavides

Número de contratos: 27

Metros cuadrados rentables: 8,100

Ubicada en una de las principales intersecciones comerciales de la ciudad.

Comentarios: durante este trimestre se rentó y abrió sus puertas al público Waldo's con un local de más de mil metros cuadrados.

**PLAZA CASA GRANDE**

Ubicación: Saltillo, Coahuila

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2004

Principales Inquilinos: Berlitz, AT&T y Broxton Número de contratos: 23

Metros cuadrados rentables: 4,435

Ubicada en el corredor comercial más destacado de la ciudad de Saltillo.

**PLAZA PUNTO MOCHIS**

Ubicación: Los Mochis, Sinaloa

Mercado Objetivo: B y B+

Fecha de Construcción: 2009

Principales Inquilinos: Walmart, Starbucks, Carls Jr, Cinemolis y Parisina

Número de contratos: 37

Metros cuadrados rentables: 22,753

Plaza ubicada en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis. Inmueble en muy buenas condiciones y con inquilinos AAA.

**PLAZA LA ROCA**

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Mercado Objetivo: A y B+

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Cinemex, Krispy Kreme, Santander, Scotiabank y CoLabora

Número de contratos: 17

Metros cuadrados rentables: 7,011

Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo.



PLAZA LOS CORALES

Ubicación: Veracruz, Veracruz

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Parisina, Carl's Jr, Office Depot e Interameric

Número de contratos: 24

Metros cuadrados rentables: 6,028

Ubicada en una avenida de alto flujo y a tan solo 3km de la zona portuaria de Veracruz.

Comentarios: se firmó un nuevo contrato que aumentó el número de metros cuadrados de la plaza.

**PLAZA SAN ANTONIO**

Ubicación: CDMX, Del. Álvaro Obregón

Mercado Objetivo: C+, C, D

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: 7eleven, Multifarmacias

Número de contratos: 21

Metros cuadrados rentables: 1,902

Plaza de barrio ubicada alrededor de un gran sector residencial, característica que promete un potencial de plusvalía para el inmueble.

**PORTAFOLIO STAND ALONE DE BURGER KING**

Ubicación: Sonora, Sinaloa y Baja California

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 2,055

Portafolio de 4 propiedades *stand alone*. Ubicadas en las principales zonas comerciales de Tijuana, San Luis Río Colorado, Guaymas y Guasave**BARRIO REFORMA**

Ubicación: CDMX, Del. Juárez

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2000

Principales Inquilinos: Office Depot, Harmon Hall

Número de contratos: 14

Metros cuadrados rentables: 2,130

El inmueble se encuentra ubicado a unos metros de la zona financiera de Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.

**PLAZA CHIMALHUACÁN**

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Mercado Objetivo: D y E

Fecha de Construcción: 2011

Principales Inquilinos: Sears, Cinopolis, Famsa, Elektra, Recórcholis, Boss GYM y Coppel

Número de contratos: 93

Metros cuadrados rentables: 31,204

Uno de los principales Centros Comerciales en Chimalhuacán y



de las zonas con mayor densidad en el Edo. Mex.

PLAZA PENINSULA

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur

Mercado Objetivo: C

Fecha de Construcción: 2007

Principales Inquilinos: BBVA, Actinver, Office Max, Starbucks

Número de contratos: 25

Metros cuadrados rentables: 7,183

Plaza Península está situado en San José del Cabo, Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y diseño abierto concuerda con el magnífico paisaje que le rodea.



PLAZA VÍA SAN JUAN

Ubicación: CDMX

Mercado Objetivo: C-

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Soriana, Bisquets de Obregon, Honda, Toyota, Cinemex y Dominos

Número de contratos: 12

Metros cuadrados rentables: 14,363

Una de las principales plazas en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad.



AGENCIA SUZUKI

Ubicación: La Paz, Baja California Sur

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 1,248



PLAZA LA PILITA

Ubicación: Metepec, Estado de México

Mercado Objetivo: C y C-

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Coppel, Cinemex, Cash America y Calzado Andrea

Número de contratos: 29

Metros cuadrados rentables: 6,450

Centro Comercial ubicado a 5 minutos del centro de Metepec. Anclado por Soriana y Cinemex. Cuenta con gran variedad de servicios y un amplio estacionamiento para más de 330 autos.



PORTAFOLIO OLAB

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Número de contratos: 8

Metros cuadrados rentables: 3,519

SEGMENT
O 2.
PROPIEDA
DES
INDUSTRI
ALES.

PORTAFOLIO BODEGA AURRERA EXPRESS

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Número de contratos: 7

Metros cuadrados rentables: 4,250



ENSAMBLES HYSON

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego.

Número de contratos: 1



DAHER

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 6,141

**ESQUIMAL**

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.

Número de contratos: 2

Metros cuadrados rentables: 12,786

Comentarios: Se ocuparon 3,197 metros cuadrados durante este trimestre, llevando la ocupación de la nave al 75%.

**VERITIV**

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino: Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 4,645

**SQM**

Ubicación: Manzanillo, Colima

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 11,255

**YAZAKI**

Ubicación: Durango, Durango

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 21,709



ELEKTRA

Ubicación: Villahermosa, Tabasco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 17,895

**HEINEKEN**

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 5,942

**TERNIUM**

Ubicación: Naucalpan, Estado de México

Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 7,395

**SEGMENTO 3. INSTITUCIONES EDUCATIVAS****UVM CAMPUS NOGALES**

Ubicación: Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2006

Descripción del Inquilino: Inquilino de alto valor estratégico quien forma parte de Laureates International Universities.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,995

**INSTITUTO PIAGET**

Ubicación: Los Mochis Sinaloa

Fecha de Construcción: 2010

Institución de excelencia académica que da servicio a la comunidad de clase media y media alta de Los Mochis, Sinaloa. Excelentes instalaciones.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,016



COLEGIO CELTA INTERNACIONAL

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2004

Descripción del Inquilino: Ubicada en uno de los nuevos polos de crecimiento del segmento de clase media alta de la zona metropolitana de Querétaro. Instalaciones de primer nivel.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 13,168



SEGMENTO
PROPIEDADES
OFICINA

4.-
DE

COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA

Ubicación: Zapopan, Jalisco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 10,280

**IPETH**

Ubicación: Puebla, Puebla

Fecha de Construcción: 2012

Descripción del Inquilino: IPETH, Institución líder en la formación de fisioterapeutas a nivel nacional y más de 3 mil estudiantes.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,890

**COLEGIO TECNICO QUERÉTARO**

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2005

Descripción del Inquilino: Inmueble de reciente construcción, ubicado en una zona de gran crecimiento comercial y de negocios. El inquilino del inmueble es la preparatoria Celta y carreras técnicas.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 4,076

**COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS QUERÉTARO**

Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,706



CORPORATIVO GARZA SADA

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino: Muy cerca de las zonas residenciales que cerca de las zonas residenciales que albergan a los ejecutivos de las empresas más importantes de la región. Muy bien comunicada con parques industriales, zonas de servicios financieros y administración pública.

Número de contratos: 2

Metros cuadrados rentables: 1,812

**SKY CUMBRES**

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Fecha de Construcción: 2015

Descripción del Inquilino: Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo

Número de contratos: 15

Metros cuadrados rentables: 1,786

**CORPORATIVO BOSQUE REAL**

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México

Fecha de Construcción: 2017

Descripción del Inquilino: Inmueble está destinado para el uso corporativo de un grupo desarrollador de naves industriales y vivienda en renta. Importante potencial de plusvalía a corto plazo por el crecimiento que se está generando en la zona.

Número de contratos: 3

Metros cuadrados rentables: 1,530

**CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS**

Ubicación: CDMX

Descripción: Inmueble está destinado para el uso corporativo. Importante potencial de plusvalía dada su ubicación y la demanda de la zona.

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 3,954

**CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR**

Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

Descripción: Inmueble está destinado para el uso corporativo de distintos grupos.

Número de contratos: 15

Metros cuadrados rentables: 4,230

**CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE**

Ubicación: Estado de México

Descripción: Edificio de oficinas, con 4 niveles, ubicado sobre la lateral de periférico, ubicación estratégica.

Número de contratos: 4



Metros cuadrados rentables: 3,151

SEGUIMIENTO A LA

REAPERTURA DE NUESTRAS PROPIEDADES Y AL SEMÁFORO EPIDEMIOLÓGICO

Guía de Reaperturas

Desde inicios de la contingencia, adaptamos y reforzamos nuestras propiedades y plataforma operativa a los estándares de seguridad y salubridad para brindar el mejor servicio posible a nuestros inquilinos y visitantes. Las guías establecidas, como comentamos en reportes anteriores, abordan los siguientes temas para la “nueva normalidad”:

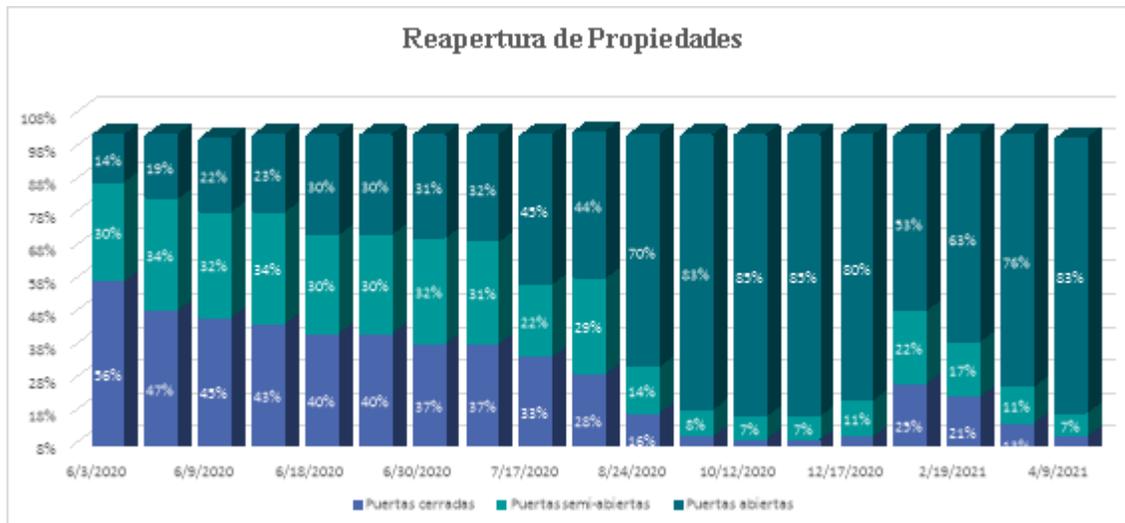
- i)Planeación y diagnóstico: como parte del diagnóstico, realizamos una encuesta a una muestra representativa de nuestros inquilinos con la cual se recabaron las principales preocupaciones y peticiones que tienen nuestros arrendatarios. Por otro lado, hemos dado el seguimiento al estatus de los semáforos y las tendencias de cada ubicación, así como las indicaciones y requisitos que las autoridades de todos los niveles de gobierno exijan para la reapertura en cada caso en particular.
- ii)Estrategia de comunicación: en nuestras propiedades encontramos a Hilda Distancia, personaje que hemos creado con el fin de dar a conocer los protocolos implementados, así como la campaña de concientización a la población en sitio, a través de nuestras redes sociales y a través de un video a nuestra comunidad. Puedes consultar dicho video tanto en nuestra página web como en la siguiente liga https://www.fibrahd.com.mx/#section_informacion.
- iii) Medidas de sanitización y protocolos de limpieza:
 - ventilación y actividades de desinfección
 - sanitización de espacios
 - implementación de un mayor número de dispensadores de gal anti-bacterial en puntos clave para cada propiedad principalmente en accesos, baños y elevadores,
- iv)Control de acceso con filtro sanitario:
 - registro de temperatura obligatoria para empleados y al azar para visitantes,
 - uso de gel anti-bacterial al ingresar a la propiedad, y
 - uso de cubrebocas y/o caretas
- v)Capacitación y equipamiento a personal: capacitación a todo el personal tanto administrativo como operativo que da servicio en nuestras propiedades.
- vi)Medidas de sana distancia:
 - señaléticas para indicar el distanciamiento social y evitar aglomeraciones en espacios de mayor contacto como elevadores, escaleras y áreas comunes,
 - en espacios de comida rápida, hemos separado las mesas o, en su caso, dejar una mesa vacía por una ocupada
 - el seguimiento a eventos ya sea virtual o con medidas de distanciamiento físico, para la reactivación de la afluencia a lo largo del año, y
 - alianzas que permitan ofrecer a nuestros clientes nuevas opciones de compra digital en nuestras propiedades.

Semáforo epidemiológico por COVID-19, reaperturas y afluencias en nuestras propiedades

La Secretaría de Salud actualizó el semáforo epidemiológico por COVID-19 para los días del 12 de abril al 25 de abril, el semáforo epidemiológico nacional estableció a Baja California Sur, Chihuahua, Ciudad de México, Estado de México y Yucatán en color naranja (riesgo alto), Aguascalientes, Baja California, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Morelos, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tlaxcala y Zacatecas en amarillo (riesgo medio) y Campeche, Coahuila, Chiapas, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Tamaulipas y Veracruz en semáforo verde (riesgo bajo).

Con lo anterior, de nuestras 41 propiedades, 21 se encuentran en estados con semáforo naranja por lo que se encuentran en cierres parciales por disposiciones oficiales y 16 se encuentran en estados con semáforo amarillo y 4 operando de manera regular. Con base en metros cuadrados, el 48% de nuestra área rentable se encuentra en semáforo naranja, 42% se encuentra en semáforo amarillo y 11% en semáforo verde.

Hemos tenido reaperturas graduales de las puertas en nuestras propiedades multi-tenant las cuales se muestran en las aperturas por puerta en la siguiente gráfica:



De igual manera, llevamos a cabo el control de afluencia según los requerimientos para mantener una sana distancia entre personas, así como la disminución de la capacidad de almacenaje de vehículos en estacionamientos de acuerdo al porcentaje de aforo permitido, cumpliendo con las indicaciones del gobierno en todo momento. En cumpliendo con los lineamientos establecidos, se ha monitoreado el tráfico de nuestras plazas comerciales, si bien el aforo promedio trimestral del primer trimestre 2021 fue 12% inferior del promedio trimestral del cuarto trimestre 2020, el aforo en los últimos día del mes de marzo 2021 es superior que los promedios que se tenían los primeros días de marzo 2020, previo al comienzo del distanciamiento social en nuestro país. Estamos positivos a que iremos incrementando afluencias conforme vayan evolucionando los semáforos de los estados hacia menores restricciones.^[2]



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

TABLA 1. INDICADORES DE NUESTRA CARTERA Y PRINCIPALES CLIENTES

	No. de Propiedades	No. De Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2			309,026	
Rentados			282,262	
Por rentar			26,769	

1. Comercial				
Propiedades	19	404	156,893	
Superficie Rentada			139,004	
Superficie por Ocupar			17,889	
Anclas				Walmart, Cinemex, Cinepolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.
Sub Anclas				Toyota, GMC, Carl's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco Intercam, Scotia Bank, Compartamos Banco, Crediclub, Inbursa y BBVA
Restaurantes de Cadena				Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, XB burger Carl's Junior, Italian Coffee y McDonald's
Entretenimiento				Big Bola y Monaco Casino
Telefonía				AT&T, Telcel, Megacable y Iusacell
2. Industrial				
Propiedades	9	13	94,501	Ensamblados HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Veritiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken y Dormakaba.
Superficie Rentada			90,356	
Superficie por Ocupar			4,145	
3. Escuelas y Universidades				
Propiedades	7	7	42,132	Universidad del Valle de México, Colegio Celtic Internacional, Instituto Piaget, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro.
Superficie Rentada			42,132	
Superficie por Ocupar			0	
4. Oficinas				
Propiedades	6	37	15,501	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie Rentada			10,817	
Superficie por Ocupar			4,688	

ESTRATEGIA OPERATIVA Y DE COMERCIALIZACIÓN

Tal y como se menciona en secciones anteriores, el Asesor y Administrador tiene como objetivo buscar e identificar áreas de oportunidad para mejorar el perfil operativo de las propiedades. Por lo anterior, el Asesor y Administrador junto con el equipo de REMS, lleva a cabo una evaluación constante de cada propiedad enfocándose en distintos temas tales como rentas de mercado, dinámica de la zona e integración y perfil de la propiedad, mezcla de inquilinos, detección de áreas de oportunidad de crecimiento, flujo y afluencia, configuración arquitectónica y revisión de los principales términos de los contratos de arrendamiento.

Lo anterior, se basa en una metodología que ha demostrado ser efectiva y ha dado buenos resultados, mejorando la rentabilidad de las propiedades a mediano plazo.

Es importante apuntar que, con base en dicho análisis, se toman acciones para optimizar la capacidad de generación de flujos, mismas que en algunas ocasiones implican una disminución temporal del rendimiento. Un ejemplo claro de esta situación es la salida de inquilinos y su remplazo por otros de mejor calidad, lo cual, inevitablemente implica que durante dicha ejecución podamos atravesar por intervalos donde los ingresos corrientes disminuyan en tanto se completa su reconversión y estabilización.

En este sentido, se han logrado posicionar distintas propiedades que hoy en día tienen un mejor desempeño operativo y mejores rendimientos y en ciertas propiedades se continúa trabajando para materializar dichas mejoras operativas, como es en el caso de:

Plaza Punto Chapultepec

Continuamos trabajando en la comercialización de las mini bodegas que se implementaron como muestra de una iniciativa creativa que surgió en el equipo durante los meses de contingencia. De igual forma, para el resto de los espacios, nos encontramos en la búsqueda de arrendatarios con una mezcla y giro idóneos para la plaza.

OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Durante este trimestre, trabajamos en un plan de comercialización agresivo, ya que consideramos muy relevante el ocupar la mayoría de los espacios vacíos, así como renovar contratos existentes. Lo anterior nos permitió elevar ligeramente la ocupación del portafolio. Asimismo, durante el periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento, siendo esto el resultado positivo del esfuerzo realizado y la continua comunicación que hay con nuestros inquilinos.

PROPIEDAD	1T2021	4T2020	Δ%
Plaza Punto Chapultepec	59.22%	57.12%	3.55%
Plaza Lomas Verdes	93.74%	93.74%	0.00%
Plaza Carmen Center	72.28%	72.28%	0.00%
Plaza Cataviña	99.51%	82.82%	16.77%
Plaza Casa Grande	64.06%	73.55%	-14.81%
Plaza La Roca	92.38%	95.30%	-3.16%
Plaza Punto Los Mochis	94.29%	94.63%	-0.37%
Plaza Los Corales	97.97%	98.44%	-0.49%
Portafolio Burger King	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza San Antonio	76.12%	78.32%	-2.90%
Plaza La Cantera	79.01%	79.01%	0.00%
Barrio Reforma	82.98%	92.42%	-11.38%
Centro Comercial Chimalhuacán	93.64%	94.58%	-1.00%
Plaza Península	74.82%	77.61%	-3.72%
Plaza Vía San Juan	98.95%	99.15%	-0.20%
Suzuki	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza La Pilita	82.63%	83.17%	-0.66%
Portafolio BAE	100.00%	100.00%	0.00%
Portafolio Olab	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 1 (DAHER)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 2 (HYSON)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	75.00%	50.00%	33.33%
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Colima 1 (SQM)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	100.00%	100.00%	0.00%
Heineken	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Ternium	87.18%	87.18%	0.00%
UVM	100.00%	100.00%	0.00%
Instituto Piaget	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio Celta Internacional	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: La Calma	100.00%	100.00%	0.00%
IPETH	100.00%	100.00%	0.00%
Campus Técnico Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Torre Garza Sada	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza Sky Cumbres	66.10%	66.87%	-1.16%
Bosque Real	100.00%	100.00%	0.00%
Corporativo Bosques de Las Lomas	44.15%	58.09%	-31.59%
Corporativo Periférico Sur	75.16%	71.26%	5.19%
Corporativo Periférico Norte	65.77%	65.77%	0.00%
% de Ocupación sobre lo adquirido	91.34%	90.46%	0.97%

A continuación, una breve explicación de algunas de las propiedades que experimentaron movimientos relevantes en su ocupación:

- **Plaza Cataviña:** durante el trimestre se rentaron 3 locales por un total de 1,352 metros cuadrados, entre ellos el local de Waldo's el cual ocupa 1,092 metros cuadrados y ya se encuentra abierto al público.
- **Nave Industrial Aguascalientes:** se ocupó la mitad del área que se desocupó durante los meses más agudos de la pandemia. Con esto, únicamente se encuentran disponibles 3,197 metros cuadrados.
- **Periférico Sur:** durante el mes de enero se rentó un espacio de 165 metros, elevando la ocupación a 75%.
- **Corporativo Bosques de Las Lomas:** durante este trimestre, desocupó su espacio Citibanamex por lo que la ocupación cayó en 44%. Por otra parte, CoLabora, comenzó operaciones durante este trimestre y ha reportado alto dinamismo e interés de sus usuarios.
- **Barrio Reforma:** durante el trimestre salieron tres inquilinos por un total de 200 metros cuadrados y se rentó un local de 50 metros cuadrados llevando la ocupación de la plaza a 83%. El área de comercialización se encuentra en proceso de arrendamiento de estos espacios.
- **Plaza Casa Grande:** durante el trimestre salieron tres inquilinos por un total de 420 metros cuadrados, llevando la ocupación de la plaza a 64%. El área de comercialización se encuentra en proceso de arrendamiento de estos espacios.

RENTAS DEL PORTAFOLIO

Respecto a las rentas mensuales por metro cuadrado, al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial es de \$166.41 (ciento sesenta y seis Pesos 41/100 M.N.), para el sector industrial el promedio ponderado es de \$4.78 dólares (cuatro dólares 78/100 U.S.D), para el sector de educación el promedio ponderado es de \$172.41 (ciento setenta y dos Pesos 41/100 M.N.) y para el sector de oficinas el promedio ponderado es de \$297.43 (doscientos noventa y siete Pesos 43/100 M.N.)

SECTOR	1T2021	4T2020	Δ%
COMERCIAL	\$166.41 / m2 MXN	\$165.19 / m2 MXN	+7.4%
INDUSTRIAL	\$4.78 / m2 USD	\$4.87 / m2 USD	-1.95%
EDUCATIVO ⁽³⁾	\$172.41 / m2 MXN	\$172.41 / m2 MXN	-
OFICINAS	\$297.43 / m2 MXN	\$310.35 / m2 MXN	-4.16%

En general, las tasas de ocupación y rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los contratos de arrendamiento prevén contractualmente aumentos en las rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.

VENCIMIENTO DE ARRENDAMIENTOS

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles que forman parte de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.47 años.

Vencimiento de los contratos de Arrendamiento:

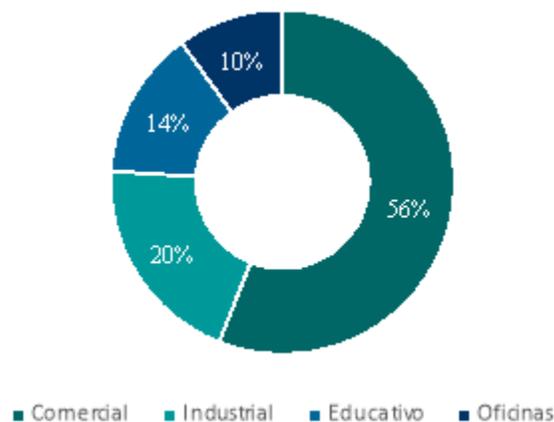
	Vencimiento con base en Rentas Anualizadas (miles de pesos)	% del Total	Vencimiento con base en Metros cuadrados de ABR	% del Total
2021	\$ 73,343	15%	32,296	11%
2022	\$ 107,901	21%	69,352	25%
2023	\$ 54,608	11%	32,067	11%
2024	\$ 23,127	5%	12,729	5%
Posteriores	\$ 237,732	47%	133,335	47%

Es importante señalar que el .86% con base en metros cuadrados vencieron a finales del 2020 y a la fecha, se encuentran en negociación y/o proceso de renovación.

INGRESOS DE OPERACIÓN

Los ingresos de operación se refieren a aquellos que derivan del arrendamiento y mantenimiento de los inmuebles y, en el caso de los centros comerciales, al arrendamiento y al mantenimiento de los locales, espacios rentables en corredores, islas y otras áreas de tránsito de los visitantes, por el uso del estacionamiento, publicidad y otros ingresos.

En el siguiente cuadro presentamos el detalle de los ingresos por tipo de propiedad:



GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante este trimestre, la estructura de gastos fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.

TIPO DE CAMBIO

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. No obstante, después de la contratación FWD, únicamente el 5% del ingreso se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar

respecto al peso. De esta manera, FIBRAHD ha cubierto un nocional por \$280 mil USD que representa aproximadamente 73% de su cobranza en dólares a un tipo de cambio promedio ponderado de \$21.67 pesos/dólar.

GASTOS DE CAPITAL Y FONDOS DE RESERVA

Los inmuebles se mantendrán en buen estado y condición de conformidad con las leyes aplicables, regulaciones y políticas internas del Asesor y Administrado. Los gastos de capital son administrados por nuestro operador (REMS) y están incluidos como parte del presupuesto anual. En ocasiones, los inmuebles podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales y/o áreas comunes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles del mercado. Financiamos la totalidad de las renovaciones con el efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles. Como lo hemos mencionado, por la contingencia sanitaria hemos propuesto o restringido ciertos gastos o inversiones no esenciales.

INFORMACION FINANCIERA AL CIERRE DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

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 22 de abril de 2021 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “1T2021” o “1Q2021”). 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 y Prácticas en la sesión del 22 de abril de 2021, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

INTRODUCCION

Nuestra información financiera refleja, desde el punto de vista del Asesor y Administrador, los impactos tanto conocidos como provisionales de la situación económica asociada con la pandemia del COVID 19.

Durante el trimestre reportado se vieron ciertas mejoras en los resultados del Fideicomiso comparado contra el 4T2020, no obstante, dichos números aún se encuentran por debajo de 1T2020 que fue el último trimestre cuyos resultados no fueron afectados por las restricciones de movilidad impuestas en respuesta a la pandemia del COVID 19.

Creemos que un motivo significativo de la mejora secuencial que vemos en los resultados de este trimestre fue por la implementación de la estrategia de apoyo que FIBRA HD ha ejecutado desde el inicio de la pandemia en marzo de 2020, la cual, entre otros, tiene como objetivo el apoyar y retener a nuestros inquilinos. Con esto, a medida que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos, los ingresos netos comienzan a aumentar y se espera regresen gradualmente a niveles cercanos previos a la pandemia. Por otro lado, a medida que se avanza en la apertura de los distintos sectores, han comenzado a disminuir las negociaciones con efectos retroactivos y, por lo tanto, las provisiones registradas en los Gastos Operativos.

EVENTO SIGNIFICATIVO

Con el fin de asegurar la liquidez del fideicomiso, y como consecuencia de las restricciones y cierres anunciados el pasado 18 de diciembre de 2020, el 12 de marzo de 2021 se dispuso de la totalidad de la línea de crédito contratada con BBVA, que, al cierre del presente reportado, tiene un monto dispuesto de \$500 millones de pesos.

ESTADO DE RESULTADOS

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la

estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 1T2021 ascendió a \$90.5 millones de pesos, mostrando un incremento de 21.3% vs el 4T2020 y una disminución del -20.0% comparado con el 1T2020, dicho monto representa un margen sobre ingresos del 69.6% en comparación con el 59.0% del 4T2020 y 79.7% en el 1T2020.

En relación con lo anterior, los márgenes NOI por sector son los siguientes:

NOI por sector					
Margen NOI	1T20	2T20	3T20	4T20	1Q21
Margen NOI Comercial	71%	43%	63%	46%	61%
Margen NOI Educativo	97%	54%	86%	50%	72%
Margen NOI Industrial	94%	94%	81%	94%	95%
Margen NOI Oficinas	80%	63%	69%	76%	62%
Margen NOI FIBRA HD	80%	58%	71%	59%	70%

Si bien el margen NOI aún se encuentra por debajo al nivel previo a la pandemia ocasionada por el COVID19, esperamos que se vayan liberando las restricciones sanitarias, junto con una mejora en los indicadores macroeconómicos, podríamos regresar gradualmente dichos niveles.

Adicional a lo anterior, el Asesor y Administrador continua con la estrategia de comercialización proactiva con el fin de incrementar los ingresos. Al respecto, hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos tenido una comercialización activa, logrado firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia. Durante el trimestre, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 5,101 metros cuadrados. Lo anterior, lleva a una absorción neta positiva por 2,852 metros cuadrados y a una ocupación del portafolio de 91.34%. Asimismo, durante este periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento.

En el trimestre, el gasto del Asesor y Administrador fue de \$13.3 millones de pesos, ligeramente por encima del trimestre anterior, debido a un pago extraordinario. Por su parte, el gasto de administración de propiedades fue de \$3.6 millones de pesos, en línea con el trimestre anterior.

Durante el 1T2021, se generó un EBITDA de \$69.8 millones de pesos, que representa un incremento de 27.1% contra el trimestre anterior y una disminución de -28.3% contra el 1T2020. El margen del EBITDA fue del 53.7% sobre los ingresos.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiara por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* (“MTM”), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Considerando lo anterior, la Utilidad Neta del 1T2021 es de \$19.0 millones de pesos en comparación con una pérdida de -\$108.7 millones de pesos del 4Q2020 y una utilidad de \$56.8 millones de pesos comprado con el mismo trimestre del año anterior.

Al ajustar la utilidad neta por las operaciones virtuales, es decir, que no representan una entrada o salida de efectivo, el FFO del periodo reportado asciende a \$37.4 millones de pesos, que representa una mejora de 151.6% vs el 4T2020 y una disminución de -46.5% contra el mismo trimestre del año anterior.

a) Ingresos y Gastos.

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

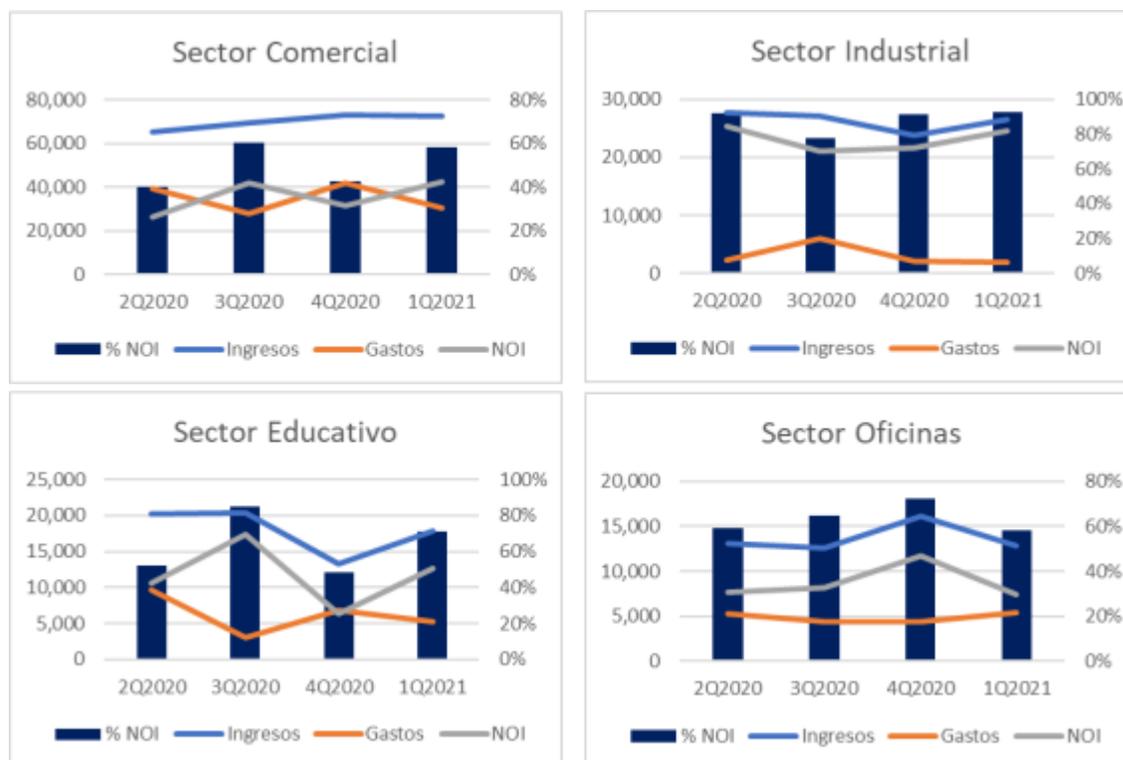
La estructura de ingresos en el 1T2020 fue la siguiente: (i) 90.4% proveniente de los arrendamientos, (ii) 6.6% de ingresos por concepto de mantenimiento, (iii) 0.9% por el cobro de estacionamientos, (iv) y 2.1% de otros ingresos.

La estructura de gastos operativos en el 1T2021 fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.



La estructura de los gastos administrativos para el 1T2021 fue de 64.4% por el costo del Asesor y Administrador, 17.6% por el Servicio de Administración de Propiedades y 18.0% por compensación a empleados en CBFI's.

Los ingresos y gastos por cada uno de los sectores se muestran a continuación:



Ingresos Netos (miles)

Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	65,471	69,769	73,229	72,769	-0.63%
Sector Educativo	20,235	20,450	13,306	17,904	34.56%
Sector Industrial	27,639	27,073	23,750	26,461	11.41%
Sector Oficinas	13,053	12,615	16,154	12,841	-20.51%
Total	126,398	129,907	126,439	129,976	2.80%

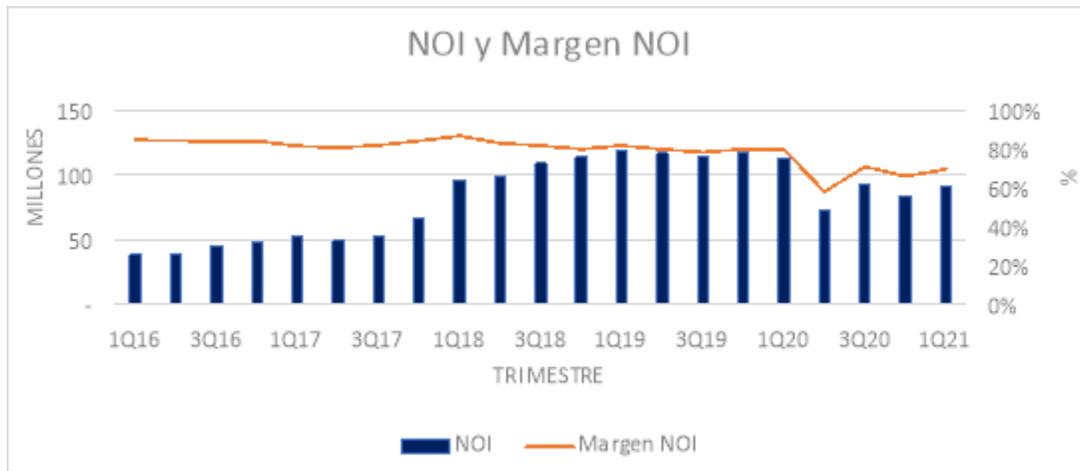
Gastos operativos Ajustado⁽⁴⁾ (miles)

Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	39,262	27,725	41,786	30,400	-27.25%
Sector Educativo	9,665	3,097	6,891	5,216	-24.31%
Sector Industrial	2,285	5,980	2,065	1,950	-5.57%
Sector Oficinas	5,324	4,449	4,444	5,359	20.58%
Total	56,536	41,251	55,186	42,925	-22.22%

b) Ingreso Operativo Neto

(*Net Operating Income* "NOI" por sus siglas en inglés) y EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*). En el trimestre reportado el NOI y el EBITDA fueron de \$90.5 millones de pesos y \$69.8 millones de pesos que representan un incremento de 21.3% y 27.1% respectivamente vs el trimestre anterior. En comparación con el mismo trimestre de 2020, ambos indicadores se redujeron en -20.0% y -28.3% respectivamente. El margen de NOI en el 1T2021 se ubicó en 69.6%, vs 59.0% del 4T2020, mientras que el margen EBITDA del 1T2021 fue de 53.7% vs un 43.4% del trimestre anterior.

La evolución del margen del NOI se muestra en la gráfica siguiente:



c) Resultado Integral de Financiamiento.

En el 1T2021 FIBRA HD registró \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las emisiones de CBFs y a la línea de crédito dispuesta con BBVA. Por otro lado, se registraron \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

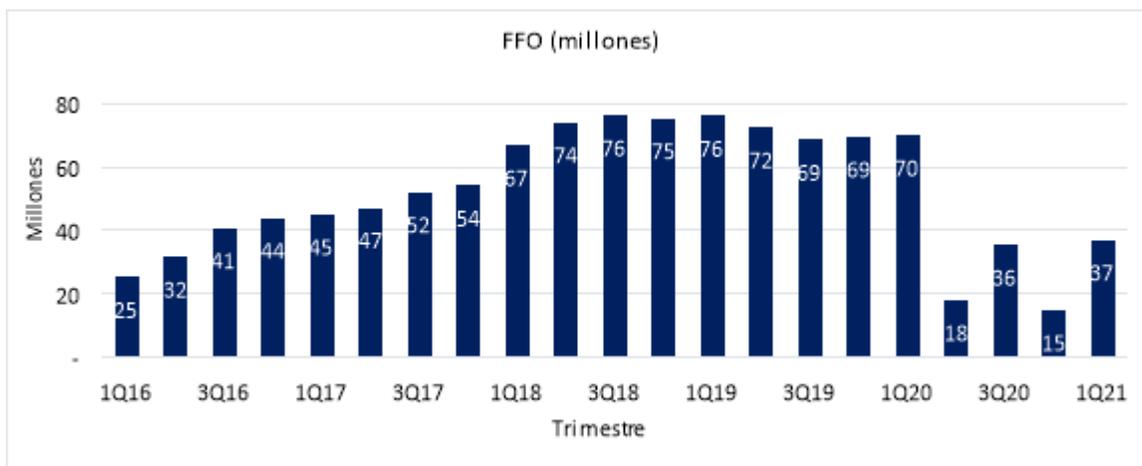
- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiaria por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2020 FIBRA HD dispuso \$500 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que el monto de la señalada línea de BBVA se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.

d) Fondos por Operaciones

(*Funds From Operations "FFO" por sus siglas en inglés*). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$37.4 millones de pesos, lo que representa un incremento de 151.6% comparado con el 4T2020 y un decremento de -46.5% vs el mismo trimestre del año anterior.



e) Resultados por CBFI.

En el 1T2021 el FFO por CBFI fue de ¢8.54 centavos vs. ¢3.41 del 4T2020, lo cual representa un incremento de 150.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -47.7% vs el mismo trimestre del año anterior.

AMEFIBRA FFO

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 “AMEFIBRA FFO”.

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación de la utilidad integral de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523				
AMEFIBRA FFO				
Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2021				
(En miles de pesos mexicanos)				
	1Q 2021	4Q 2020	Δ% 1Q 2021 vs 4Q 2020	Acumulado
-# Utilidad integral	14,872	-107,345	NA	14,872
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	113,468	-100.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	18,300	7,161	155.6%	18,300
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	288	299.1%	1,151
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	3,724	3,724	0.0%	3,724
AMEFIBRA FFO	38,047	17,296	120.0%	38,047
Diferencia vs FFO FIBRA HD	637	2,424	-73.7%	637

DISTRIBUCIONES

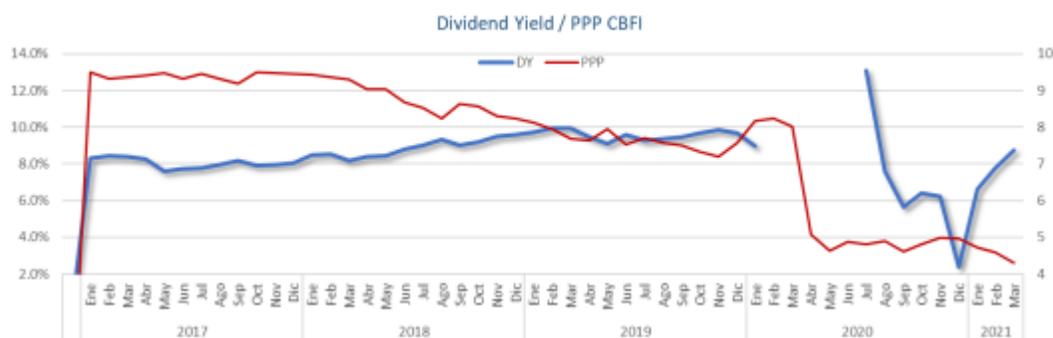
Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondar gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 1T2021, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representa ¢8.70941554 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$4.42 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle de la distribución realizada en el trimestre:

Distribución FIBRA HD	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	1T 2021
Distribución total (AFFO)	11,419,546.48	12,637,016.02	13,354,069.26	37,410,631.76
Mes de devengo	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	
Fecha de autorización	22/02/2021	25/03/2021	22/04/2021	
Fecha de pago	04/03/2021	09/04/2021	05/05/2021	
CBFIs en circulación	437,427,788	437,829,293	438,536,981	438,536,981
CBFIs en el Fondo de Recompra	12,025,585	12,025,585	12,025,585	12,025,585
CBFIs con derechos económicos	437,427,788	425,803,708	426,511,396	426,511,396
Distribución (centavos)	2.61061295	2.96780319	3.13099940	8.70941554
Distribución en efectivo (centavos)	0.78318388	0.89034096	0.93929982	2.61282466
Distribución en CBFIs (centavos)	1.82742907	2.07746223	2.19169958	6.09659088
PPP	4.72428315	4.58688691	4.29973302	4.41799898
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	6.63%	7.76%	8.74%	7.89%

La Gráfica siguiente muestra el detalle de las distribuciones históricas realizadas:



EROGACIONES DE CAPITAL (CAPEX)

Durante el 1T2021 FIBRA HD ha erogado un total de \$11.9 millones de pesos en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

a) Activos Totales.

Al 31 de marzo de 2021, los Activos Totales ascienden a \$6,159 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. Propiedades de inversión por \$5,043 millones de pesos, que representa un incremento de 0.2% respecto al 4T2020.
- ii. Efectivo y equivalentes de efectivo por \$733 millones de pesos;
- iii. Impuestos a favor por \$43 millones de pesos.
- iv. Otros activos por \$207 millones de pesos, \$78 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$100 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y \$29 millones de activos fijos de la FIBRA.

v. Cuentas por cobrar de clientes por \$120 millones de pesos o 71 días clientes vs \$106 millones de pesos del 4T2020. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte. Estas cuentas por cobrar se pueden integrar de la siguiente manera:

	1Q2021	Días	%	4Q2020	Días	%	Variación
Cuentas por cobrar negocio ordinario	65,083,140.55	39	53.9%	51,537,809.05	32	48.6%	
Cuentas por cobrar en proceso administrativo ⁽⁵⁾	11,574,868.30	7	9.6%	10,366,702.38	7	9.8%	
Cuentas por cobrar diferimientos negociados	43,111,414.98	26	35.7%	43,407,293.47	27	40.9%	
Otras cuentas por cobrar	894,951.44	1	0.7%	771,107.45	0	0.7%	
	120,664,375.27	71		106,082,912.35	67		7.3%

vi. Efectivo restringido por \$3.7 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *Propiedades de Inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales.

En el 1T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,987 millones de pesos, los cuales corresponden a:

vii. *Pasivos financieros* por un total de \$2,642 millones de pesos por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.

viii. *Impuestos pendientes por pagar* por \$39 millones de pesos;

ix. *Depósitos en garantía* por \$34 millones de pesos;

x. *Otras cuentas por pagar* por \$63 millones de pesos, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por \$15 millones de pesos, e intereses devengados pendientes de pago por \$19.8 millones de pesos, entre otros.

- xi.** *Anticipos de clientes* por \$1.9 millones de pesos.
- xii.** *Otros pasivos* por \$204 millones de pesos que incluyen \$108 millones de pesos por las operaciones financieras derivadas SWAP, \$95 millones de pesos por concepto de pasivos por las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 y \$1 millón de pesos de otros pasivos.
- xiii.** *Proveedores* por \$2.9 millones de pesos.

SOBRE EL APALANCAMIENTO

Tomando en consideración lo establecido en las disposiciones en materia de apalancamiento aplicables (artículo 35 Bis 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Emisoras de Valores y su Anexo AA), se computaron los siguientes indicadores.

- El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **LTV=42.9%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento o LTV} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **ICD_t = 4.76**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{ICD}_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICD_t, = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀, = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t, = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t, = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas.

LR₀, = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t, = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t, = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t, = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t, = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Para el cálculo de ICD_t, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 41 propiedades; (iii) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las dos emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U; así como de cualquier línea bancaria dispuesta (iv) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2021, (v) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles

Como resultado de lo anterior, se obtuvieron los siguientes datos:

AL₀	Activos líquidos al cierre del 1T2021	732,791,803
IVA_t	<i>Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar</i>	3,946,755
UO_t	<i>Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas</i>	132,739,917
LR₀	<i>Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T2021</i>	400,000,000
I_t	<i>Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos</i>	238,800,000
P_t	<i>Amortizaciones programadas de principal de financiamientos</i>	0

K,	Gastos de capital recurrentes estimados	27,684,068
D,	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD,	Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.76

El anteriormente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, 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.

Adicionalmente a los índices señalados en la Circular Única de Emisoras, nuestras emisiones de deuda consideran también los siguientes indicadores como limitantes para la contratación de nueva deuda:

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T2021 es **0%**.
- Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **1.43:1^(a)**.
- 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 1T2021 es de **233%**

COBERTURAS

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 y enero 2020 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a FIBRA HD mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a tasa de interés variable y las exposiciones al flujo de efectivo sobre dicha deuda.

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.54%	Sin garantías	\$600 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.54% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$600 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.61%	Sin garantías	\$788 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.61% sobre el monto notional en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto notional de \$788 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRA HD 19.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas en dólares de algunas propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Notional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	900,000	\$20.8792	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-abr-21
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	450,000	\$20.9700	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-may-21
Par FWD USD/MXN	28-feb-20	900,000	\$20.7086	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-oct-21
Par FWD USD/MXN	13-mar-20	630,000	\$22.6846	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	17-mar-20	360,000	\$23.8762	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	6 mar 29	450,000	\$21.4475	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21
Par FWD USD/MXN	9 mar 29	450,000	\$22.4277	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto. En el período reportado se contaba con \$425.8 millones de pesos en efectivo al inicio del período y se termina con una caja de \$732.8 millones de pesos, lo que nos da una generación de efectivo de \$307 millones de pesos, debido a los siguientes factores:

- \$12.0 millones de pesos de la actividad operativa del trimestre.
- Desembolso por actividades de inversión por -\$11.9 millones de pesos.
- \$307 millones de pesos de actividades de financiamiento. Esto incluye la disposición de \$300 millones de pesos de la línea de crédito con BBVA el pasado 12 de marzo de 2021.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

El estado de variaciones en el patrimonio al 1T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital por el pago de ciertos Earn Outs del portafolio FIBRA HD 17, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

FONDO DE RECOMPRA

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el “Manual” del “Fondo de Recompra”), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 12,025,585 CBFIs por un importe acumulado de \$87.7 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de 7,023,618 títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Asimismo, en el Comité Técnico celebrado el pasado 28 de enero de 2021, se autorizó la cancelación de los 5,001,967, CBFIs remanente en el fondo de recompra.

ENTREGA DE CBFIS AL FIDEICOMISO DE FUNDADORES

A partir del quinto aniversario de Fibra HD, tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8%, mismos que serán pagados al Fideicomiso de Fundadores como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de Fibra HD.

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

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 31 de marzo de 2021										
(En miles de pesos mexicanos)										
	1Q 2021		4Q 2020		9% 1Q 2021 vs 4Q 2020	1Q 2020		4M 1Q 2021 vs 1Q 2020	Acumulado 2021	Acumulado 2020
Ingresos										
Ingresos netos rentas del periodo	117,527	90.4%	113,237	89.6%	3.8%	128,958	90.9%	-8.9%	117,527	128,958
Ingresos mantenimientos del periodo	8,523	6.6%	9,022	7.1%	-5.5%	8,434	5.9%	1.3%	8,523	8,414
Ingresos renta de estacionamiento	1,199	0.9%	1,244	1.0%	-3.6%	2,152	1.5%	-44.3%	1,199	2,152
Otros ingresos operativos	2,726	2.1%	2,936	2.3%	-7.1%	2,266	1.6%	20.3%	2,726	2,266
INGRESOS NETOS	129,976	100.0%	126,439	100.0%	2.8%	141,790	100.0%	-8.3%	129,976	141,790
Gastos Operativos										
Gastos de operación	22,828	17.6%	25,359	20.1%	-10.0%	24,685	17.4%	-7.4%	22,828	24,665
Provisiones a inabiertas	12,540	9.6%	22,311	17.7%	-43.8%	0	0.0%	0.0%	12,540	0
Predial	2,998	2.3%	3,007	2.4%	-0.3%	2,970	2.1%	0.9%	2,998	2,970
Seguros	1,144	0.9%	1,144	0.9%	0.0%	1,115	0.8%	2.5%	1,144	1,115
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	39,510	30.4%	51,811	41.0%	-23.8%	28,751	20.3%	37.4%	39,510	28,751
Ingreso Operativo Neto (ION)	90,465	69.6%	74,598	59.0%	21.3%	113,040	79.7%	-20.0%	90,465	113,040
Gastos del asesor y administrador	13,289	10.2%	12,426	9.8%	6.9%	12,001	8.5%	10.7%	13,289	12,001
Servicios de administración de propiedades	3,635	2.8%	3,528	2.8%	3.0%	3,635	2.6%	0.0%	3,635	3,635
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	-100.0%	0	0
Compensaciones a empleados con CBR's	3,724	2.9%	3,724	2.9%	0.0%	0	0.0%	0.0%	3,724	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	20,648	15.9%	19,679	15.6%	4.9%	15,636	11.0%	32.1%	20,648	15,636
EBITDA	69,817	53.7%	54,919	43.4%	27.1%	97,403	68.7%	-28.3%	69,817	97,403
Intereses pagados	37,422	28.8%	40,886	32.2%	-8.0%	55,791	39.3%	-32.9%	37,422	55,791
Otros gastos financieros	16,980	13.1%	18,026	14.3%	-5.8%	16,307	11.5%	4.1%	16,980	16,307
Intereses ganados	-4,460	-3.4%	-6,165	-4.9%	-27.7%	-19,788	-14.0%	-77.5%	-4,460	-19,788
Otros productos financieros	-17,121	-13.2%	-16,862	-13.3%	1.6%	-25,565	-18.0%	-33.0%	-17,121	-25,565
Actualización de deuda en UDIs	18,300	14.1%	7,161	5.7%	155.6%	5,526	3.9%	231.2%	18,300	5,526
Valor razonables de SWAP TIÉ UD	-4,121	-3.2%	1,351	1.1%	-405.1%	6,405	4.5%	-164.3%	-4,121	6,405
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	47,000	36.2%	44,206	35.0%	6.3%	38,676	27.3%	21.5%	47,000	38,676
Otros Gastos	3,171	2.4%	6,624	5.2%	-52.1%	3,480	2.5%	-8.9%	3,171	3,480
Otros Productos	-702	-0.5%	-2,485	-1.9%	-71.5%	-2,159	-1.5%	-67.5%	-702	-2,159
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	0.0%	113,468	89.7%	-100.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
TOTAL OTROS	2,468	1.9%	117,626	93.0%	-97.9%	1,321	0.9%	NA	2,468	1,321
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	20,348	15.7%	106,913	84.6%	-119.0%	57,407	40.5%	-64.6%	20,348	57,407
Impuestos y PTU	1,355	1.0%	1,783	1.4%	-24.0%	594	0.4%	128.1%	1,355	594
Utilidad Neta	18,993	14.6%	108,696	86.0%	-117.5%	56,813	40.1%	-66.6%	18,993	56,813
Valoración de instrumentos financieros y derivados	4,121	3.2%	-1,351	-1.1%	-405.1%	-6,405	-4.5%	NA	4,121	-6,405
Utilidad Integral	14,872	11.4%	107,345	84.9%	-113.9%	63,217	44.6%	-76.5%	14,872	63,217
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	0.0%	113,468	89.7%	-100.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Fluctuación en UDIs	18,300	14.1%	7,161	5.7%	155.6%	5,526	3.9%	231.2%	18,300	5,526
Valoración de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
IFRS 16	612	0.5%	-1,975	-1.6%	-131.0%	1,151	0.8%	-46.8%	612	1,151
Fondo de recompra	-98	-0.1%	-161	-0.1%	-39.0%	0	0.0%	0.0%	-98	0
Compensaciones a empleados con CBR's	3,724	2.9%	3,724	2.9%	0.0%	0	0.0%	0.0%	3,724	0
FFO	37,411	28.8%	14,871	11.8%	151.6%	69,895	49.3%	-46.5%	37,411	69,895

 Banco Actiner, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actiner, Fideicomiso F/1523 Estado de Resultados Integrales (No Auditados) Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2021 (En millones de pesos mexicanos por CBF)										
	1Q. 2021		4Q.2020		8% 1Q. 2021 vs. 4Q. 2020	1Q. 2020		8% 1Q. 2021 vs. 1Q. 2020	Acumulado 2021	Acumulado 2020
Ingresos										
Ingresos netos rentas del periodo	26.84	90.4%	25.91	89.6%	3.6%	30.15	90.9%	-11.0%	26.84	30.15
Ingresos mantenimientos del periodo	1.95	6.6%	2.06	7.1%	-5.7%	1.97	5.9%	-1.3%	1.95	1.97
Ingresos netos de estadonamiento	0.27	0.9%	0.28	1.0%	-3.8%	0.50	1.5%	-45.6%	0.27	0.50
Otros ingresos operativos	0.62	2.1%	0.67	2.3%	-7.3%	0.53	1.6%	17.5%	0.62	0.53
INGRESOS NETOS	29.68	100.0%	28.93	100.0%	2.6%	33.15	100.0%	-10.5%	29.68	33.15
Gastos Operativos										
Gastos de operación	5.21	17.6%	5.80	20.1%	-10.2%	5.77	17.4%	-9.6%	5.21	5.77
Provisiones e incobrables	2.85	9.7%	5.11	17.7%	-43.9%	0.00	0.0%	0.0%	2.85	0.00
Predial	0.68	2.3%	0.69	2.4%	-0.5%	0.69	2.1%	-1.4%	0.68	0.69
Seguros	0.25	0.9%	0.26	0.9%	-0.2%	0.25	0.8%	0.2%	0.25	0.25
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	9.02	30.4%	11.86	41.0%	-23.9%	6.72	20.3%	34.3%	9.02	6.72
Ingreso Operativo Neto (ION)	20.66	69.6%	17.07	59.0%	21.0%	26.43	79.7%	-21.8%	20.66	26.43
Gastos de asesor y administración										
Gastos del asesor y administración	3.03	10.2%	2.84	9.8%	6.7%	2.81	8.5%	8.3%	3.03	2.81
Servicios de administración de propiedades	0.83	2.8%	0.81	2.8%	2.8%	0.85	2.6%	-2.3%	0.83	0.85
Otros	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.0%	-100.0%	0.00	0.00
Compensaciones a empleados con CBF's	0.85	2.9%	0.85	2.9%	-0.2%	0.00	0.0%	0.0%	0.85	0.00
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	4.71	15.9%	4.50	15.6%	4.7%	3.66	11.0%	29.0%	4.71	3.66
EBEDA	15.94	53.7%	12.57	43.4%	26.8%	22.77	69.7%	-30.0%	15.94	22.77
Intereses pagados										
Intereses pagados	8.54	28.8%	9.31	32.2%	-8.2%	13.04	39.3%	-34.5%	8.54	13.04
Otros gastos financieros	3.88	13.1%	4.12	14.3%	-5.0%	3.81	11.5%	1.7%	3.88	3.81
Intereses ganados	-1.02	-3.4%	-1.41	-4.9%	-2.78%	-4.63	-14.0%	-78.0%	-1.02	-4.63
Otros productos financieros	-3.91	-13.2%	-3.86	-13.3%	1.4%	-5.98	-18.0%	-34.6%	-3.91	-5.98
Actualización de deudas en UDI's	4.17	14.1%	1.64	5.7%	35.4%	1.29	3.9%	223.0%	4.17	1.29
Valor razonable de SWAP TI/USD	-0.94	-3.2%	0.31	1.1%	-404.3%	1.50	4.5%	-362.8%	-0.94	1.50
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	10.73	36.1%	10.11	35.0%	6.1%	9.04	27.3%	18.6%	10.73	9.04
Otros Gastos										
Otros Gastos	0.72	2.4%	1.52	5.2%	-52.2%	0.81	2.5%	-11.0%	0.72	0.81
Otros Productos	-0.16	-0.5%	-0.56	-1.9%	-71.5%	-0.50	-1.5%	-68.2%	-0.16	-0.50
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0.00	0.0%	25.94	89.7%	-100.0%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.00
TOTAL OTROS	0.56	1.9%	26.89	93.0%	NA	0.31	0.9%	NA	0.56	0.31
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	4.65	15.7%	24.44	84.5%	-119.0%	13.42	40.5%	-65.3%	4.65	13.42
Impuestos y PTU										
Impuestos y PTU	0.31	1.0%	0.41	1.4%	-24.1%	0.14	0.4%	122.8%	0.31	0.14
Utilidad Neta	4.34	14.6%	24.04	85.9%	-117.5%	13.28	40.1%	-67.3%	4.34	13.28
Váludación de instrumentos financieros y derivados										
Váludación de instrumentos financieros y derivados	0.94	3.2%	-0.31	-1.1%	NA	-1.50	-4.5%	-362.8%	0.94	-1.50
Utilidad Integral	3.40	11.5%	24.53	84.8%	-113.9%	14.78	44.6%	-77.0%	3.40	14.78
Variación valor razonable de propiedades de inversión										
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0.00	0.0%	25.94	89.7%	-100.0%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.00
Actualización en UDI's										
Actualización en UDI's	4.17	14.1%	1.64	5.7%	35.4%	1.29	3.9%	223.0%	4.17	1.29
Váludación de instrumentos financieros										
Váludación de instrumentos financieros	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.00
IRAS 116										
IRAS 116	0.14	0.5%	-0.45	-1.6%	-110.9%	0.27	0.8%	-48.1%	0.14	0.27
Fondo de recompra										
Fondo de recompra	-0.02	-0.1%	-0.04	-0.1%	-39.2%	0.00	0.0%	0.0%	-0.02	0.00
Compensaciones a empleados con CBF's										
Compensaciones a empleados con CBF's	0.85	2.9%	0.85	2.9%	-0.2%	0.00	0.0%	0.0%	0.85	0.00
FFO	8.54	28.8%	3.41	11.8%	150.8%	16.34	49.3%	-47.7%	8.54	16.34

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 31 de marzo de 2021

(En miles de pesos mexicanos)

	1Q 2021	4Q 2020	Δ% 1Q 2021 vs 4Q 2020	1Q 2020	Δ% 1Q 2021 vs 1Q 2020
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	732,792	425,798	72.1%	1,511,697	-51.5%
Clientes	120,664	106,083	13.7%	46,233	161.0%
Cuentas por cobrar	8,999	7,265	23.9%	17,369	-48.2%
Impuestos a favor	43,116	35,968	19.9%	70,208	-38.6%
Efectivo restringido	3,709	3,600	3.0%	3,600	3.0%
Total Activo Circulante	909,279	578,714	57.1%	1,649,106	-44.9%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	5,042,868	5,030,919	0.2%	5,543,893	-9.0%
Otros activos	207,296	195,177	6.2%	207,569	-0.1%
Total Activos no Circulantes	5,250,164	5,226,096	0.5%	5,751,463	-8.7%
Total Activos	6,159,443	5,804,810	6.1%	7,400,568	-16.8%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	2,960	1,561	89.6%	1,552	90.7%
Prestamos	500,000	200,000	150.0%	1,254,427	-60.1%
Otras cuentas por pagar	62,710	42,054	49.1%	57,567	8.9%
Anticipos de clientes	1,935	2,736	-29.3%	3,248	-40.4%
Impuestos por pagar	39,169	22,100	77.2%	32,127	21.9%
Total Pasivos Circulantes	606,773	268,451	126.0%	1,348,921	-55.0%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos a largo plazo	2,142,318	2,119,897	1.1%	2,206,220	-2.9%
Depósitos en garantía	33,731	33,701	0.1%	31,784	6.1%
Otros pasivos	204,461	209,987	-2.6%	100,540	103.4%
Total Pasivos no Circulantes	2,380,510	2,363,585	0.7%	2,338,544	1.8%
Total Pasivos	2,987,283	2,632,036	13.5%	3,687,465	-19.0%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,441,276	3,453,336	-0.3%	3,447,920	-0.2%
Fondo de recompra de acciones	-87,467	-87,467	0.0%	-86,314	1.3%
Resultados de ejercicios anteriores	-196,521	261,452	-175.2%	288,280	-168.2%
Resultado del ejercicio	14,872	-454,547	-103.3%	63,217	-76.5%
Total Patrimonio	3,172,160	3,172,774	0.0%	3,713,103	-14.6%
Total Pasivo + Capital	6,159,443	5,804,810	6.1%	7,400,568	-16.8%

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 31 de marzo de 2021			
(En miles de pesos mexicanos)			
	1Q 2021	1Q 2020	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	425,798	1,005,222	
Utilidad del periodo	14,872	63,217	
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0	
Cuentas por cobrar	16,316	10,880	
Reservas de efectivo	109	0	
Cuentas por pagar	16,529	32,560	
Depósitos en garantía	30	5,251	
Pagos anticipados	-801	-1,640	
Impuestos por recuperar	7,147	8,078	
Impuestos por pagar	17,069	20,818	
Otros activos	12,119	37,202	
Flujos de operación	12,007	64,046	
Desembolso para actividades de inversión	11,949	16,159	
Flujos de efectivo después de inversiones	58	47,888	
Actividades de financiamiento	322,421	505,526	
Patrimonio	-12,060	-39,306	
Dividendos	-3,426	-7,633	
Flujo financiero	306,936	458,587	
Incremento neto de efectivo	306,994	506,475	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	732,792	1,511,697	

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 31 de marzo de 2021			
(En miles de pesos mexicanos)			
	Patrimonio contribuido	Utilidades retenidas	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,362,062	-189,288	3,172,774
Aportación a los fideicomitentes	0	0	0
Fondo de recompra de acciones	0	0	0
Distribución a los fideicomitentes	-8,615	-3,426	-12,041
Utilidad neta consolidada		11,427	11,427
Saldo al final del periodo reportado	3,353,447	-181,287	3,172,160

⁽¹⁾ Plaza Lomas Verdes disminuyo sus metros cuadrados por la reconfiguración de espacios para la entrada de un nuevo inquilino.

⁽²⁾ La afluencia toma en consideración las siguientes plazas comerciales: La Cantera, Punto Mochis, Punto Chapultepec, Plaza La Roca, Plaza Vía San Juan, Centro Comercial Chimalhuacán, Plaza La Pilita y Plaza Casa Grande.

Sin considerar Colegio México Nuevo Campus Querétaro ya que se considera como land lease.

⁽⁴⁾ Incluye los gastos por administración de propiedades

⁽⁵⁾ Es cuenta por cobrar se tiene con un inquilino AAA, con quien FIBRA HD se encuentra en proceso de alta como proveedor y consideramos que el riesgo de incobrabilidad es extremadamente bajo.

⁽⁶⁾ *Para el cálculo de este indicado computamos el EBITDA y los gastos financieros de los últimos cuatro trimestres. Debido a las provisiones tomadas en 2T2020 el resultado individual de dicho trimestre fue de 0.93:1, mientras que los resultados individuales del 3T2020, 4T2020 y 1T2021 fueron superiores a 1.5:1, por lo que esperamos estar por arriba de 1.5:1 para el cierre 12T2021.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

a. Historia y desarrollo del Fideicomiso;

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015.

El 10 de junio de 2015 se llevó a cabo la Oferta Pública Inicial por parte del Fideicomiso, colocándose un total de 150,750,000 CBFIs, de los cuales, una vez terminado el periodo de estabilización, quedaron en circulación 147,690,404 CBFIs.

Simultáneamente a la Oferta Pública Inicial, como parte de las Transacciones de Formación, se emitieron 450,225,000 CBFIs adicionales para destinarse a la Suscripción Preferente de CBFIs por parte de los Tenedores y/o a la adquisición de Inmuebles que sean aportados al patrimonio del Fideicomiso. Dichos CBFIs adicionales se mantendrían en tesorería del Fideicomiso en tanto no hayan sido utilizados para los fines antes descritos, conforme a los términos del Fideicomiso.

Con fecha de 16 de marzo de 2017, a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") fue publicado un aviso a través del cual 95,000,000 (noventa y cinco millones) de CBFIs de los 338,262,898 (treientos treinta y ocho millones doscientos sesenta y dos mil ochocientos noventa y ocho) CBFIs que se encontraban en tesorería del Fideicomiso se ofertaron exclusivamente a los Tenedores para su suscripción y pago ("Suscripción Preferente de CBFIs 2017").

Con motivo de la finalización de la Suscripción Preferente de CBFIs 2017, Fibra HD cuenta al 31 de diciembre de 2017 con 323,270,323 (trescientos veintitrés millones doscientos setenta mil trescientos veintitrés) CBFIs en circulación, suscritos y pagados, quedando en tesorería 274,645,081 (doscientos setenta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cinco mil ochenta y un) CBFIs.

En marzo de 2018 Fibra HD concluyó un tercer proceso de Suscripción Preferente de CBFIs, quedando a esa fecha 420,523,074 (cuatrocientos veinte millones quinientos veintitrés mil setenta y cuatro) CBFIs en circulación, suscritos y pagados, quedando en tesorería 177,392,330 (ciento setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil trescientos treinta) CBFIs.

Es importante mencionar que la adquisición del Portafolio HD17 consideraba un porcentaje del pago en efectivo y otro en CBFIs, de esta forma se han entregado títulos a la contraparte como contraprestación por dicha adquisición lo siguiente:

Pago inicial: Se entregaron 22,779,846 CBFIs como pago inicial

1° Earn out: 3,820,574 CBFIs

2° Earn out: 1,478,398 CBFIs

3° Earn out: 642,600 CBFIs

4° Earn out: 841,549 CBFIs

5° Earn out: 1,862,877 CBFIs

6° Earn out: 2,119,494 CBFIs

7° Earn out: 1,932,114 CBFIs

De acuerdo con la Cláusula Séptima, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso de FIBRA HD, se estipula que: "...A partir del 5° (quinto) aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8% (cero punto ocho por ciento) del número total de CBFIs en circulación al momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la FIBRA, en dichas fechas como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA..."

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El pasado 29 de mayo de 2020, se llevó a cabo la primera entrega equivalente a 3,422,021 (tres millones cuatrocientos veintidós mil veintiún).

Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondear gran parte de las provisiones contables realizadas a través de capitalizar FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

Con lo anterior, al cierre del periodo reportado se tienen 437,829,293 CBFIs en circulación.

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, ha invertido 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 Oferta Pública Inicial, 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.

b. Descripción del Negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir;

El Fideicomiso ha puesto en marcha un plan de negocios alineado con los planteamientos presentados en los Documentos de Emisión de la Oferta Pública Inicial.

Enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que, a juicio del Comité Técnico, sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan rendimientos atractivos, es decir, propiedades con un perfil similar al de la nuestra Cartera, cuyas principales características son propiedades medias y pequeñas en mercados que ofrezcan oportunidades de crecimiento en el medio y largo plazos y ubicadas principalmente en ciudades medias y grandes del país.

Diseñada para pagar frecuentemente Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, provenientes del arrendamiento de las propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos;

Fibra HD es una marca registrada, con número de registro 1587772 en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con vigencia hasta el 25 de agosto de 2025.

Fibra HD no es titular de ninguna otra marca, patente, diseño industrial, aviso comercial, nombre comercial o cualquier otro derecho de propiedad industrial. Tampoco es titular o beneficiario de los derechos de ninguna franquicia.

i) Principales clientes;

. Indicadores de nuestra Cartera y Principales Clientes

	No. de Propiedades	No. De Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2			309,026	
Rentados			282,262	
Por rentar			26,769	
1. Comercial				
Propiedades	19	404	156,893	
Superficie Rentada			139,004	
Superficie por Ocupar			17,889	
Anclas				Walmart, Cinemex, Cinopolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.
Sub Anclas				Toyota, GMC, Carl's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco Intercam, Scotia Bank, Compartamos Banco, Crediclub, Inbursa y BBVA
Restaurantes de				Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, XB burger Carl's Junior, Italian Coffee y McDonald's
Cadena				
Entretenimiento				Big Bola y Monaco Casino
Telefonía				AT&T, Telcel, Megacable y Iusacell
2. Industrial				
Propiedades	9	13	94,501	Ensamblados HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Veritiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken y Dormakaba.
Superficie Rentada			90,356	
Superficie por Ocupar			4,145	
3. Escuelas y Universidades				
Propiedades	7	7	42,132	Universidad del Valle de México, Colegio Celtic Internacional, Instituto Piaget, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro.
Superficie Rentada			42,132	

Superficie por Ocupar				0
4. Oficinas				
Propiedades	6	37	15,501	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie Rentada				10,817
Superficie por Ocupar				4,688

i) Legislación aplicable y régimen fiscal:

Fibra HD esta sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR desde el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2015. Por lo anterior, es intención que Fibra HD cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes mencionados. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por Fibra HD.
- (vi) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.
- (vii) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigente en México a la fecha del presente Reporte Trimestral.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus Asesor y Administradores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 94 de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 188 de la LISR.

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

ii) Recursos humanos;

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Asesor y Administrador, subsidiaria del Fideicomiso, se encarga de contratar directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre del Segundo Trimestre de 2019, el Asesor y Administrador contaba con 13 empleados.

iii) Información de mercado;

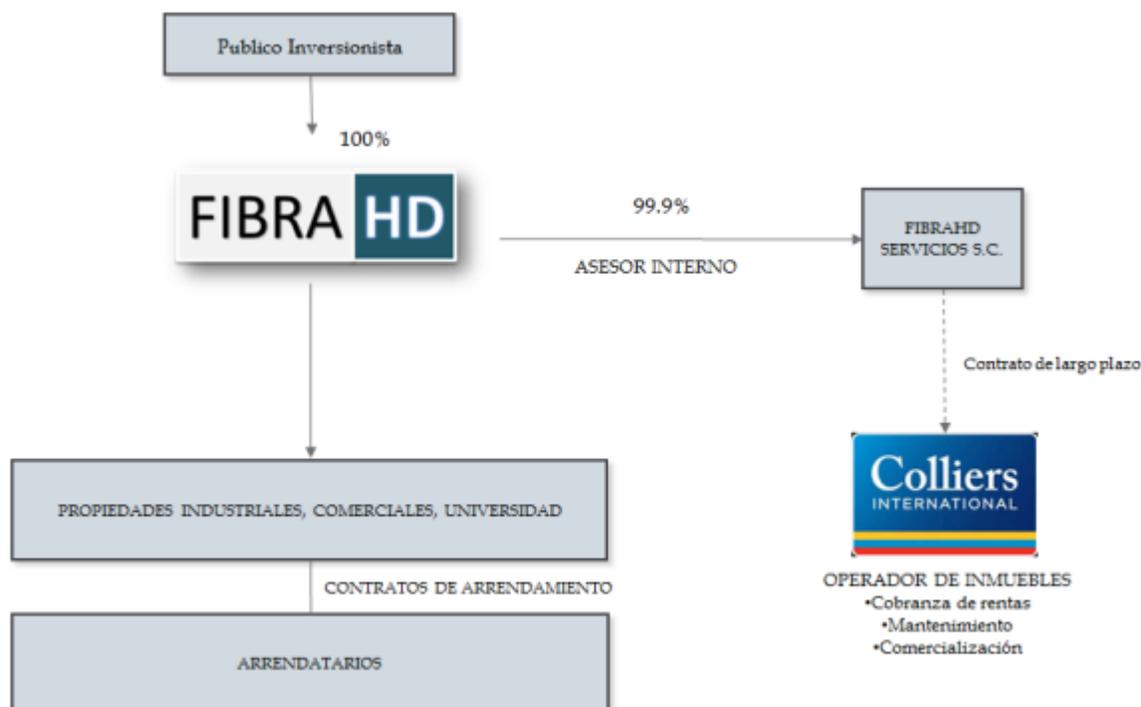
Para la información completa respecto a la información de mercado, ver las secciones:

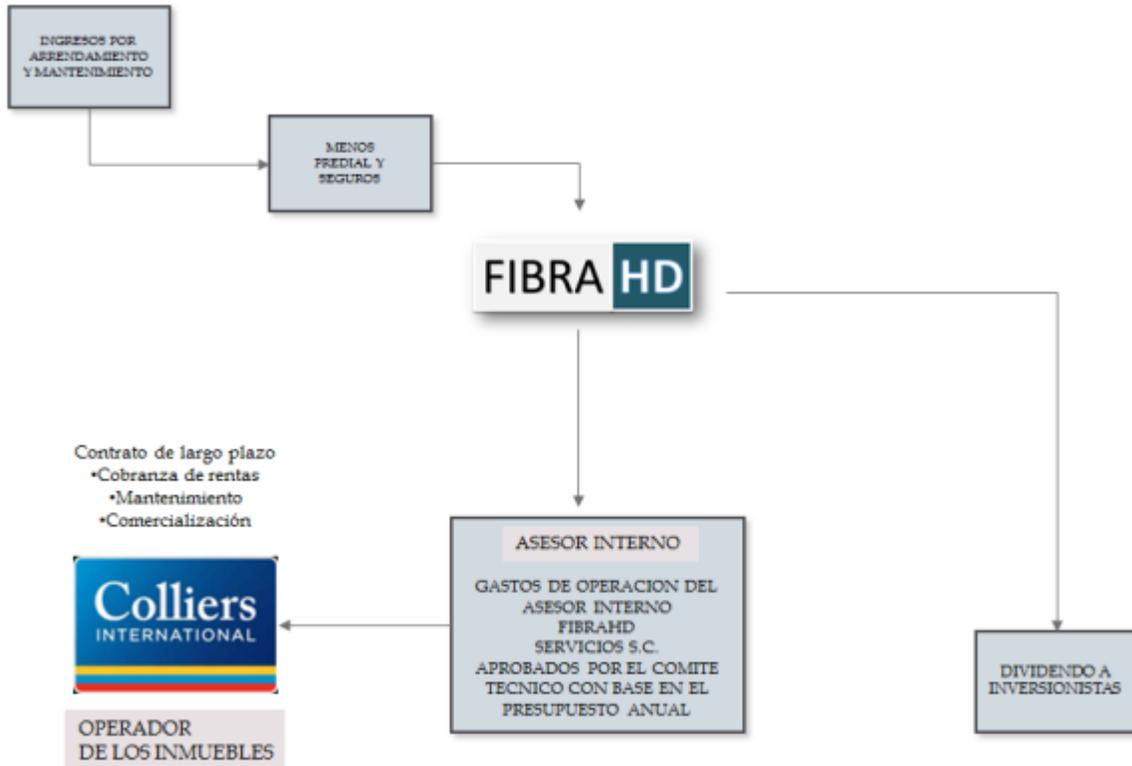
“2.2.6.1. Entorno Macroeconómico”, “2.2.6.2. Entorno Socio-Demográfico”, “2.2.6.3. Entorno del Sector Comercial”, y “2.2.6.4. Entorno del Sector de Fibras en México” del Reporte Anual de FIBRAHD.

iv) Estructura de Administración;

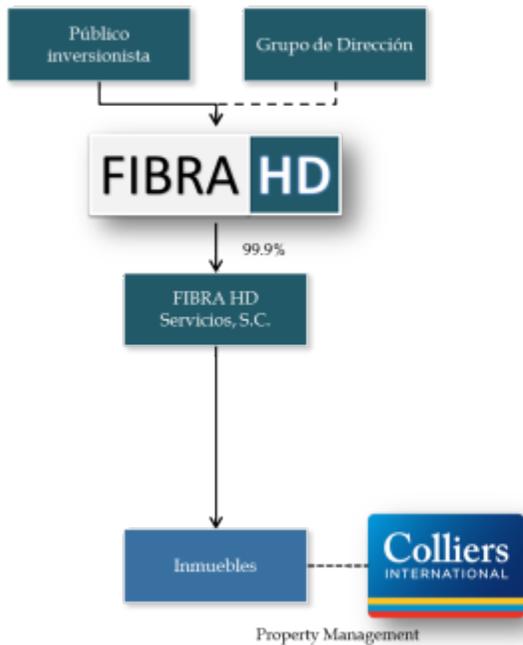
A continuación, se incluyen diversos diagramas que muestran la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa. Destacan los siguientes elementos.

- Se trata de una Fibra administrada internamente, de tal forma que el Asesor y Administrador es una Sociedad Civil en la cual participa Fibra HD con el 99.9%
- El Público Inversionista es el tenedor del 100% de los CBFIs emitidos y colocados.
- La Gestión de los Inmuebles se lleva a cabo mediante la contratación de gestores profesionales. Dicha relación no es exclusiva, si ben hasta el momento solamente se cuenta con un contrato con Colliers International para la realización de dichas funciones.
- Los fideicomitentes tienen la capacidad de nombrar al Grupo de Dirección, que incluye al Presidente del Comité Técnico y hasta el 45% de sus miembros institucionales.

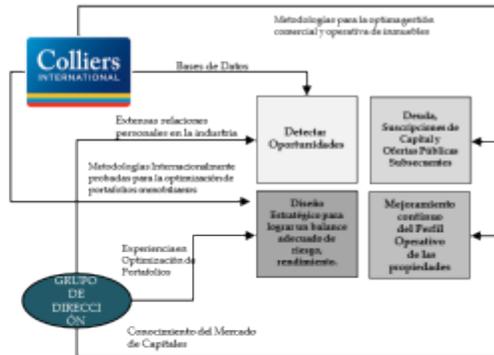




Estructura Corporativa



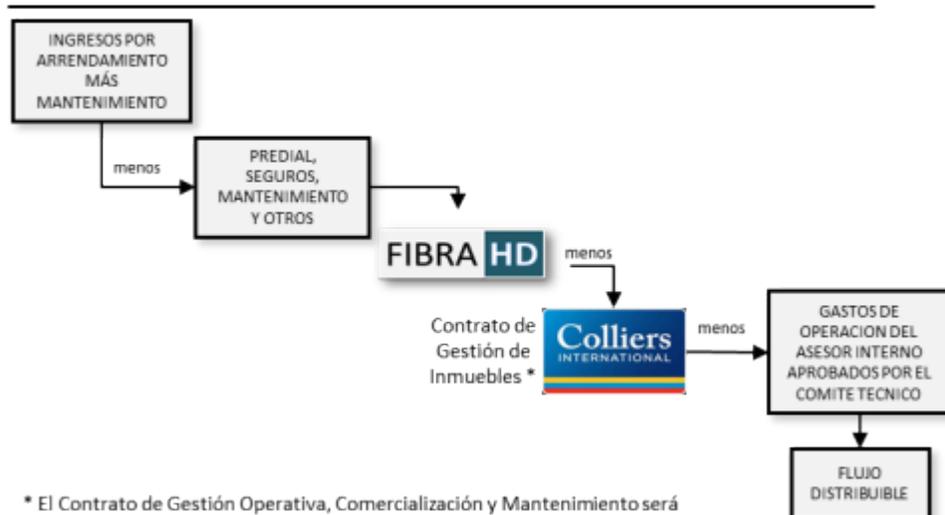
Inteligencia de Mercado + Capacidad de Operación



Economías de escala

- El incremento en el tamaño de la FIBRA tiene un impacto positivo en márgenes por la reducción en costos en proporción de los ingresos
- Maximización de rendimientos por apalancamiento de estructura de capital
- La creación de valor permanece en la FIBRA

Modelo de Operación



v) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales;

A la fecha del presente Reporte Trimestral, no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales que tengan impacto material en la situación legal y financiera de Fibra HD.

Se considera que tiene impacto material una incidencia judicial o administrativa cuando la contingencia que se genere represente 10% o más de los ingresos anuales del Fideicomiso.

vi) Derechos;

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

i) Distribuciones.

La Tabla siguiente muestra el detalle de las distribuciones devengadas durante el trimestre:

Distribución FIBRA HD	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	1T 2021
Distribución total (AFFO)	11,419,546.48	12,637,016.02	13,354,069.26	37,410,631.76
Mes de devengo	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	
Fecha de autorización	22/02/2021	25/03/2021	22/04/2021	
Fecha de pago	04/03/2021	09/04/2021	05/05/2021	
CBFIs en circulación	437,427,788	437,829,293	438,536,981	438,536,981
CBFIs en el Fondo de Recompra	12,025,585	12,025,585	12,025,585	12,025,585
CBFIs con derechos económicos	437,427,788	425,803,708	426,511,396	426,511,396
Distribución (centavos)	2.61061295	2.96780319	3.13099940	8.70941554
Distribución en efectivo (centavos)	0.78318388	0.89034096	0.93929982	2.61282466
Distribución en CBFIs (centavos)	1.82742907	2.07746223	2.19169958	6.09659088
PPP	4.72428315	4.58688691	4.29973302	4.41799898
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	6.63%	7.76%	8.74%	7.89%

INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

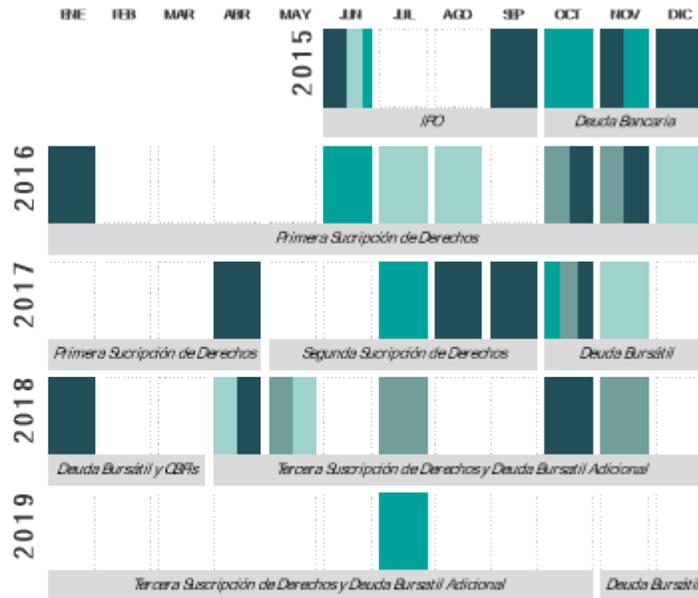
Al 31 de marzo del 2021 nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS de Colliers.

- ☞ Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.
- ☞ Nuestras propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de nuestros inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.
- ☞ El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 309 mil m², registrando un 91.34% de ocupación.
- ☞ Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ☞ El componente comercial de nuestra cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 157 mil m² de ABR; registrando un 88.6% de ocupación.
- ☞ El componente industrial de nuestra cartera se integra por 9 propiedades con un total de 95 mil m² de ABR, registrando un 95.6% de ocupación.
- ☞ El componente de instituciones educativas de nuestra cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 42 mil m² de ABR; registrando un 100.0% de ocupación.
- ☞ El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15 mil m² de ABR, registrando un 69.8% de ocupación.

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

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 Rajet
- 9 Plaza Casa Grande
- 10 Colegio Cel tico Internacional
- 11 Plaza La Roca



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 Manzani llo SQM

2017

- 20 Portafolio Burger King
- 21 IPETH Puebla
- 22 Plaza San Antonio
- 23 Plaza La Cantera
- 24 Colegio C. Tecnico
- 25 Oficinas Bosque Real
- 26 Plaza Barrio Reforma
- 27 Nave Industrial Durango
- 28 Nave Industrial Villahermosa

2018

- 29 Plaza Peninsula
- 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
- 40 Oficinas Arboledas

2019

- 41 Colegio México Nuevo C. Querétaro

CARTERA DE PROPIEDADES

41 Portafolio
461 Inquilinos
91.34% Ocupación
24 Ciudades
19 Estados
309,026m² Area Bruta Rentable

División por **SECTOR**
19 Comercial
9 Industrial
6 Educativo
7 Oficinas

División por % **INGRESOS**
56% Comercial
20% Industrial
14% Educativo
10% Oficinas



División por **ABR**
156,893m² Comercial
94,501m² Industrial
42,132m² Educativo
15,501m² Oficinas

MARCAS DE PRESTIGIO DE NUESTRO PORTAFOLIO A LA FECHA DEL PRESENTE REPORTE



INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES Y GUÍA DE REAPERTURA DE NUESTRAS PROPIEDADES

INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES

SEGMENTO 1. PROPIEDADES COMERCIALES

PLAZA CARMEN CENTER

Ubicación: Cd. Del Carmen, Campeche

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Principales Inquilinos: Sanborns, HSBC, Office Max, Santander y Big Bola

Número de contratos: 18

Metros cuadrados rentables: 15,091

Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen.



PLAZA LOMAS VERDES

Ubicación: Naucalpan, Edo de México

Mercado Objetivo: B+ y C+

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: Camarón Guasabeño, Barezito y la Vid Argentina

Número de contratos: 5

Metros cuadrados rentables: 5,863

Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

Mercado Objetivo: B+ y B

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: CoLabora y Smart Fit,

Número de contratos: 15

Metros cuadrados rentables: 5,380

Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. Centro Comercial de reciente remodelación.

Comentarios: incluimos un nuevo formato de mini-bodegas en renta y a la fecha del presente reporte se encuentran rentadas 3 bodegas.



PLAZA CATAVIÑA

Ubicación: Mexicali, Baja California

Mercado Objetivo: C+, C y D+

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: DAX, Burger King, Farmacia Benavides

Número de contratos: 27

Metros cuadrados rentables: 8,100

Ubicada en una de las principales intersecciones comerciales de la ciudad.

Comentarios: durante este trimestre se rentó y abrió sus puertas al público Waldo's con un local de más de mil metros cuadrados.

**PLAZA CASA GRANDE**

Ubicación: Saltillo, Coahuila

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2004

Principales Inquilinos: Berlitz, AT&T y Broxton Número de contratos: 23

Metros cuadrados rentables: 4,435

Ubicada en el corredor comercial más destacado de la ciudad de Saltillo.

**PLAZA PUNTO MOCHIS**

Ubicación: Los Mochis, Sinaloa

Mercado Objetivo: B y B+

Fecha de Construcción: 2009

Principales Inquilinos: Walmart, Starbucks, Carls Jr, Cinempolis y Parisina

Número de contratos: 37

Metros cuadrados rentables: 22,753

Plaza ubicada en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis. Inmueble en muy buenas condiciones y con inquilinos AAA.

**PLAZA LA ROCA**

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Mercado Objetivo: A y B+

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Cinemex, Krispy Kreme, Santander, Scotiabank y CoLabora

Número de contratos: 17

Metros cuadrados rentables: 7,011

Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo.



PLAZA LOS CORALES

Ubicación: Veracruz, Veracruz

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Parisina, Carl's Jr, Office Depot e Interceramic

Número de contratos: 24

Metros cuadrados rentables: 6,028

Ubicada en una avenida de alto flujo y a tan solo 3km de la zona portuaria de Veracruz.

Comentarios: se firmó un nuevo contrato que aumentó el número de metros cuadrados de la plaza.



PLAZA SAN ANTONIO

Ubicación: CDMX, Del. Álvaro Obregón

Mercado Objetivo: C+, C, D

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: 7eleven, Multifarmacias

Número de contratos: 21

Metros cuadrados rentables: 1,902

Plaza de barrio ubicada alrededor de un gran sector residencial, característica que promete un potencial de plusvalía para el inmueble.



PORTAFOLIO STAND ALONE DE BURGER KING

Ubicación: Sonora, Sinaloa y Baja California

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 2,055

Portafolio de 4 propiedades *stand alone*. Ubicadas en las principales zonas comerciales de Tijuana, San Luis Río Colorado, Guaymas y Guasave



BARRIO REFORMA

Ubicación: CDMX, Del. Juárez

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2000

Principales Inquilinos: Office Depot, Harmon Hall

Número de contratos: 14

Metros cuadrados rentables: 2,130

El inmueble se encuentra ubicado a unos metros de la zona financiera de Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.



PLAZA CHIMALHUACÁN

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Mercado Objetivo: D y E

Fecha de Construcción: 2011

Principales Inquilinos: Sears, Cinempolis, Famsa, Elektra, Recórcholis, Boss GYM y Coppel

Número de contratos: 93

Metros cuadrados rentables: 31,204

Uno de los principales Centros Comerciales en Chimalhuacán y de las zonas con mayor densidad en el Edo. Mex.



PLAZA PENINSULA

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur

Mercado Objetivo: C

Fecha de Construcción: 2007

Principales Inquilinos: BBVA, Actinver, Office Max, Starbucks

Número de contratos: 25

Metros cuadrados rentables: 7,183

Plaza Península está situado en San José del Cabo, Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y diseño abierto concuerda con el magnífico paisaje que le rodea.



PLAZA VÍA SAN JUAN

Ubicación: CDMX

Mercado Objetivo: C-

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Soriana, Bisquets de Obregon, Honda, Toyota, Cinemex y Dominos

Número de contratos: 12

Metros cuadrados rentables: 14,363

Una de las principales plazas en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad.



AGENCIA SUZUKI

Ubicación: La Paz, Baja California Sur

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 1,248

**PLAZA LA PILITA**

Ubicación: Metepec, Estado de México

Mercado Objetivo: C y C-

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Coppel, Cinemex, Cash America y Calzado Andrea

Número de contratos: 29

Metros cuadrados rentables: 6,450

Centro Comercial ubicado a 5 minutos del centro de Metepec. Anclado por Soriana y Cinemex. Cuenta con gran variedad de servicios y un amplio estacionamiento para más de 330 autos.

**PORTAFOLIO OLAB**

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Número de contratos: 8

Metros cuadrados rentables: 3,519



PORTAFOLIO BODEGA AURRERA EXPRESS

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Número de contratos: 7

Metros cuadrados rentables: 4,250

SEGMENT
O 2.
PROPIEDA
DES
INDUSTRI
ALES.

ENSAMBLES HYSON

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 6,733



DAHER

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 6,141



ESQUIMAL

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.

Número de contratos: 2

Metros cuadrados rentables: 12,786

Comentarios: Se ocuparon 3,197 metros cuadrados durante este trimestre, llevando la ocupación de la nave al 75%.



VERITIV

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino: Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 4,645



SQM

Ubicación: Manzanillo, Colima

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 11,255



YAZAKI

Ubicación: Durango, Durango

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 21,709

**ELEKTRA**

Ubicación: Villahermosa, Tabasco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 17,895

**HEINEKEN**

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 5,942

**TERNIUM**

Ubicación: Naucalpan, Estado de México

Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 7,395

**SEGMENTO 3. INSTITUCIONES EDUCATIVAS****UVM CAMPUS NOGALES**

Ubicación: Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2006

Descripción del Inquilino: Inquilino de alto valor estratégico quien forma parte de Laureates International Universities.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,995



INSTITUTO PIAGET

Ubicación: Los Mochis Sinaloa

Fecha de Construcción: 2010

Institución de excelencia académica que da servicio a la comunidad de clase media y media alta de Los Mochis, Sinaloa. Excelentes instalaciones.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,016

**COLEGIO CELTA INTERNACIONAL**

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2004

Descripción del Inquilino: Ubicada en uno de los nuevos polos de crecimiento del segmento de clase media alta de la zona metropolitana de Querétaro. Instalaciones de primer nivel.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 13,168

**COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA**

Ubicación: Zapopan, Jalisco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 10,280

**IPETH**

Ubicación: Puebla, Puebla

Fecha de Construcción: 2012

Descripción del Inquilino: IPETH, Institución líder en la formación de fisioterapeutas a nivel nacional y más de 3 mil estudiantes.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,890

**COLEGIO TECNICO QUERÉTARO**

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2005

Descripción del Inquilino: Inmueble de reciente construcción, ubicado en una zona de gran crecimiento comercial y de negocios. El inquilino del inmueble es la preparatoria Celta y carreras técnicas.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 4,076



COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS
QUERÉTARO

Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 3,706



SEGMENTO 4.-
PROPIEDADES DE
OFICINA

CORPORATIVO GARZA SADA

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino: Muy cerca de las zonas residenciales que cerca de las zonas residenciales que albergan a los ejecutivos de las empresas más importantes de la región. Muy bien comunicada con parques industriales, zonas de servicios financieros y administración pública.

Número de contratos: 2

Metros cuadrados rentables: 1,812

**SKY CUMBRES**

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Fecha de Construcción: 2015

Descripción del Inquilino: Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo

Número de contratos: 15

Metros cuadrados rentables: 1,786

**CORPORATIVO BOSQUE REAL**

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México

Fecha de Construcción: 2017

Descripción del Inquilino: Inmueble está destinado para el uso corporativo de un grupo desarrollador de naves industriales y vivienda en renta. Importante potencial de plusvalía a corto plazo por el crecimiento que se está generando en la zona.

Número de contratos: 3

Metros cuadrados rentables: 1,530

**CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS**

Ubicación: CDMX

Descripción: Inmueble está destinado para el uso corporativo. Importante potencial de plusvalía dada su ubicación y la demanda de la zona.

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 3,954

**CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR**

Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

Descripción: Inmueble está destinado para el uso corporativo de distintos grupos.

Número de contratos: 15

Metros cuadrados rentables: 4,230

**CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE**

Ubicación: Estado de México

Descripción: Edificio de oficinas, con 4 niveles, ubicado sobre la lateral de periférico, ubicación estratégica.

Número de contratos: 4



Metros cuadrados rentables: 3,151

DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tal y como se menciona en secciones anteriores, el Asesor y Administrador tiene como objetivo buscar e identificar áreas de oportunidad para mejorar el perfil operativo de las propiedades. Por lo anterior, el Asesor y Administrador junto con el equipo de REMS, lleva a cabo una evaluación constante de cada propiedad enfocándose en distintos temas tales como rentas de mercado, dinámica de la zona e integración y perfil de la propiedad, mezcla de inquilinos, detección de áreas de oportunidad de crecimiento, flujo y afluencia, configuración arquitectónica y revisión de los principales términos de los contratos de arrendamiento.

Lo anterior, se basa en una metodología que ha demostrado ser efectiva y ha dado buenos resultados, mejorando la rentabilidad de las propiedades a mediano plazo.

Es importante apuntar que, con base en dicho análisis, se toman acciones para optimizar la capacidad de generación de flujos, mismas que en algunas ocasiones implican una disminución temporal del rendimiento. Un ejemplo claro de esta situación es la salida de inquilinos y su remplazo por otros de mejor calidad, lo cual, inevitablemente implica que durante dicha ejecución podamos atravesar por intervalos donde los ingresos corrientes disminuyan en tanto se completa su reconversión y estabilización.

En este sentido, se han logrado posicionar distintas propiedades que hoy en día tienen un mejor desempeño operativo y mejores rendimientos y en ciertas propiedades se continúa trabajando para materializar dichas mejoras operativas, como es en el caso de:

Plaza Punto Chapultepec

Continuamos trabajando en la comercialización de las mini bodegas que se implementaron como muestra de una iniciativa creativa que surgió en el equipo durante los meses de contingencia. De igual forma, para el resto de los espacios, nos encontramos en la búsqueda de arrendatarios con una mezcla y giro idóneos para la plaza.

OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Durante este trimestre, trabajamos en un plan de comercialización agresivo, ya que consideramos muy relevante el ocupar la mayoría de los espacios vacíos, así como renovar contratos existentes. Lo anterior nos permitió elevar ligeramente la ocupación del portafolio. Asimismo, durante el periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento, siendo esto el resultado positivo del esfuerzo realizado y la continua comunicación que hay con nuestros inquilinos.

PROPIEDAD	1T2021	4T2020	¿%
Plaza Punto Chapultepec	59.22%	57.12%	3.55%
Plaza Lomas Verdes	93.74%	93.74%	0.00%
Plaza Carmen Center	72.28%	72.28%	0.00%
Plaza Cataviña	99.51%	82.82%	16.77%
Plaza Casa Grande	64.06%	73.55%	-14.81%
Plaza La Roca	92.38%	95.30%	-3.16%
Plaza Punto Los Mochis	94.29%	94.63%	-0.37%
Plaza Los Corales	97.97%	98.44%	-0.49%
Portafolio Burger King	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza San Antonio	76.12%	78.32%	-2.90%
Plaza La Cantero	79.01%	79.01%	0.00%
Barrio Reforma	82.98%	92.42%	-11.38%
Centro Comercial Chimalhuacán	93.64%	94.58%	-1.00%

Plaza Península	74.82%	77.61%	-3.72%
Plaza Vía San Juan	98.95%	99.15%	-0.20%
Suzuki	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza La Pilita	82.63%	83.17%	-0.66%
Portafolio BAE	100.00%	100.00%	0.00%
Portafolio Olab	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 1 (DAHER)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 2 (HYSON)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	75.00%	50.00%	33.33%
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Colima 1 (SQM)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	100.00%	100.00%	0.00%
Heineken	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Ternium	87.18%	87.18%	0.00%
UVM	100.00%	100.00%	0.00%
Instituto Piaget	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio Celta Internacional	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: La Calma	100.00%	100.00%	0.00%
IPETH	100.00%	100.00%	0.00%
Campus Técnico Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Torre Garza Sada	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza Sky Cumbres	66.10%	66.87%	-1.16%
Bosque Real	100.00%	100.00%	0.00%
Corporativo Bosques de Las Lomas	44.15%	58.09%	-31.59%
Corporativo Periférico Sur	75.16%	71.26%	5.19%
Corporativo Periférico Norte	65.77%	65.77%	0.00%
% de Ocupación sobre lo adquirido	91.34%	90.46%	0.97%

A continuación, una breve explicación de algunas de las propiedades que experimentaron movimientos relevantes en su ocupación:

- **Plaza Cataviña:** durante el trimestre se rentaron 3 locales por un total de 1,352 metros cuadrados, entre ellos el local de Waldo's el cual ocupa 1,092 metros cuadrados y ya se encuentra abierto al público.
- **Nave Industrial Aguascalientes:** se ocupó la mitad del área que se desocupó durante los meses más agudos de la pandemia. Con esto, únicamente se encuentran disponibles 3,197 metros cuadrados.
- **Periférico Sur:** durante el mes de enero se rentó un espacio de 165 metros, elevando la ocupación a 75%.
- **Corporativo Bosques de Las Lomas:** durante este trimestre, desocupó su espacio Citibanamex por lo que la ocupación cerró en 44%. Por otra parte, CoLabora, comenzó operaciones durante este trimestre y ha reportado alto dinamismo e interés de sus usuarios.
- **Barrio Reforma:** durante el trimestre salieron tres inquilinos por un total de 200 metros cuadrados y se rentó un local de 50 metros cuadrados llevando la ocupación de la plaza a 83%. El área de comercialización se encuentra en proceso de arrendamiento de estos espacios.
- **Plaza Casa Grande:** durante el trimestre salieron tres inquilinos por un total de 420 metros cuadrados, llevando la ocupación de la plaza a 64%. El área de comercialización se encuentra en proceso de arrendamiento de estos espacios.

RENTAS DEL PORTAFOLIO

Respecto a las rentas mensuales por metro cuadrado, al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial es de \$166.41 (ciento sesenta y seis Pesos 41/100 M.N.), para el sector industrial el promedio ponderado es de \$4.78 dólares (cuatro dólares 78/100 U.S.D), para el sector de educación el promedio ponderado es de \$172.41 (ciento setenta y dos Pesos 41/100 M.N.) y para el sector de oficinas el promedio ponderado es de \$297.43 (doscientos noventa y siete Pesos 43/100 M.N.)

SECTOR	1T2021	4T2020	±%
COMERCIAL	\$166.41 / m2 MXN	\$165.19 / m2 MXN	+74%
INDUSTRIAL	\$4.78 / m2 USD	\$4.87 / m2 USD	-1.95%
EDUCATIVO ⁽¹⁾	\$172.41 / m2 MXN	\$172.41 / m2 MXN	-
OFICINAS	\$297.43 / m2 MXN	\$310.35 / m2 MXN	-4.16%

En general, las tasas de ocupación y rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda del mercado. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que ocurre lo contrario en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los contratos de arrendamiento prevén contractualmente aumentos en las rentas, ya sea por inflación o tasas fijas o respecto al tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.

VENCIMIENTO DE ARRENDAMIENTOS

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles que forman parte de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.47 años.

Vencimiento de los contratos de Arrendamiento:

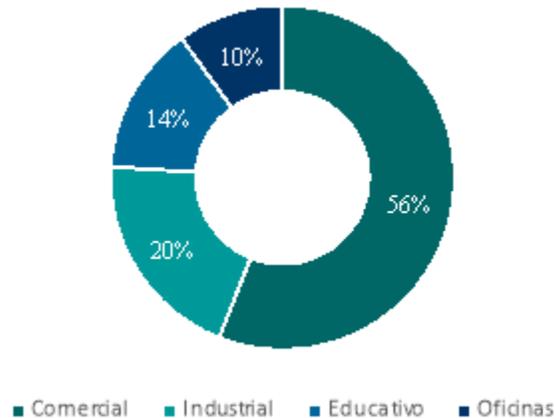
	Vencimiento con base en Rentas Anualizadas (miles de pesos)		Vencimiento con base en Metros cuadrados de ABR	
		% del Total		% del Total
2021	\$ 73,343	15%	32,296	11%
2022	\$ 107,901	21%	69,352	25%
2023	\$ 54,608	11%	32,067	11%
2024	\$ 23,127	5%	12,729	5%
Posteriores	\$ 237,732	47%	133,335	47%

Es importante señalar que el .86% con base en metros cuadrados vencieron a finales del 2020 y a la fecha, se encuentran en negociación y/o proceso de renovación.

INGRESOS DE OPERACIÓN

Los ingresos de operación se refieren a aquellos que derivan del arrendamiento y mantenimiento de los inmuebles y, en el caso de los centros comerciales, al arrendamiento y al mantenimiento de los locales, espacios rentables en corredores, islas y otras áreas de tránsito de los visitantes, por el uso del estacionamiento, publicidad y otros ingresos.

En el siguiente cuadro presentamos el detalle de los ingresos por tipo de propiedad:



GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante este trimestre, la estructura de gastos fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.

TIPO DE CAMBIO

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. No obstante, después de la contratación FWD, únicamente el 5% del ingreso se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar respecto al peso. De esta manera, FIBRAHD ha cubierto un notional por \$280 mil USD que representa aproximadamente 73% de su cobranza en dólares a un tipo de cambio promedio ponderado de \$21.67 pesos/dólar.

GASTOS DE CAPITAL Y FONDOS DE RESERVA

Los inmuebles se mantendrán en buen estado y condición de conformidad con las leyes aplicables, regulaciones y políticas internas del Asesor y Administrado. Los gastos de capital son administrados por nuestro operador (REMS) y están incluidos como parte del presupuesto anual. En ocasiones, los inmuebles podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales y/o áreas comunes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles del mercado. Financiamos la totalidad de las renovaciones con el efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles. Como lo hemos mencionado, por la contingencia sanitaria hemos propuesto o restringido ciertos gastos o inversiones no esenciales.

Sin considerar Colegio México Nuevo Campus Querétaro ya que se considera como land lease.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Consideramos que la conformación de nuestro portafolio actual y el constante proceso de capitalización deben sentar las bases para que FIBRA HD continúe ejecutando el Plan de Negocios consistente en la conformación de un vehículo de inversión con propiedades de calidad, inquilinos sólidos, con capacidad de capturar economías de escala, y que genere rendimientos atractivos, crecientes y frecuentes a nuestros inversionistas.

El objetivo de la gerencia se mantiene igual que al momento de la oferta pública inicial. Comprar bien, crecer bien, administrar bien y comunicar correctamente.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Riesgo de servicios: El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere FIBRA HD son proporcionados por Fibra HD Servicios S.C. La capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende de la capacidad del Asesor y Administrador de administrar las operaciones de Fideicomiso, su identificación de nuevas adquisiciones, y la implementación de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Asesor y Administrador a través de sus empleados y de los terceros subcontratados de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio del Fideicomiso depende de los contactos de negocio del Asesor y Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Asesor y Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero del Fideicomiso se verían afectados adversamente. En el caso de que del Asesor y Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios al Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

Falta de liquidez de los CBFIs: Actualmente en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla, otorgará liquidez a los inversionistas, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario. La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

Riesgo de la incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo: Los ingresos del Fideicomiso provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño del Fideicomiso depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual, a su vez, depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para el Fideicomiso o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones

de arrendamiento, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado negativamente. Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Activos se encuentran garantizados, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera del Fideicomiso y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad del Fideicomiso para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Riesgos asociados con la industria inmobiliaria: En general las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control del Fideicomiso. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño del Fideicomiso se verá afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por Rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por: (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales; (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables; (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Activos; (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso; (v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia; (vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras Fibras y fondos de inversión institucionales; (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles; (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto; (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad del Fideicomiso o del Asesor y Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables; (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad del Fideicomiso o del Asesor y Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios; (xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada; (xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos; (xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (xv) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas; (xvi) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado; Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si el Fideicomiso o el Asesor y Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Riesgo país: El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso:

El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

El Asesor y Administrador visualiza que la exposición a riesgo de FIBRA HD proveniente de los puntos anteriormente mencionados, afecta principalmente a las propiedades en Nogales, Veritiv y Manzanillo: 5 naves industriales, que facturan en dólares, y la UVM, que factura en pesos. La ponderación de dichos inmuebles respecto el portafolio de HD con base en los ingresos representa un 15.57%.

a) Contratos y acuerdos relevantes

Fideicomiso FIBRA HD: Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 17 de diciembre de 2014. Nuestro domicilio principal está ubicado en Av. Santa Fe 428, Torre 1, Of. 202, Santa Fe, CDMX, C.P. 05348.

Con fecha 1 de junio de 2015, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron el Primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso FIBRA HD, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso FIBRA HD.

Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación

Conforme al Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación, el Administrador será responsable, entre otras cosas de prestar los servicios de asesoría, administración, representación y planeación, consistentes, entre otros:

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran.

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito de las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenido en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciarios conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuesto, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo, llevarán a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros *pro-forma*, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean conveniente y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos, así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

b) Asesor y Administrador

Fibra HD Servicios, S.C. es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD.

A continuación, se presentan los gastos administrativos de Fibra HD Servicios, S.A. al cierre del periodo reportado y del trimestre anterior.

	1Q 2021		4Q 2020		Δ% 1Q 2021 vs 4Q 2020
Gastos del asesor y administrador	10,417	26.6%	10,924	8.6%	-4.6%
Servicios de administración de propiedades	3,635	9.3%	3,528	2.8%	3.0%
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	3,724	9.5%	3,724	2.9%	0.0%
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	17,776	45.4% 	18,176	14.4%	-2.2%

c) Comisiones, costos y gastos del administrador.

- (1) El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a la suma de los costos y gastos totales en los que el Administrador incurra adicionados por un margen del 4.0% más el Impuesto al Valor Agregado.
- (2) Todos los gastos incurridos por la subsidiaria incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

d) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Asesor y Administrador.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Asesor y Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Asesor y Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

La FIBRA no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

e) Auditores externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable a el Fideicomiso.

El principal objetivo del Auditor Externo es auditar conforme a las Normas Internacionales de Auditoría (las "NIAs") los Estados Financieros del Fideicomiso, que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (los "Estados Financieros") y tendrá, entre otras, la obligación de elaborar y presentar dentro de los primeros 120 (ciento veinte) Días Hábiles de cada año los Estados Financieros auditados del año inmediato anterior, así como la opinión del Auditor Externo al Fiduciario, al Asesor y Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría para su presentación y aprobación a la Asamblea Anual de Tenedores.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

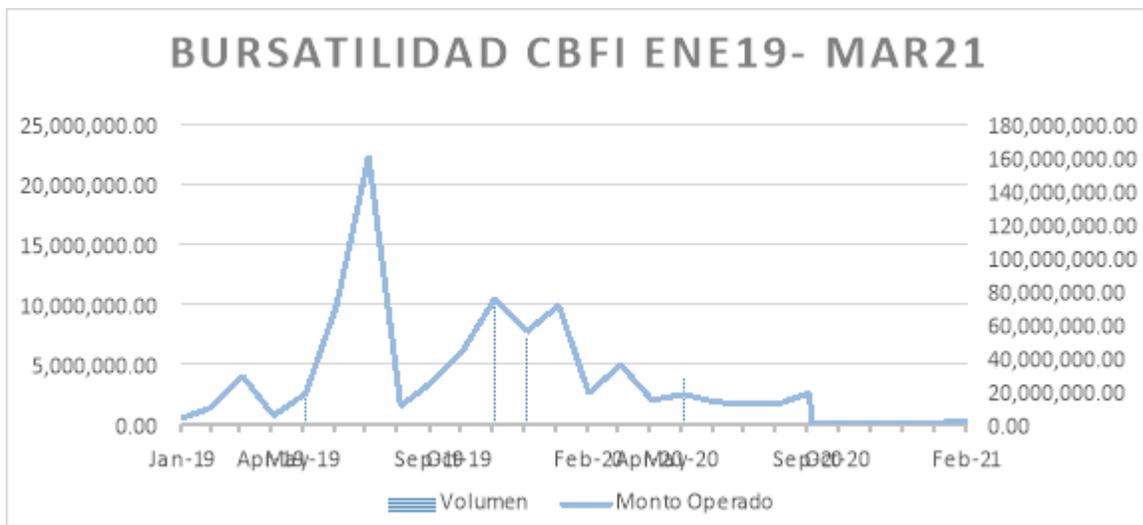
f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

g) Mercado de capitales

i) *Estructura del fideicomiso y principales tenedores.* En cuanto a los principales Tenedores, conviene apuntar que el 100% de los CBFIs se encuentran en manos del público inversionista. FIBRA HD desconoce las posiciones de los Tenedores por lo que no es posible determinar quiénes son los más preponderantes entre ellos.

ii) *Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores*



i) *Formador de mercado.* Fibra HD no recibió, durante el periodo que cubre el presente Reporte Trimestral servicios de Formadores de Mercado.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

2020 fue un año lleno de retos para la industria de bienes raíces y para las diversas industrias en las que operan nuestros inquilinos. Por lo anterior durante este trimestre, continuamos ejecutando nuestra estrategia para avanzar con nuestra recuperación, así como consolidar el portafolio buscando la eficiencia operativa de cada una de las propiedades con el objetivo de potencializar los rendimientos a través de ocupaciones altas y eficiencias en gastos operativos.

Nuestro portafolio se ha mostrado resiliente, lo que ha permitido la recuperación gradual de ciertos indicadores operativos y financieros a medida que las restricciones relacionadas al distanciamiento social y el plan de vacunación avanzan. Lo anterior se explica por la calidad de nuestros inmuebles que generan un alto potencial para generar valor para nuestros inversionistas. Además, esperamos que los fundamentales de la industria se mantendrán una vez recuperada la dinámica económica previo a la pandemia.

Si bien, mantenemos una perspectiva positiva, principalmente por el despliegue del plan de vacunación que se inició en el mes de enero, estamos conscientes que la recuperación será gradual y tomará tiempo. Aun en el entorno actual hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos logrado comercializar y firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia.

Durante estos meses hemos continuado enfocados en los temas esenciales para apoyar e impulsar el proceso de recuperación de nuestras propiedades:

- Solicitudes de nuestros inquilinos:** Gradualmente hemos percibido una recuperación gradual en ciertos sectores, como en el sector comercial y en el industrial, que les ha permitido regresar a operar y que cada vez, es menor el apoyo que hemos otorgado. De igual forma, en otros sectores, como lo son el educativo y el de oficinas, conforme el programa de vacunación avance y conforme vayan cambiando las restricciones esperamos que estos sectores vayan regresando a una nueva normalidad.
- Salud de nuestra comunidad:** Todas nuestras propiedades se adaptaron y reforzaron para cumplir con los nuevos estándares de seguridad y salubridad requeridos en esta nueva realidad que consideramos, llegaron para quedarse. A la fecha podemos reportar que todas nuestras propiedades se encuentran abiertas.

- c. **Nuestros activos:** Si bien, durante trimestres anteriores realizamos ajustes en el valor contable de las propiedades de inversión, esperamos que gradualmente vayamos recuperando los impactos realizados.
- d. **Fortalecimiento financiero:** Continuamos con las medidas que establecimos para fortalecer la estructura de capital de FIBRA HD, con el objetivo de continuar generando el mayor valor posible para nuestros inversionistas, así como el cumplimiento de nuestras obligaciones.

Asimismo, mantenemos una visión de largo plazo y esperamos una recuperación sostenida a lo largo de 2021, recuperando así la tracción que teníamos anterior a la crisis ya que hemos logrado adaptarnos y adecuarnos a este entorno cambiante siempre en búsqueda de nuevas oportunidades. Dicho lo anterior, estamos trabajando en proyectos de gobierno corporativo, innovación y medio ambiente, tal como marcan las nuevas tendencias internacionales.

PRINCIPALES ACCIONES ADOPTADAS

En atención a las circunstancias y los temas descritos como prioritarios, a la fecha del presente reporte se tienen los siguientes avances:

- a. El flujo generado por la operación ha sido suficiente para continuar operando.
- b. A lo largo de estos meses, hemos negociamos con el 74% de nuestros inquilinos de manera independiente.
- c. Con respecto a la posición de liquidez de la FIBRA, el 12 de marzo llevamos a cabo una disposición adicional por un monto de \$300 millones de pesos del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con BBVA. El monto total dispuesto en dicho contrato representa \$500 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre contamos con \$733 millones de pesos en caja.
- d. Continuamos con las distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”).
- e. Llevamos a cabo el control de afluencia en ciertas de nuestras propiedades comerciales según los requerimientos para mantener una sana distancia entre personas, así como la disminución de la capacidad de almacenaje de vehículos en estacionamientos de acuerdo con el porcentaje de aforo permitido. Si bien, el aforo promedio trimestral del primer trimestre 2021 fue 12% inferior del promedio trimestral del cuarto trimestre 2020, el aforo en los últimos día del mes de marzo 2021 es superior que los promedios que se tenían los primeros días de marzo 2020, previo al comienzo del distanciamiento social en nuestro país.
- f. Adicionalmente, este año publicaremos el primer informe de resultados de nuestra estrategia de sostenibilidad que implica temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG). En dicho informe se incluirán compromisos de corto y largo plazo, los cuales serán incluidos en la estrategia de negocio de la FIBRA, así como KPI’s y protocolos. En cuanto al avance en nuestra estrategia de ASG, se definieron nuestros temas materiales y hemos comenzado por aquellos temas que consideramos como prioritarios, buscando continuar siendo una emisora innovadora y siempre en búsqueda de la mejora continua.

CONSIDERACIONES FINALES

Sin duda los meses próximos continuarán representando retos para FIBRA HD por lo que estamos trabajando activamente para seguir cumpliendo con nuestro plan de negocios de manera consistente, considerando que contamos con un vehículo de inversión con propiedades de calidad, inquilinos sólidos, con capacidad de capturar economías de escala, y que genera rendimientos atractivos, crecientes y frecuentes a nuestros inversionistas; siempre con el objetivo de cumplir con los ejes que delinear nuestra estrategia: comprar bien, administrar bien, crecer bien y comunicar bien.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Durante el Primer Trimestre de 2021, el Fideicomiso ha trabajado en el desarrollo del plan de negocio del año, así como en la estrategia de fondeo de dicho plan de negocio.

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible \$733 millones de pesos.

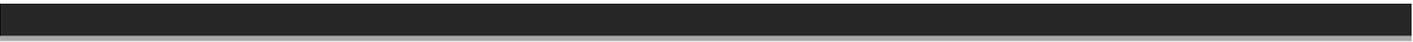
Control interno [bloque de texto]

FIBRA HD cuenta con un sistema de control interno establecido por la Administración y que, a su juicio, es adecuado para prevenir errores, fraudes y los malos usos de los recursos del Fideicomiso. El Fiduciario del Fideicomiso es parte de Banco Actinver, S.A. y cuenta con controles internos de acuerdo con su política de Auditoría y Control Interno. Hasta el momento los controles establecidos han mostrado ser eficientes y han cumplido con las expectativas de la dirección.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Nuestro mayor indicador de rendimiento es el dividendo decretado para los tenedores de los CBFIs. Durante el periodo reportado, continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondear gran parte de las provisiones contables realizadas a través de capitalizar FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA

HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.



[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAHD
Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-01-01 al 2021-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FiduCB
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	3
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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 22 de abril de 2021 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “1T2021” o “1Q2021”). 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 y Prácticas en la sesión del 22 de abril de 2021, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

INTRODUCCION

Nuestra información financiera refleja, desde el punto de vista del Asesor y Administrador, los impactos tanto conocidos como provisionales de la situación económica asociada con la pandemia del COVID 19.

Durante el trimestre reportado se vieron ciertas mejoras en los resultados del Fideicomiso comparado contra el 4T2020, no obstante, dichos números aún se encuentran por debajo de 1T2020 que fue el último trimestre cuyos resultados no fueron afectados por las restricciones de movilidad impuestas en respuesta a la pandemia del COVID 19.

Creemos que un motivo significativo de la mejora secuencial que vemos en los resultados de este trimestre fue por la implementación de la estrategia de apoyo que FIBRA HD ha ejecutado desde el inicio de la pandemia en marzo de 2020, la cual, entre otros, tiene como objetivo el apoyar y retener a nuestros inquilinos. Con esto, a medida que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos, los ingresos netos comienzan a aumentar y se espera regresen gradualmente a niveles cercanos previos a la pandemia. Por otro lado, a medida que se avanza en la apertura de los distintos sectores, han comenzado a disminuir las negociaciones con efectos retroactivos y, por lo tanto, las provisiones registradas en los Gastos Operativos.

EVENTO SIGNIFICATIVO

Con el fin de asegurar la liquidez del fideicomiso, y como consecuencia de las restricciones y cierres anunciados el pasado 18 de diciembre de 2020, el 12 de marzo de 2021 se dispuso de la totalidad de la línea de crédito contratada con BBVA, que, al cierre del presente reportado, tiene un monto dispuesto de \$500 millones de pesos.

ESTADO DE RESULTADOS

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 1T2021 ascendió a \$90.5 millones de pesos, mostrando un incremento de 21.3% vs el 4T2020 y una disminución del -20.0% comparado con el 1T2020, dicho monto representa un margen sobre ingresos del 69.6% en comparación con el 59.0% del 4T2020 y 79.7% en el 1T2020.

En relación con lo anterior, los márgenes NOI por sector son los siguientes:

Margen NOI	NOI por sector				
	1T20	2T20	3T20	4T20	1Q21
Margen NOI Comercial	71%	43%	63%	46%	61%
Margen NOI Educativo	97%	54%	86%	50%	72%
Margen NOI Industrial	94%	94%	81%	94%	95%
Margen NOI Oficinas	80%	63%	69%	76%	62%
Margen NOI FIBRA HD	80%	58%	71%	59%	70%

Si bien el margen NOI aún se encuentra por debajo al nivel previo a la pandemia ocasionada por el COVID19, esperamos que se vayan liberando las restricciones sanitarias, junto con una mejora en los indicadores macroeconómicos, podríamos regresar gradualmente dichos niveles.

Adicional a lo anterior, el Asesor y Administrador continua con la estrategia de comercialización proactiva con el fin de incrementar los ingresos. Al respecto, hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos tenido una comercialización activa, logrado firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia. Durante el trimestre, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 5,101 metros cuadrados. Lo anterior, lleva a una absorción neta positiva por 2,852 metros cuadrados y a una ocupación del portafolio de 91.34%. Asimismo, durante este periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento.

En el trimestre, el gasto del Asesor y Administrador fue de \$13.3 millones de pesos, ligeramente por encima del trimestre anterior, debido a un pago extraordinario. Por su parte, el gasto de administración de propiedades fue de \$3.6 millones de pesos, en línea con el trimestre anterior.

Durante el 1T2021, se generó un EBITDA de \$69.8 millones de pesos, que representa un incremento de 27.1% contra el trimestre anterior y una disminución de -28.3% contra el 1T2020. El margen del EBITDA fue del 53.7% sobre los ingresos.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiaria por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Considerando lo anterior, la Utilidad Neta del 1T2021 es de \$19.0 millones de pesos en comparación con una pérdida de -\$108.7 millones de pesos del 4Q2020 y una utilidad de \$56.8 millones de pesos comprado con el mismo trimestre del año anterior.

Al ajustar la utilidad neta por las operaciones virtuales, es decir, que no representan una entrada o salida de efectivo, el FFO del periodo reportado asciende a \$37.4 millones de pesos, que representa una mejora de 151.6% vs el 4T2020 y una disminución de -46.5% contra el mismo trimestre del año anterior.

a) Ingresos y Gastos.

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

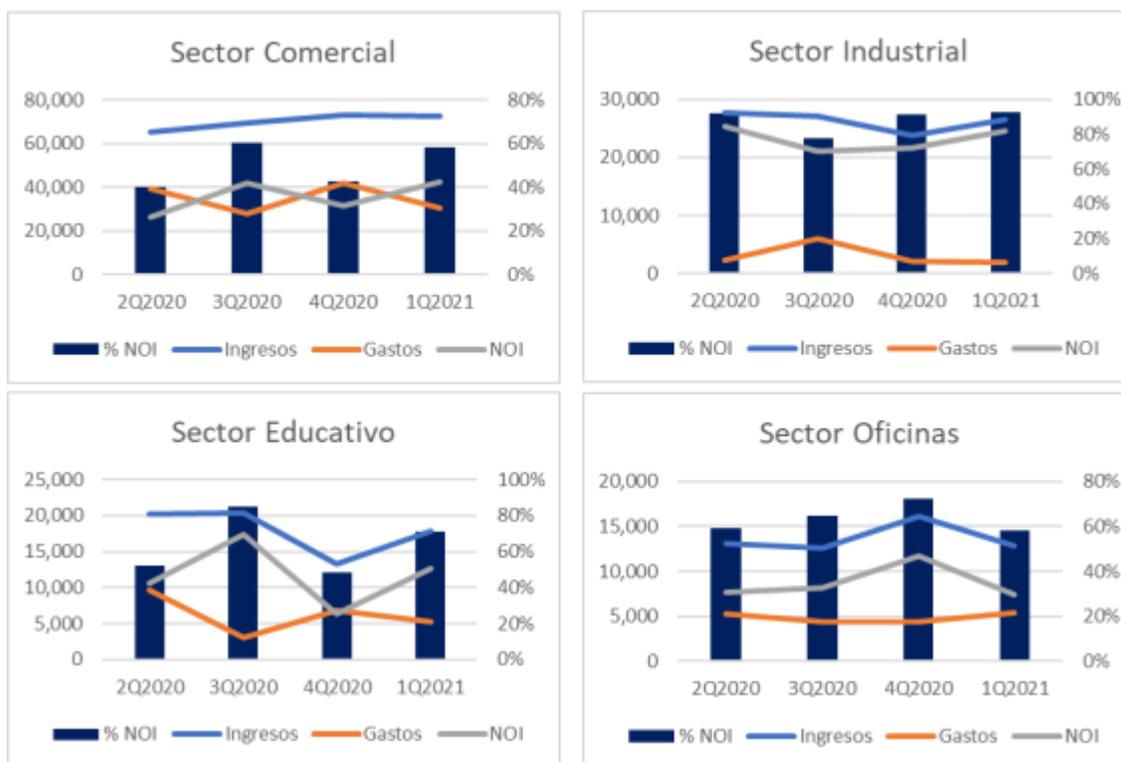
La estructura de ingresos en el 1T2020 fue la siguiente: (i) 90.4% proveniente de los arrendamientos, (ii) 6.6% de ingresos por concepto de mantenimiento, (iii) 0.9% por el cobro de estacionamientos, (iv) y 2.1% de otros ingresos.

La estructura de gastos operativos en el 1T2021 fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.



La estructura de los gastos administrativos para el 1T2021 fue de 64.4% por el costo del Asesor y Administrador, 17.6% por el Servicio de Administración de Propiedades y 18.0% por compensación a empleados en CBFÍ's.

Los ingresos y gastos por cada uno de los sectores se muestran a continuación:



Ingresos Netos (miles)

Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	65,471	69,769	73,229	72,769	-0.63%
Sector Educativo	20,235	20,450	13,306	17,904	34.56%
Sector Industrial	27,639	27,073	23,750	26,461	11.41%
Sector Oficinas	13,053	12,615	16,154	12,841	-20.51%
Total	126,398	129,907	126,439	129,976	2.80%

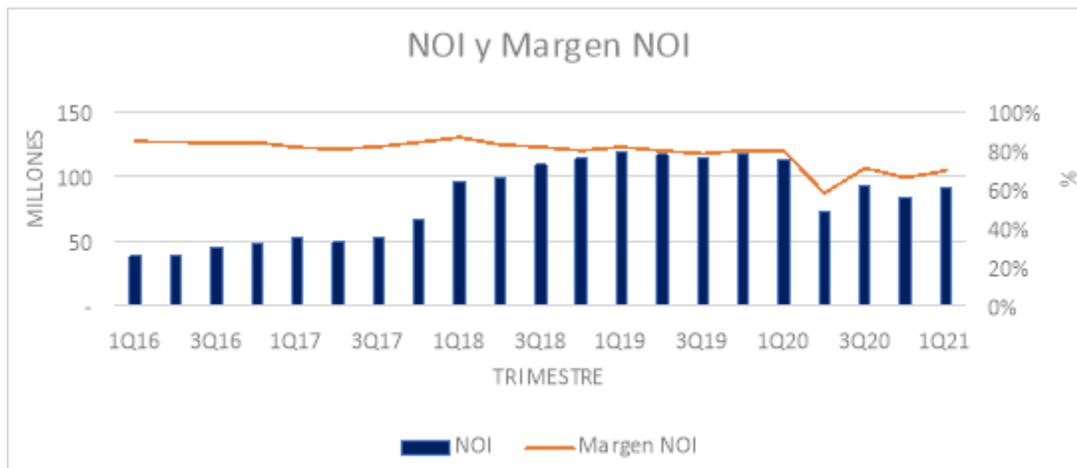
Gastos operativos Ajustado⁽¹⁾ (miles)

Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	39,262	27,725	41,786	30,400	-27.25%
Sector Educativo	9,665	3,097	6,891	5,216	-24.31%
Sector Industrial	2,285	5,980	2,065	1,950	-5.57%
Sector Oficinas	5,324	4,449	4,444	5,359	20.58%
Total	56,536	41,251	55,186	42,925	-22.22%

b) Ingreso Operativo Neto

(*Net Operating Income* "NOI" por sus siglas en inglés) y EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*). En el trimestre reportado el NOI y el EBITDA fueron de \$90.5 millones de pesos y \$69.8 millones de pesos que representan un incremento de 21.3% y 27.1% respectivamente vs el trimestre anterior. En comparación con el mismo trimestre de 2020, ambos indicadores se redujeron en -20.0% y -28.3% respectivamente. El margen de NOI en el 1T2021 se ubicó en 69.6%, vs 59.0% del 4T2020, mientras que el margen EBITDA del 1T2021 fue de 53.7% vs un 43.4% del trimestre anterior.

La evolución del margen del NOI se muestra en la gráfica siguiente:



c) Resultado Integral de Financiamiento.

En el 1T2021 FIBRA HD registró \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las emisiones de CBFs y a la línea de crédito dispuesta con BBVA. Por otro lado, se registraron \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiaria por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2020 FIBRA HD dispuso \$500 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que el monto de la señalada línea de BBVA se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.

d) Fondos por Operaciones

(*Funds From Operations* "FFO" por sus siglas en inglés). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$37.4 millones de pesos, lo que representa un incremento de 151.6% comparado con el 4T2020 y un decremento de -46.5% vs el mismo trimestre del año anterior.



e) Resultados por CBFi.

En el 1T2021 el FFO por CBFi fue de ¢8.54 centavos vs. ¢3.41 del 4T2020, lo cual representa un incremento de 150.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -47.7% vs el mismo trimestre del año anterior.

AMEFIBRA FFO

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 “AMEFIBRA FFO”.

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación de la utilidad integral de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2021 (En miles de pesos mexicanos)				
	1Q 2021	4Q 2020	Δ% 1Q 2021 vs 4Q 2020	Acumulado
-# Utilidad integral	14,872	-107,345	NA	14,872
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	113,468	-100.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	18,300	7,161	155.6%	18,300
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	288	299.1%	1,151
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	3,724	3,724	0.0%	3,724
AMEFIBRA FFO	38,047	17,296	120.0%	38,047
Diferencia vs FFO FIBRAHD	637	2,424	-73.7%	637

DISTRIBUCIONES

Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien

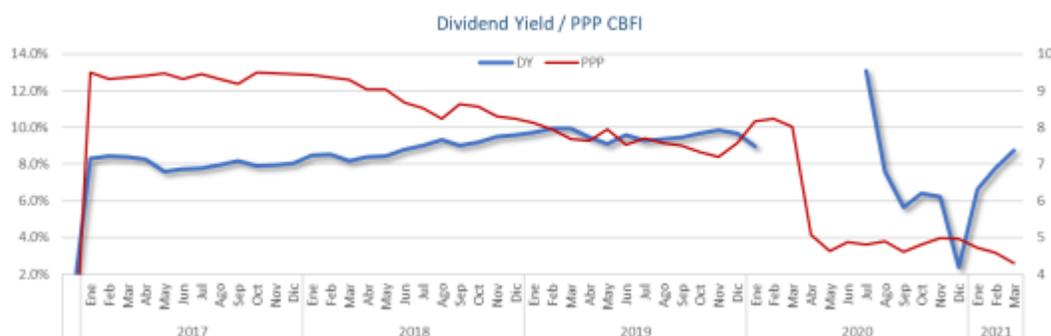
consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondar gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 1T2021, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representa €8.70941554 centavos por CBFi, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFi”) de \$4.42 pesos por CBFi.

La Tabla siguiente muestra el detalle de la distribución realizada en el trimestre:

Distribución FIBRA HD	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	1T 2021
Distribución total (AFFO)	11,419,546.48	12,637,016.02	13,354,069.26	37,410,631.76
Mes de devengo	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	
Fecha de autorización	22/02/2021	25/03/2021	22/04/2021	
Fecha de pago	04/03/2021	09/04/2021	05/05/2021	
CBFIs en circulación	437,427,788	437,829,293	438,536,981	438,536,981
CBFIs en el Fondo de Recompra	12,025,585	12,025,585	12,025,585	12,025,585
CBFIs con derechos económicos	437,427,788	425,803,708	426,511,396	426,511,396
Distribución (centavos)	2.61061295	2.96780319	3.13099940	8.70941554
Distribución en efectivo (centavos)	0.78318388	0.89034096	0.93929982	2.61282466
Distribución en CBFIs (centavos)	1.82742907	2.07746223	2.19169958	6.09659088
PPP	4.72428315	4.58688691	4.29973302	4.41799898
Dividend Yield (@PPP/CBFi)	6.63%	7.76%	8.74%	7.89%

La Gráfica siguiente muestra el detalle de las distribuciones históricas realizadas:



EROGACIONES DE CAPITAL (CAPEX)

Durante el 1T2021 FIBRA HD ha erogado un total de \$11.9 millones de pesos en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

a) Activos Totales.

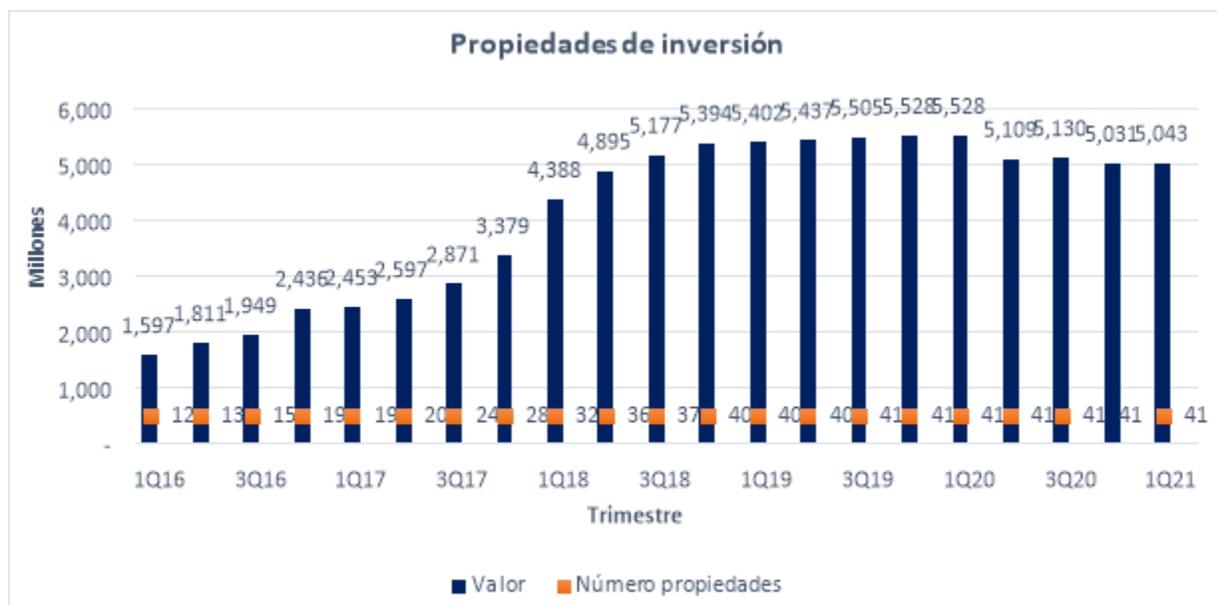
Al 31 de marzo de 2021, los Activos Totales ascienden a \$6,159 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. Propiedades de inversión por \$5,043 millones de pesos, que representa un incremento de 0.2% respecto al 4T2020.
- ii. Efectivo y equivalentes de efectivo por \$733 millones de pesos;
- iii. Impuestos a favor por \$43 millones de pesos.
- iv. Otros activos por \$207 millones de pesos, \$78 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$100 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y \$29 millones de activos fijos de la FIBRA.
- v. Cuentas por cobrar de clientes por \$120 millones de pesos o 71 días clientes vs \$106 millones de pesos del 4T2020. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte. Estas cuentas por cobrar se pueden integrar de la siguiente manera:

	1Q2021	Días	%	4Q2020	Días	%	Variación
Cuentas por cobrar negocio ordinario	65,083,140.55	39	53.9%	51,537,809.05	32	48.6%	
Cuentas por cobrar en proceso administrativo ⁽²⁾	11,574,868.30	7	9.6%	10,366,702.38	7	9.8%	
Cuentas por cobrar diferimientos negociados	43,111,414.98	26	35.7%	43,407,293.47	27	40.9%	
Otras cuentas por cobrar	894,951.44	1	0.7%	771,107.45	0	0.7%	
	120,664,375.27	71		106,082,912.35	67		7.3%

- vi. Efectivo restringido por \$3.7 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares ("ASA") como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *Propiedades de Inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales.

En el 1T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,987 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- vii. *Pasivos financieros* por un total de \$2,642 millones de pesos por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- viii. *Impuestos pendientes por pagar* por \$39 millones de pesos;
- ix. *Depósitos en garantía* por \$34 millones de pesos;
- x. *Otras cuentas por pagar* por \$63 millones de pesos, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por \$15 millones de pesos, e intereses devengados pendientes de pago por \$19.8 millones de pesos, entre otros.
- xi. *Anticipos de clientes* por \$1.9 millones de pesos.
- xii. *Otros pasivos* por \$204 millones de pesos que incluyen \$108 millones de pesos por las operaciones financieras derivadas SWAP, \$95 millones de pesos por concepto de pasivos por las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 y \$1 millón de pesos de otros pasivos.
- xiii. *Proveedores* por \$2.9 millones de pesos.

SOBRE EL APALANCAMIENTO

Tomando en consideración lo establecido en las disposiciones en materia de apalancamiento aplicables (artículo 35 Bis 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Emisoras de Valores y su Anexo AA), se computaron los siguientes indicadores.

- El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **LTV=42.9%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento o LTV} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **ICD_t=4.76**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{ICD}_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

- ICD_t**, = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.
- AL₀**, = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.
- IVA_t**, = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.
- UO_t**, = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas.
- LR₀**, = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.
- I_t**, = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.
- P_t**, = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.
- K_t**, = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.
- D_t**, = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Para el cálculo de ICD_t, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 41 propiedades; (iii) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las dos emisiones de CBFs

con las claves de pizarra FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U; así como de cualquier línea bancaria dispuesta (iv) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2021, (v) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles

Como resultado de lo anterior, se obtuvieron los siguientes datos:

AL_o	Activos líquidos al cierre del 1T2021	732,791,803
IVA_o	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	3,946,755
UO_o	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	132,739,917
LR_o	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T2021	400,000,000
I_o	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	238,800,000
P_o	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	0
K_o	Gastos de capital recurrentes estimados	27,684,068
D_o	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD_o	Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.76

El anteriormente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, 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.

Adicionalmente a los índices señalados en la Circular Única de Emisoras, nuestras emisiones de deuda consideran también los siguientes indicadores como limitantes para la contratación de nueva deuda:

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T2021 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **1.43:1^(B)**.
5. 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 1T2021 es de **233%**

COBERTURAS

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 y enero 2020 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital notional acordado. Dichos contratos le permiten a FIBRA HD mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a tasa de interés variable y las exposiciones al flujo de efectivo sobre dicha deuda.

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
-------------------	-----------	-----------	----------	------------------------------

SWAP TIEE28 a UDIs	3.54%	Sin garantías	\$600 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento
--------------------	-------	---------------	-------------------------	---

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.54% sobre el monto nominal actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nominal de \$600 millones de pesos.

SWAP TIEE28 a UDIs	3.61%	Sin garantías	\$788 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento
--------------------	-------	---------------	-------------------------	---

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.61% sobre el monto nominal en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nominal de \$788 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRA HD 19.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas en dólares de algunas propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nominal (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	900,000	\$20.8792	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-abr-21
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	450,000	\$20.9700	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-may-21
Par FWD USD/MXN	28-feb-20	900,000	\$20.7086	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-oct-21
Par FWD USD/MXN	13-mar-20	630,000	\$22.6846	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	17-mar-20	360,000	\$23.8762	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	6 mar 29	450,000	\$21.4475	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21
Par FWD USD/MXN	9 mar 29	450,000	\$22.4277	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21

El Estado de Flujos de Efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto. En el período reportado se contaba con \$425.8 millones de pesos en efectivo al inicio del período y se termina con una caja de \$732.8 millones de pesos, lo que nos da una generación de efectivo de \$307 millones de pesos, debido a los siguientes factores:

- \$12.0 millones de pesos de la actividad operativa del trimestre.
- Desembolso por actividades de inversión por -\$11.9 millones de pesos.
- \$307 millones de pesos de actividades de financiamiento. Esto incluye la disposición de \$300 millones de pesos de la línea de crédito con BBVA el pasado 12 de marzo de 2021.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

El estado de variaciones en el patrimonio al 1T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital por el pago de ciertos Earn Outs del portafolio FIBRA HD 17, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

FONDO DE RECOMPRA

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el “Manual” del “Fondo de Recompra”), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 12,025,585 CBFIs por un importe acumulado de \$87.7 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de 7,023,618 títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Asimismo, en el Comité Técnico celebrado el pasado 28 de enero de 2021, se autorizó la cancelación de los 5,001,967, CBFIs remanente en el fondo de recompra.

ENTREGA DE CBFIS AL FIDEICOMISO DE FUNDADORES

A partir del quinto aniversario de Fibra HD, tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8%, mismos que serán pagados al Fideicomiso de Fundadores como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de Fibra HD.

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

^[1] Incluye los gastos por administración de propiedades

^[2] Es cuenta por cobrar se tiene con un inquilino AAA, con quien FIBRA HD se encuentra en proceso de alta como proveedor y consideramos que el riesgo de incobrabilidad es extremadamente bajo.

^[3] *Para el cálculo de este indicado computamos el EBITDA y los gastos financieros de los últimos cuatro trimestres. Debido a las provisiones tomadas en 2T2020 el resultado individual de dicho trimestre fue de 0.93:1, mientras que los resultados individuales del 3T2020, 4T2020 y 1T2021 fueron superiores a 1.5:1, por lo que esperamos estar por arriba de 1.5:1 para el cierre 12T2021.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	732,792,000	425,798,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	172,778,000	149,316,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	3,709,000	3,600,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	909,279,000	578,714,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	909,279,000	578,714,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	116,904,000	133,086,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	5,042,868,000	5,030,919,000
Activos por derechos de uso	90,392,000	62,091,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	5,250,164,000	5,226,096,000
Total de activos	6,159,443,000	5,804,810,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	106,773,000	68,451,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	500,000,000	200,000,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	606,773,000	268,451,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	606,773,000	268,451,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	142,934,000	179,792,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,142,318,000	2,119,897,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	95,258,000	63,896,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	2,380,510,000	2,363,585,000
Total pasivos	2,987,283,000	2,632,036,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,172,160,000	3,172,774,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,172,160,000	3,172,774,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,172,160,000	3,172,774,000
Total de capital contable y pasivos	6,159,443,000	5,804,810,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	129,976,000	141,790,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	129,976,000	141,790,000
Gastos de venta	43,145,000	32,386,000
Gastos de administración	13,289,000	12,001,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	6,895,000	3,481,000
Utilidad (pérdida) de operación	66,647,000	93,922,000
Ingresos financieros	22,283,000	47,512,000
Gastos financieros	68,582,000	84,028,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	20,348,000	57,406,000
Impuestos a la utilidad	1,355,000	594,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	18,993,000	56,812,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	(4,121,000)	6,405,000
Utilidad (pérdida) neta	14,872,000	63,217,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	14,872,000	63,217,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.1477892036	0.1477892036
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.1477892036	0.1477892036
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.1477892036	0.1477892036
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.1477892036	0.1477892036

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	14,872,000	63,217,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	(3,445,000)	(9,583,000)
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(3,445,000)	(9,583,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	(3,445,000)	(9,583,000)
Resultado integral total	11,427,000	53,634,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	11,427,000	53,634,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	14,872,000	63,217,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	4,121,000	(6,405,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(109,000)	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(16,316,000)	(10,879,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(19,265,000)	(45,280,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	16,529,000	32,560,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	16,297,000	24,429,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(4,121,000)	6,405,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(2,864,000)	830,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	12,008,000	64,047,000
- Dividendos pagados	15,486,000	46,939,000
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3,478,000)	17,108,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	11,949,000	16,159,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(11,949,000)	(16,159,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	322,421,000	505,526,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	322,421,000	505,526,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	306,994,000	506,475,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	306,994,000	506,475,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	732,792,000	1,511,697,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	425,798,000	1,005,222,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,172,774,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	14,872,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	(3,445,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	11,427,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	3,426,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	8,615,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(614,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,172,160,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,172,774,000	0	3,172,774,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	14,872,000	0	14,872,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(3,445,000)	0	(3,445,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	0	11,427,000	0	11,427,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	3,426,000	0	3,426,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	8,615,000	0	8,615,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(614,000)	0	(614,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,172,160,000	0	3,172,160,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,696,825,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	63,217,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	(9,583,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	53,634,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	7,633,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	44,566,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	14,843,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	16,278,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,713,103,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,696,825,000	0	3,696,825,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	63,217,000	0	63,217,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(9,583,000)	0	(9,583,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	0	53,634,000	0	53,634,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	7,633,000	0	7,633,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	44,566,000	0	44,566,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	14,843,000	0	14,843,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	16,278,000	0	16,278,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,713,103,000	0	3,713,103,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	0	0
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2020-04-01 - 2021-03-31	Año Anterior 2019-04-01 - 2020-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	524,534,335.84794	583,897,209.574367
Utilidad (pérdida) de operación	280,938,603.931435	398,720,985.720461
Utilidad (pérdida) neta	(454,546,633.045425)	211,089,562.935752
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(454,546,633.045425)	211,089,562.935752
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	732,792,000	425,798,000
Total efectivo	732,792,000	425,798,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	732,792,000	425,798,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	120,664,000	106,083,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	43,115,000	35,968,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	43,115,000	35,968,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	8,999,000	7,265,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	172,778,000	149,316,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	116,904,000	133,086,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	116,904,000	133,086,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	5,042,868,000	5,030,919,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	5,042,868,000	5,030,919,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,960,000	1,561,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,934,000	2,736,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,934,000	2,736,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	39,169,000	22,100,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	39,169,000	22,100,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	62,710,000	42,054,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	106,773,000	68,451,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	500,000,000	200,000,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	500,000,000	200,000,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	142,934,000	179,792,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	142,934,000	179,792,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,142,318,000	2,119,897,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,142,318,000	2,119,897,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,159,443,000	5,804,810,000
Pasivos	2,987,283,000	2,632,036,000
Activos (pasivos) netos	3,172,160,000	3,172,774,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	909,279,000	578,714,000
Pasivos circulantes	606,773,000	268,451,000
Activos (pasivos) circulantes netos	302,506,000	310,263,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	117,527,000	128,958,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	1,199,000	2,152,000
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	8,523,000	8,414,000
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	2,727,000	2,266,000
Total de ingresos	129,976,000	141,790,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	22,829,000	24,665,000
Gastos por administración	3,635,000	3,635,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	1,143,000	1,115,000
Predial	2,997,000	2,971,000
Otros Gastos de operación	12,541,000	0
Total de gastos de venta	43,145,000	32,386,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	0	0
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	0	0
Otros gastos administrativos	13,289,000	12,001,000
Total de gastos administrativos	13,289,000	12,001,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	4,460,000	19,788,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	17,823,000	27,724,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-03-31
Total de ingresos financieros	22,283,000	47,512,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	37,422,000	55,791,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	(4,121,000)	6,405,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	18,300,000	5,526,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	16,981,000	16,306,000
Total de gastos financieros	68,582,000	84,028,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	1,355,000	594,000
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	1,355,000	594,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las presentes Notas son parte integral de los Estados Financieros Trimestrales correspondientes al Primer trimestre de 2021.

La información financiera de FIBRA HD ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS, por sus siglas en inglés) y es auditada anualmente por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Naturaleza del fideicomiso y características más importantes:

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 se constituyó en la Ciudad de México el día 17 de diciembre de 2014, celebrado entre Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver con el carácter de “Fiduciario” del Fideicomiso identificado con el número F/1871 (“Fideicomitente” o el “Fideicomiso de Fundadores”) y por otra parte en su calidad de fiduciario, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y que para efectos de identificación ante las autoridades fiscales se denominará “FIBRA HD”, con la comparecencia de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común.

FIBRA HD fue constituida mediante una contribución inicial de \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. En la colocación al mercado de valores se emitieron 150,075,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con un valor de \$10.00 pesos cada uno. Tras algunas medidas de estabilización efectuadas por el intermediario colocador, y contempladas en la oferta inicial, el número final de CBFIs en circulación resultó en 147,690,404 CBFIs y 450,225,000 CBFIs en tesorería.

El 3 de mayo de 2016 concluyó el proceso de suscripción exclusiva preferente para tenedores de los CBFIs con clave de pizarra EL FIDEICOMISO 15, en donde se suscribieron 111,962,102 adicionales, quedando el número final de CBFIs en circulación en 259,652,506 CBFIs y 338,262,898 CBFIs en tesorería.

El 16 de marzo de 2017 FIBRA HD publicó el aviso de derechos respecto a la segunda suscripción de derechos preferentes de CBFIs por un total de hasta 95 millones de CBFIs a un precio de \$9.50 pesos por CBFI, que suma un monto total de hasta \$902.5 millones de pesos. Dicha suscripción consiste de dos rondas y finalizó el día 12 de mayo de 2017.

Como resultado de las dos rondas de suscripción, FIBRA HD ha suscrito 63,617,817 CBFIs adicionales, que ha aumentado los CBFIs en circulación a un total de 323,270,323 CBFIs. Los recursos recibidos por FIBRAHD como resultado de la segunda suscripción fueron \$604,369,261.50 pesos, que se designaron a la adquisición de un portafolio de 5 propiedades autorizados por el Comité Técnico y cuyas características se detallan en el reporte del Asesor y Administrador, mismo que forma parte de las presentes Notas.

En marzo de 2018 Fibra HD concluyó un tercer proceso de Suscripción Preferente de CBFIs, quedando a esa fecha 420,523,074 (cuatrocientos veinte millones quinientos veintitrés mil setenta y cuatro) CBFIs en circulación, suscritos y pagados, quedando en tesorería 177,392,330 (ciento setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil trescientos treinta) CBFIs.

Es importante mencionar que la adquisición del Portafolio HD17 consideraba un porcentaje del pago en efectivo y otro en CBFIs, de esta forma se han entregado títulos a la contraparte como contraprestación por dicha adquisición lo siguiente:

Pago inicial: Se entregaron 22,779,846 CBFIs como pago inicial

- 1° Earn out: 3,820,574 CBFÍ's
- 2° Earn out: 1,478,398 CBFÍ's
- 3° Earn out: 642,600 CBFÍ's
- 4° Earn out: 841,549 CBFÍ's
- 5° Earn out: 1,862,877 CBFÍ's
- 6° Earn out: 2,119,494 CBFÍ's
- 7° Earn out: 1,932,114 CBFÍ's

De acuerdo con la Cláusula Séptima, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso de FIBRA HD, se estipula que: "...A partir del 5° (quinto) aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8% (cero punto ocho por ciento) del número total de CBFIs en circulación al momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la FIBRA, en dichas fechas como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA..."

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El pasado 29 de mayo de 2020, se llevó a cabo la primera entrega equivalente a 3,422,021 (tres millones cuatrocientos veintidós mil veintiún).

Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondear gran parte de las provisiones contables realizadas a través de capitalizar FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

Con lo anterior, al periodo reportado se encuentran 437,829,293 CBFÍ's en circulación.

Durante el cuarto trimestre de 2019 FIBRA HD llevó a cabo el refinanciamiento de las emisiones FIBRA HD 17, FIBRA HD 17U y FIBRA HD 18U (a prepagarse durante el 2T20), mediante las nuevas emisiones de CBFÍ's con clave de pizarra FIBRAHD 19 Y 19U.

Al respecto, se colocaron Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto total de \$2,200 millones de pesos en dos emisiones: i) \$1,389 millones de pesos a tasa variable (TIIE +170BP) y a un plazo de 3 años, y ii) \$811 millones de pesos a tasa fija (5.63%) y a un plazo de 10 años. Ambas emisiones cuentan con dos calificaciones AA por lo que nuestro papel se convierte en reportable, dando una mayor liquidez a nuestros tenedores de deuda. Nuestro plazo remanente paso de un promedio de 1.1 años antes de la reestructura a 5.6 años después de la emisión.

El 12 de junio de 2020 se llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 18U. Tal y como se planteó en su momento, dicha amortización se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra FIBRAHD 19 y 19U, el monto total amortizado en UDIs fue de 116,426,300.00 que equivale a \$749,491,162.74 M.N.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, el Asesor y Administrador de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a FIBRA HD mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a tasa de interés variable y las exposiciones al flujo de efectivo sobre dicha deuda.

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.54%	Sin garantías	\$600 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.54% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$600 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.61%	Sin garantías	\$788 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.61% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$788 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRA HD 19.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que se mensualmente reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	900,000	\$20.8792	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-abr-21
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	450,000	\$20.9700	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-may-21
Par FWD USD/MXN	28-feb-20	900,000	\$20.7086	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-oct-21
Par FWD USD/MXN	13-mar-20	630,000	\$22.6846	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	17-mar-20	360,000	\$23.8762	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	6 mar 29	450,000	\$21.4475	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21
Par FWD USD/MXN	9 mar 29	450,000	\$22.4277	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21

El propósito general de FIBRA HD es adquirir, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, escuelas, departamentos para vivienda, bodegas, naves industriales, entre otros en México.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente para efectos fiscales en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs, entre otros.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado un contrato de prestación de servicios de asesoría, y administración, representación y planeación del Fideicomiso con su subsidiaria FIBRA HD Servicios, S.C. (el "Asesor y Administrador"). A su vez, FIBRA HD Servicios, S.C. el Asesor y Administrador ha celebrado, por cuenta del Fideicomiso y en calidad de Asesor y Administrador, un contrato de administración de las propiedades con Colliers International. El Asesor y Administrador también es el responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación del Fideicomiso y de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P.05300

Durante el periodo reportado, se realizó una provisión de \$12.5 millones de pesos de diversas cuentas por cobrar que consideramos de cobro dudoso.

Sin perjuicio de la protección que las disposiciones legales pueden darnos como arrendador por el incumplimiento de compromisos o contratos por parte del arrendatario, debe contemplarse la eventualidad de que alguna acción legal pueda traducirse en litigios para exigir el cumplimiento de estos.

El 23 de octubre de 2020, fuimos emplazados de una demanda promovida por nuestro arrendatario Celtic International School de México, S.C., en la cual señalan que por causas de fuerza mayor se encuentra impedido para usar (i) el inmueble que ocupa el plantel de Celtic International School en el Municipio de Corregidora, Querétaro, y (ii) el inmueble que ocupa el Campus Técnico Querétaro en el Municipio de Querétaro, Querétaro por lo que no debía causarse la renta de dichos inmuebles durante el tiempo en que dure el impedimento para su uso, solicitando al efecto una serie de medidas cautelares que el Asesor y Administrador considera no son procedentes.

La Emisora ha presentado oportunamente el escrito de contestación a la demanda antes referida, el cual, entendemos no ha sido notificado a la parte actora a causa de la contingencia sanitaria; por su parte el Asesor y Administrador ha realizado las gestiones necesarias para trazar una adecuada estrategia legal, sin embargo con base en la opinión de nuestro asesor legal independiente, consideramos que al momento no se cuentan con los elementos suficientes de juicio, dada la etapa procesal, para evaluar si la demanda puede llegar a tener un efecto material adverso en nuestro negocio.

Asimismo, el Asesor y Administrador ha buscado resolver esta controversia a través de medios alternativos, como lo es la mediación, sin embargo, no ha obtenido una respuesta positiva de la parte actora en el juicio.

Cuando el Asesor y Administrador tenga conocimiento de nuevos elementos en el proceso instaurado en contra de la Emisora, serán evaluados a efectos de determinar el impacto esperado en nuestro negocio que pudiera ser información relevante.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Existen algunos gastos que se pagan de manera anticipada, tales como: comisión por apertura de crédito; arrendamientos en períodos de gracia por devengar; gastos de mantenimiento del Fideicomiso; impuesto predial de las propiedades de inversión; seguros de las propiedades de inversión; gastos médicos mayores del personal, entre otros. Dichos gastos se reconocen en estado de resultados de acuerdo con lo devengado durante el período de vigencia.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros correspondientes al Primer Trimestre del 2021 fueron autorizados en las sesiones de los Comité de Auditoría y Prácticas, así como Comité Técnico del Fideicomiso el 22 de abril de 2021.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Debido al curso ordinario del negocio, no existen activos calificados como disponibles para la venta.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los criterios utilizados para la consolidación de la información financiera se basan en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los criterios de elaboración de los estados financieros se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso tiene contratado 3 (tres) líneas de crédito con las siguientes condiciones:

Monto línea	Contrato	Tasa	Comisión
200 mdp	Quirografario	TIIE + 300 pb	0.5% por apertura
200 mdp	Quirografario	TIIE + 300 pb	0.5% por apertura
500 mdp	Quirografario	TIIE + 200 pb	0.5% por apertura

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Los saldos bancarios y de los contratos de intermediación del Fideicomiso y del Asesor y Administrador del Fideicomiso al cierre del período reportado son los que se muestran a continuación (pesos):

Bancomer 0199717749	\$ 236,979	Cuenta Concentradora
Bancomer 0199619240	\$ 606,356	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Actinver 1123616	\$-	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta de Colocación
Actinver 7451354	\$-	Cuenta de Colocación Actinver
Actinver 1161021	\$ 183,831,551	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta Receptora
Bancomer 0100856797	\$ 568,392	Cuenta Receptora de rentas en Dólares
Actinver 005128480	\$ 40,583,028	Colocación de deuda
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. 103651	\$ 757,496	Fondo de recompra
Actinver 005224198	\$ 1,030,774	Fondo de recompra
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. 104811	\$ 2,998	Contrato de Casa de Bolsa
InterCam 22148	\$ 503,638,158	Contrato de Casa de Bolsa
Bancomer 0100921645	\$ 80,599	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0199405933	\$ 30,885	Cuenta Receptora de Dólares
Bancomer 0198657068	\$12,005	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0198657300	\$ 12,000	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias

Bancomer 0198657459	\$ 177,824	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Banco FIBRA HD		Saldo en las Cuenta bancarias y de casa de bolsa de FIBRA
SERVICIOS	\$ 1,222,756	HD Servicios, S.C.

El monto de la Cuenta Receptora de rentas en Dólares está expresado en pesos a un tipo de cambio de \$20.6065 pesos por dólar.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 el efectivo en bancos y el equivalente de efectivo del Fideicomiso y de FIBRA HD Servicios, S.C. se integran como sigue (pesos):

Efectivo en Caja:	\$732,791,803
Efectivo disponible en Bancos:	\$ 3,000,617
Inversiones en Valores:	\$729,791,186

La inversión en Valores se realiza de acuerdo con el régimen de inversión del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2021 la inversión en valores corresponde a lo siguiente:

Emisora	Mes Actual	Precio	Valor Actual	Tasa	% Portafolio
ACTIGOB-E0	19,393,588	\$5.929727	\$114,998,682.39		15.76%
ACTIGOB-E	594,317	\$5.929727	\$3,524,137.56		0.48%
CETES 211216	6,738,521	\$9.691849	\$65,308,728.02	4.03	8.95%
CETES 220310	312		\$299,085.00	4.00	0.04%
CETES 220310	46,970		\$450,257.74	4.00	0.06%
BONDES0251211			\$503,638,105.80	4.05	69.01%
BONDOS 2111209	6,829	\$104.182285	\$711,460.82	3.70	0.10%
CETES 211216	4,187,335	\$9.691849	\$40,583,018.53	4.03	5.56%
FIBRAHD 15	64,434	\$4.800000	\$277,710.54		0.04%
TOTAL			\$729,791,186.40		100.0%

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

En la elaboración del estado de flujos de efectivo, misma que se lleva a cabo por el Asesor y Administrador, se aplica el método indirecto.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

En el período reportado no existieron cambios en las políticas contables.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

En el ejercicio en curso, el Fideicomiso implementó la nueva norma IFRS 16 que proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambia la forma en que el Fideicomiso contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos el Fideicomiso:

- a) Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separa la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), el Fideicomiso optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

Derivado de lo anterior, el Asesor y Administrador decidió adoptar el método prospectivo por lo que se llevaron a cabo los siguientes movimientos contables:

1. Nota - La entidad como arrendatario

a) Movimiento de activos por derecho de uso

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Adiciones	Bajas y transferencias	Depreciación	Actualización índices	Aumento depósitos en garantía	Deterioro	31 de marzo de 2021
Inmuebles	91,543,171	-	-	(1,150,961)	-	-	-	90,392,210
Total	91,543,171	-	-	(1,150,961)	-	-	-	90,392,210

b) Movimiento de pasivos por arrendamiento

Pasivos por arrendamiento	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	Actualización índices	Fluctuación Cambiaria	31 de marzo de 2021
Inmuebles	95,817,506	-	-	1,988,356	(1,428,559)	-	-	95,257,709
Total	95,817,506	-	-	1,988,356	(1,428,559)	-	-	95,257,709

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

En el período reportado no existieron reclamaciones ni pagos por beneficios.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

En el período reportado no existieron compromisos realizados por el Asesor y Administrador.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

En el período reportado no existieron compromisos ni pasivos contingentes.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

En el período reportado no existieron pasivos contingentes.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El riesgo de crédito al cual está expuesto FIBRAHD proviene de: (i) los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso; y (ii) de los contratos de cobertura SWAP contratados con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Como resultado de ello, el riesgo de crédito al cual está expuesto FIBRA HD depende de (i) la capacidad para cobrar la renta a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos por concepto de arrendamiento y (ii) la capacidad de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. hacer frente a sus obligaciones bajo los contratos de cobertura.

Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales, no realizaran los pagos por concepto de arrendamiento a su vencimiento, cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Por otro lado, y dada la calificación crediticia de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ("AA" en la escala de HR Ratings y "AA/M" en escala de Verum Calificadora de Valores), el monto de incumplimiento bajo los contratos de SWAP no es material.

El Fideicomiso mitiga el riesgo de pérdidas por faltas de pago a través de una política de negociación con contrapartes solventes, así como obtener suficientes garantías.

La máxima exposición al riesgo de crédito del Fideicomiso está representada por saldos de efectivo, equivalentes de efectivo, efectivo restringido, los derechos bajo los contratos de SWAP y cuentas por cobrar y es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Durante el cuarto trimestre de 2019 FIBRA HD llevó a cabo el refinanciamiento de las emisiones FIBRA HD 17, FIBRA HD 17U y FIBRA HD 18U (a prepagarse durante el 2T20), mediante las nuevas emisiones de CBF's con clave de pizarra FIBRAHD 19 Y 19U.

Al respecto, se colocaron Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto total de \$2,200 millones de pesos en dos emisiones: i) \$1,389 millones de pesos a tasa variable (TIIE +170BP) y a un plazo de 3 años, y ii) \$811 millones de pesos a tasa fija (5.63%) y a un plazo de 10 años. Ambas emisiones cuentan con dos calificaciones AA por lo que nuestro papel se convierte en reportable, dando una mayor liquidez a nuestros tenedores de deuda.

El pasado 12 de junio se llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 18U. Tal y como se planteó en su momento, dicha amortización se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra FIBRAHD 19 y 19U, el monto total amortizado en UDIs fue de 116,426,300.00 que equivale a \$749,491,162.74 M.N.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021, no se tienen costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021, FIBRA HD cuenta con \$1.9 millones de ingresos diferidos.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Fideicomiso cuenta con \$33.7 millones de pesos de depósitos en garantía por concepto de depósitos en garantía de los inquilinos correspondientes a los arrendamientos.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Con fundamento en la NIC 40, respecto al modelo del valor razonable, la valuación de los activos se hace de forma anual por un tercero independiente certificado y las pérdidas o ganancias derivadas de cambio en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en el que surgen. Por lo tanto, los activos no son sujeto de depreciación y amortización.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a FIBRA HD mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a tasa de interés variable y las exposiciones al flujo de efectivo sobre dicha deuda.

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
-------------------	-----------	-----------	----------	------------------------------

SWAP TIEE28 a UDIs	3.54%	Sin garantías	\$600 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento
--------------------	-------	---------------	-------------------------	---

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.54% sobre el monto nominal actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nominal de \$600 millones de pesos.

SWAP TIEE28 a UDIs	3.61%	Sin garantías	\$788 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento
--------------------	-------	---------------	-------------------------	---

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.61% sobre el monto nominal en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nominal de \$788 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRA HD 19.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que se mensualmente reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nominal (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	900,000	\$20.8792	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-abr-21
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	450,000	\$20.9700	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-may-21
Par FWD USD/MXN	28-feb-20	900,000	\$20.7086	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-oct-21
Par FWD USD/MXN	13-mar-20	630,000	\$22.6846	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	17-mar-20	360,000	\$23.8762	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	6 mar 29	450,000	\$21.4475	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21
Par FWD USD/MXN	9 mar 29	450,000	\$22.4277	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondear gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 1T2021, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representa ¢8.70941554 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$4.42 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle de la distribución realizada en el trimestre:

Distribución FIBRA HD	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	1T 2021
Distribución total (AFFO)	11,419,546.48	12,637,016.02	13,354,069.26	37,410,631.76
Mes de devengo	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	
Fecha de autorización	22/02/2021	25/03/2021	22/04/2021	
Fecha de pago	04/03/2021	09/04/2021	05/05/2021	
CBFIs en circulación	437,427,788	437,829,293	438,536,981	438,536,981
CBFIs en el Fondo de Recompra	12,025,585	12,025,585	12,025,585	12,025,585
CBFIs con derechos económicos	437,427,788	425,803,708	426,511,396	426,511,396
Distribución (centavos)	2.61061295	2.96780319	3.13099940	8.70941554
Distribución en efectivo (centavos)	0.78318388	0.89034096	0.93929982	2.61282466
Distribución en CBFIs (centavos)	1.82742907	2.07746223	2.19169958	6.09659088
PPP	4.72428315	4.58688691	4.29973302	4.41799898
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	6.63%	7.76%	8.74%	7.89%

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

En el Primer Trimestre de 2021, se registró una utilidad cambiaria de \$1.7 miles de pesos.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 no se tienen provisiones por beneficios a empleados.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 la entidad no cuenta con información financiera segmentada.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

La estructura de gastos operativos en el 1T2021 fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.



La estructura de los gastos administrativos para el 1T2021 fue de 64.4% por el costo del Asesor y Administrador, 17.6% por el Servicio de Administración de Propiedades y 18.0% por compensación a empleados en CBFÍ's.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los gastos de administración, operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos administrativos	\$20,648
Gastos de operación	\$35,368
Predial	\$2,998
Seguros	\$1,144
TOTAL DE GASTOS	\$60,158

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Con fundamento en la NIC 40, respecto al modelo del valor razonable, la valuación de los activos se hace de forma anual por un tercero independiente certificado y las pérdidas o ganancias derivadas de cambio en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en el que surgen y se provisionan conforme a un cálculo interno de la Administración.

En el periodo reportado no se registró ninguna provisión respecto al valor razonable.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

De acuerdo con la NIIF9 Instrumentos Financieros, los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable, con cambios en resultados y son clasificados por la Administración como mantenidos a vencimiento.

El valor razonable de los instrumentos derivados, SWAP de tasa de interés y contratos Forward de moneda extranjera al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

El monto del valor razonable de los contratos SWAP de tasa de interés correspondiente al Primer Trimestre de 2021 asciende a \$(108,608,330.50) pesos y del contrato forward de moneda extranjera a \$77,985.25.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

En el período reportado no se han obtenido ingresos por primas y comisiones.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Durante el transcurso del Primer Trimestre de 2021 FIBRA HD ha pagado \$37.4 millones de pesos por concepto de intereses.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

En el 1T2021 FIBRA HD registró \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las emisiones de CBFs y a la línea de crédito dispuesta con BBVA. Por otro lado, se registraron \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiara por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2020 FIBRA HD dispuso \$500 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que el monto de la señalada línea de BBVA se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros por concepto de intereses ganados en el período reportado ascienden a \$4.4 millones de pesos.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

El régimen de inversión del Fideicomiso no prevé la inversión en activos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021, los recursos líquidos del Fideicomiso están invertidos en reportos con vencimiento a un día, de acuerdo con lo siguiente:

Emisora	Mes Actual	Precio	Valor Actual	Tasa	% Portafolio
ACTIOB-E0	19,393,588	\$5.929727	\$114,998,682.39		15.76%
ACTIOB-E	594,317	\$5.929727	\$3,524,137.56		0.48%
CETES 211216	6,738,521	\$9.691849	\$65,308,728.02	4.03	8.95%
CETES 220310	312		\$299,085.00	4.00	0.04%
CETES 220310	46,970		\$450,257.74	4.00	0.06%
BONDES0251211			\$503,638,105.80	4.05	69.01%
BONOS 2111209	6,829	\$104.182285	\$711,460.82	3.70	0.10%
CETES 211216	4,187,335	\$9.691849	\$40,583,018.53	4.03	5.56%
FIBRAHD 15	64,434	\$4.800000	\$277,710.54		0.04%
TOTAL			\$729,791,186.40		100.0%

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

De acuerdo con la NIIF9 Instrumentos Financieros, los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable, con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los instrumentos financieros adquiridos por el Fideicomiso fueron designados a valor razonable con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés y riesgo cambiario debido a que puede obtener préstamos bancarios o bursátiles a tasas de interés tanto fijas como variables y registra ingresos en moneda extranjera.

1. *Administración del riesgo de tasas de interés*

FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por la Administración manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, así como a través de la contratación de coberturas por medio de los contratos SWAP de tasa interés variable a fija. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos base, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos base por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

- El resultado del periodo que terminó el 31 de marzo de 2021 disminuiría/aumentaría \$1,735,326. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la FIBRA HD a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable; y

- Los otros resultados integrales para el trimestre reportado no disminuiría en 2021.

La sensibilidad a las tasas de interés de FIBRA HD ha disminuido durante el periodo debido principalmente a la contratación de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija.

2. Administración del riesgo cambiario

FIBRA HD realiza transacciones denominadas en moneda extranjera (dólares de EE. UU. o "Divisa B"); en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas utilizando contratos forward de moneda extranjera.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

Activos en USD	-10%	1T 2021	+10%	-10%	1T 2020	+10%
Caja	539	599	659	71	78	86
Cuentas por cobrar	539	599	659	26	29	32
Total	1,078	1,198	1,318	97	107	118
Pasivos totales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

*En miles de pesos

-Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

FIBRA HD se encuentra principalmente expuesta a la Divisa B.

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y disminución de 10% en el peso contra las divisas extranjeras relevantes. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la administración, y representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye ingresos por rentas

de FIBRA HD. Una cifra positiva (como se aprecia en el cuadro que sigue) indica un incremento en los resultados y otras partidas del capital contable capital donde el peso se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el peso con respecto a la divisa en referencia, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y los otros resultados integrales, y los saldos siguientes serían negativos.

	Efecto de la Divisa B	
	1T 2021	1T 2020
Utilidad del ejercicio	14,872	56,813
Total patrimonio	3,172,160	3,713,103
Variación +- 10%	120	11
Exposición utilidad	0.81%	0.02%
Exposición patrimonio	0.00%	0.00%

*En miles de pesos

(i) Principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y saldo de efectivo en la Divisa B de la FIBRA HD al final del periodo sobre el que se informa.

En opinión de la Administración, el análisis de sensibilidad del riesgo cambiario de la Divisa B muestra que la exposición de FIBRA HD a dicho riesgo no es significativo.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los gastos de administración, operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos administrativos	\$20,648
Gastos de operación	\$35,368
Predial	\$2,998
Seguros	\$1,144
<u>TOTAL DE GASTOS</u>	<u>\$60,158</u>

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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 22 de abril de 2021 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “1T2021” o “1Q2021”). 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 y Prácticas en la sesión del 22 de abril de 2021, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

INTRODUCCION

Nuestra información financiera refleja, desde el punto de vista del Asesor y Administrador, los impactos tanto conocidos como provisionales de la situación económica asociada con la pandemia del COVID 19.

Durante el trimestre reportado se vieron ciertas mejoras en los resultados del Fideicomiso comparado contra el 4T2020, no obstante, dichos números aún se encuentran por debajo de 1T2020 que fue el último trimestre cuyos resultados no fueron afectados por las restricciones de movilidad impuestas en respuesta a la pandemia del COVID 19.

Creemos que un motivo significativo de la mejora secuencial que vemos en los resultados de este trimestre fue por la implementación de la estrategia de apoyo que FIBRA HD ha ejecutado desde el inicio de la pandemia en marzo de 2020, la cual, entre otros, tiene como objetivo el apoyar y retener a nuestros inquilinos. Con esto, a medida que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos, los ingresos netos comienzan a aumentar y se espera regresen gradualmente a niveles cercanos previos a la pandemia. Por otro lado, a medida que se avanza en la apertura de los distintos sectores, han comenzado a disminuir las negociaciones con efectos retroactivos y, por lo tanto, las provisiones registradas en los Gastos Operativos.

EVENTO SIGNIFICATIVO

Con el fin de asegurar la liquidez del fideicomiso, y como consecuencia de las restricciones y cierres anunciados el pasado 18 de diciembre de 2020, el 12 de marzo de 2021 se dispuso de la totalidad de la línea de crédito contratada con BBVA, que, al cierre del presente reportado, tiene un monto dispuesto de \$500 millones de pesos.

ESTADO DE RESULTADOS

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 1T2021 ascendió a \$90.5 millones de pesos, mostrando un incremento de 21.3% vs el 4T2020 y una disminución del -20.0% comparado con el 1T2020, dicho monto representa un margen sobre ingresos del 69.6% en comparación con el 59.0% del 4T2020 y 79.7% en el 1T2020.

En relación con lo anterior, los márgenes NOI por sector son los siguientes:

NOI por sector					
Margen NOI	1T20	2T20	3T20	4T20	1Q21
Margen NOI Comercial	71%	43%	63%	46%	61%
Margen NOI Educativo	97%	54%	86%	50%	72%
Margen NOI Industrial	94%	94%	81%	94%	95%
Margen NOI Oficinas	80%	63%	69%	76%	62%
Margen NOI FIBRA HD	80%	58%	71%	59%	70%

Si bien el margen NOI aún se encuentra por debajo al nivel previo a la pandemia ocasionada por el COVID19, esperamos que se vayan liberando las restricciones sanitarias, junto con una mejora en los indicadores macroeconómicos, podríamos regresar gradualmente dichos niveles.

Adicional a lo anterior, el Asesor y Administrador continua con la estrategia de comercialización proactiva con el fin de incrementar los ingresos. Al respecto, hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos tenido una comercialización activa, logrado firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia. Durante el trimestre, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 5,101 metros cuadrados. Lo anterior, lleva a una absorción neta positiva por 2,852 metros cuadrados y a una ocupación del portafolio de 91.34%. Asimismo, durante este periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento.

En el trimestre, el gasto del Asesor y Administrador fue de \$13.3 millones de pesos, ligeramente por encima del trimestre anterior, debido a un pago extraordinario. Por su parte, el gasto de administración de propiedades fue de \$3.6 millones de pesos, en línea con el trimestre anterior.

Durante el 1T2021, se generó un EBITDA de \$69.8 millones de pesos, que representa un incremento de 27.1% contra el trimestre anterior y una disminución de -28.3% contra el 1T2020. El margen del EBITDA fue del 53.7% sobre los ingresos.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiara por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Considerando lo anterior, la Utilidad Neta del 1T2021 es de \$19.0 millones de pesos en comparación con una pérdida de -\$108.7 millones de pesos del 4Q2020 y una utilidad de \$56.8 millones de pesos comprado con el mismo trimestre del año anterior.

Al ajustar la utilidad neta por las operaciones virtuales, es decir, que no representan una entrada o salida de efectivo, el FFO del periodo reportado asciende a \$37.4 millones de pesos, que representa una mejora de 151.6% vs el 4T2020 y una disminución de -46.5% contra el mismo trimestre del año anterior.

a) Ingresos y Gastos.

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

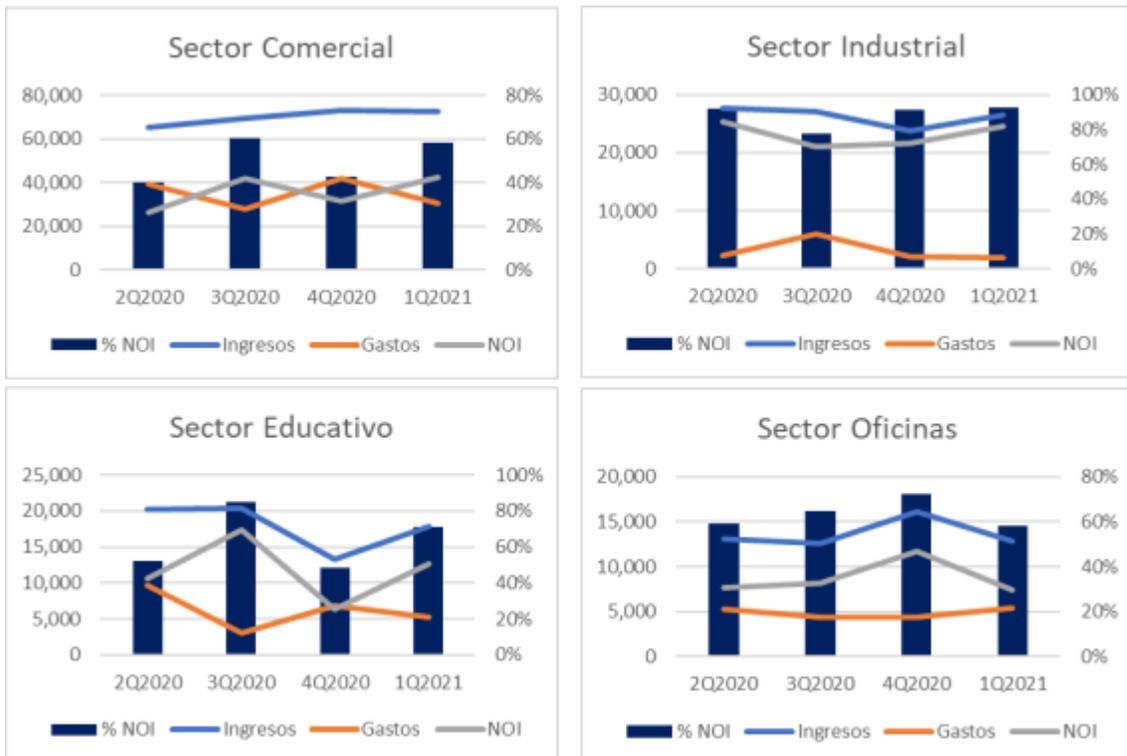
La estructura de ingresos en el 1T2020 fue la siguiente: (i) 90.4% proveniente de los arrendamientos, (ii) 6.6% de ingresos por concepto de mantenimiento, (iii) 0.9% por el cobro de estacionamientos, (iv) y 2.1% de otros ingresos.

La estructura de gastos operativos en el 1T2021 fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.



La estructura de los gastos administrativos para el 1T2021 fue de 64.4% por el costo del Asesor y Administrador, 17.6% por el Servicio de Administración de Propiedades y 18.0% por compensación a empleados en CBFÍ's.

Los ingresos y gastos por cada uno de los sectores se muestran a continuación:



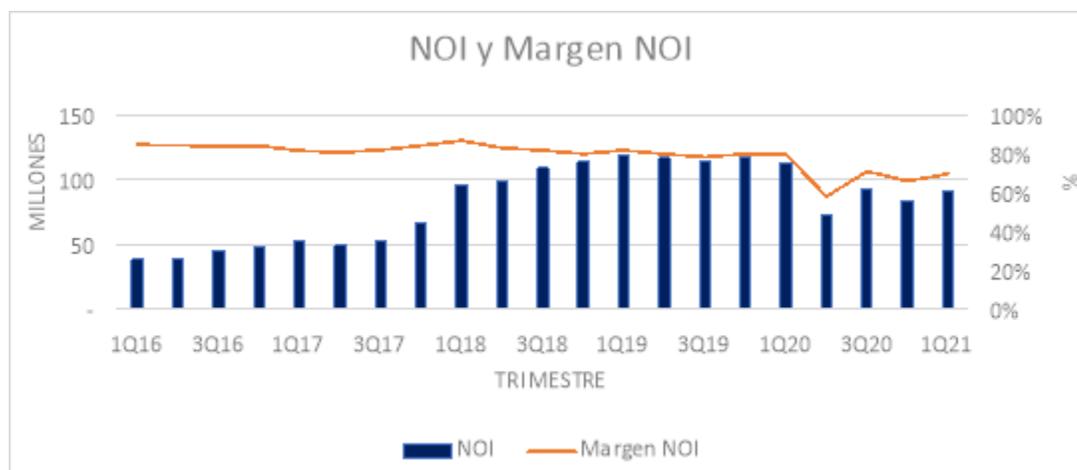
Ingresos Netos (miles)					
Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	65,471	69,769	73,229	72,769	-0.63%
Sector Educativo	20,235	20,450	13,306	17,904	34.56%
Sector Industrial	27,639	27,073	23,750	26,461	11.41%
Sector Oficinas	13,053	12,615	16,154	12,841	-20.51%
Total	126,398	129,907	126,439	129,976	2.80%

Gastos operativos Ajustado ⁽¹⁾ (miles)					
Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	39,262	27,725	41,786	30,400	-27.25%
Sector Educativo	9,665	3,097	6,891	5,216	-24.31%
Sector Industrial	2,285	5,980	2,065	1,950	-5.57%
Sector Oficinas	5,324	4,449	4,444	5,359	20.58%
Total	56,536	41,251	55,186	42,925	-22.22%

b) Ingreso Operativo Neto

(*Net Operating Income* “NOI” por sus siglas en inglés) y EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*). En el trimestre reportado el NOI y el EBITDA fueron de \$90.5 millones de pesos y \$69.8 millones de pesos que representan un incremento de 21.3% y 27.1% respectivamente vs el trimestre anterior. En comparación con el mismo trimestre de 2020, ambos indicadores se redujeron en -20.0% y -28.3% respectivamente. El margen de NOI en el 1T2021 se ubicó en 69.6%, vs 59.0% del 4T2020, mientras que el margen EBITDA del 1T2021 fue de 53.7% vs un 43.4% del trimestre anterior.

La evolución del margen del NOI se muestra en la gráfica siguiente:



c) Resultado Integral de Financiamiento.

En el 1T2021 FIBRA HD registró \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las emisiones de CBFs y a la línea de crédito dispuesta con BBVA. Por otro lado, se registraron \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiaria por \$1.7 millones de pesos.

- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2020 FIBRA HD dispuso \$500 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que el monto de la señalada línea de BBVA se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.

d) Fondos por Operaciones

(*Funds From Operations "FFO" por sus siglas en inglés*). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$37.4 millones de pesos, lo que representa un incremento de 151.6% comparado con el 4T2020 y un decremento de -46.5% vs el mismo trimestre del año anterior.



e) Resultados por CBFI.

En el 1T2021 el FFO por CBFI fue de ¢8.54 centavos vs. ¢3.41 del 4T2020, lo cual representa un incremento de 150.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -47.7% vs el mismo trimestre del año anterior.

AMEFIBRA FFO

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 "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación de la utilidad integral de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523				
AMEFIBRA FFO				
Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2021				
(En miles de pesos mexicanos)				
	1Q 2021	4Q 2020	Δ% 1Q 2021 vs 4Q 2020	Acumulado
-# Utilidad integral	14,872	-107,345	NA	14,872
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	113,468	-100.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	18,300	7,161	155.6%	18,300
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	288	299.1%	1,151
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	3,724	3,724	0.0%	3,724
AMEFIBRA FFO	38,047	17,296	120.0%	38,047
Diferencia vs FFO FIBRA HD	637	2,424	-73.7%	637

DISTRIBUCIONES

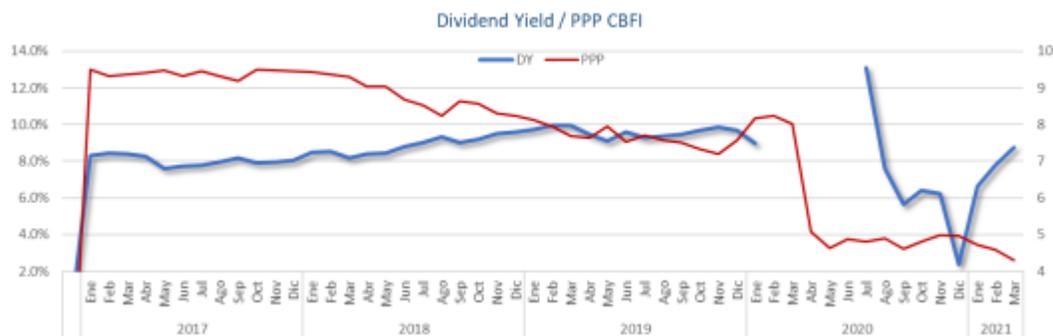
Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondear gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 1T2021, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representa €8.70941554 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$4.42 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle de la distribución realizada en el trimestre:

Distribución FIBRA HD	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	1T 2021
Distribución total (AFFO)	11,419,546.48	12,637,016.02	13,354,069.26	37,410,631.76
Mes de devengo	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	
Fecha de autorización	22/02/2021	25/03/2021	22/04/2021	
Fecha de pago	04/03/2021	09/04/2021	05/05/2021	
CBFIs en circulación	437,427,788	437,829,293	438,536,981	438,536,981
CBFIs en el Fondo de Recompra	12,025,585	12,025,585	12,025,585	12,025,585
CBFIs con derechos económicos	437,427,788	425,803,708	426,511,396	426,511,396
Distribución (centavos)	2.61061295	2.96780319	3.13099940	8.70941554
Distribución en efectivo (centavos)	0.78318388	0.89034096	0.93929982	2.61282466
Distribución en CBFIs (centavos)	1.82742907	2.07746223	2.19169958	6.09659088
PPP	4.72428315	4.58688691	4.29973302	4.41799898
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	6.63%	7.76%	8.74%	7.89%

La Gráfica siguiente muestra el detalle de las distribuciones históricas realizadas:



EROGACIONES DE CAPITAL (CAPEX)

Durante el 1T2021 FIBRA HD ha erogado un total de \$11.9 millones de pesos en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

a) Activos Totales.

Al 31 de marzo de 2021, los Activos Totales ascienden a \$6,159 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. Propiedades de inversión por \$5,043 millones de pesos, que representa un incremento de 0.2% respecto al 4T2020.
- ii. Efectivo y equivalentes de efectivo por \$733 millones de pesos;
- iii. Impuestos a favor por \$43 millones de pesos.
- iv. Otros activos por \$207 millones de pesos, \$78 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$100 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y \$29 millones de activos fijos de la FIBRA.
- v. Cuentas por cobrar de clientes por \$120 millones de pesos o 71 días clientes vs \$106 millones de pesos del 4T2020. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte. Estas cuentas por cobrar se pueden integrar de la siguiente manera:

	1Q2021	Días	%	4Q2020	Días	%	Variación
Cuentas por cobrar negocio ordinario	65,083,140.55	39	53.9%	51,537,809.05	32	48.6%	
Cuentas por cobrar en proceso administrativo ⁽²⁾	11,574,868.30	7	9.6%	10,366,702.38	7	9.8%	
Cuentas por cobrar diferimientos negociados	43,111,414.98	26	35.7%	43,407,293.47	27	40.9%	
Otras cuentas por cobrar	894,951.44	1	0.7%	771,107.45	0	0.7%	
	120,664,375.27	71		106,082,912.35	67		7.3%

- vi. Efectivo restringido por \$3.7 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares

(“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *Propiedades de Inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales.

En el 1T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,987 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- vii. *Pasivos financieros* por un total de \$2,642 millones de pesos por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- viii. *Impuestos pendientes por pagar* por \$39 millones de pesos;
- ix. *Depósitos en garantía* por \$34 millones de pesos;
- x. *Otras cuentas por pagar* por \$63 millones de pesos, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por \$15 millones de pesos, e intereses devengados pendientes de pago por \$19.8 millones de pesos, entre otros.
- xi. *Anticipos de clientes* por \$1.9 millones de pesos.
- xii. *Otros pasivos* por \$204 millones de pesos que incluyen \$108 millones de pesos por las operaciones financieras derivadas SWAP, \$95 millones de pesos por concepto de pasivos por las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 y \$1 millón de pesos de otros pasivos.
- xiii. *Proveedores* por \$2.9 millones de pesos.

SOBRE EL APALANCAMIENTO

Tomando en consideración lo establecido en las disposiciones en materia de apalancamiento aplicables (artículo 35 Bis 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Emisoras de Valores y su Anexo AA), se computaron los siguientes indicadores.

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **LTV=42.9%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento o LTV} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **ICD_t = 4.76**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICD_t, = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀, = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t, = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t, = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas.

LR₀, = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t, = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t, = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t, = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t, = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Para el cálculo de ICD_t, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 41 propiedades; (iii) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las dos emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U; así como de cualquier línea bancaria dispuesta (iv) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2021, (v) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles

Como resultado de lo anterior, se obtuvieron los siguientes datos:

AL₀	Activos líquidos al cierre del 1T2021	732,791,803
IVA_t	<i>Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar</i>	3,946,755
UO_t	<i>Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas</i>	132,739,917
LR₀	<i>Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T2021</i>	400,000,000
I_t	<i>Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos</i>	238,800,000
P_t	<i>Amortizaciones programadas de principal de financiamientos</i>	0
K_t	<i>Gastos de capital recurrentes estimados</i>	27,684,068
D_t	<i>Gastos de desarrollo no discrecionales estimados</i>	-
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.76

El anteriormente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, 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.

Adicionalmente a los índices señalados en la Circular Única de Emisoras, nuestras emisiones de deuda consideran también los siguientes indicadores como limitantes para la contratación de nueva deuda:

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T2021 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **1.43:1**⁽⁹⁾.

5. 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 1T2021 es de **233%**

COBERTURAS

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 y enero 2020 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a FIBRA HD mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a tasa de interés variable y las exposiciones al flujo de efectivo sobre dicha deuda.

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIEE28 a UDIs	3.54%	Sin garantías	\$600 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.54% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nocional de \$600 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIEE28 a UDIs	3.61%	Sin garantías	\$788 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.61% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nocional de \$788 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRA HD 19.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas en dólares de algunas propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	900,000	\$20.8792	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-abr-21

Par FWD USD/MXN	19-ago-19	450,000	\$20.9700	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-may-21
Par FWD USD/MXN	28-feb-20	900,000	\$20.7086	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-oct-21
Par FWD USD/MXN	13-mar-20	630,000	\$22.6846	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	17-mar-20	360,000	\$23.8762	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	6 mar 29	450,000	\$21.4475	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21
Par FWD USD/MXN	9 mar 29	450,000	\$22.4277	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto. En el período reportado se contaba con \$425.8 millones de pesos en efectivo al inicio del período y se termina con una caja de \$732.8 millones de pesos, lo que nos da una generación de efectivo de \$307 millones de pesos, debido a los siguientes factores:

- \$12.0 millones de pesos de la actividad operativa del trimestre.
- Desembolso por actividades de inversión por -\$11.9 millones de pesos.
- \$307 millones de pesos de actividades de financiamiento. Esto incluye la disposición de \$300 millones de pesos de la línea de crédito con BBVA el pasado 12 de marzo de 2021.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

El estado de variaciones en el patrimonio al 1T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital por el pago de ciertos Earn Outs del portafolio FIBRA HD 17, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

FONDO DE RECOMPRA

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el “Manual” del “Fondo de Recompra”), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 12,025,585 CBFIs por un importe acumulado de \$87.7 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de 7,023,618 títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Asimismo, en el Comité Técnico celebrado el pasado 28 de enero de 2021, se autorizó la cancelación de los 5,001,967, CBFIs remanente en el fondo de recompra.

ENTREGA DE CBFIS AL FIDEICOMISO DE FUNDADORES

A partir del quinto aniversario de Fibra HD, tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8%, mismos que serán pagados al Fideicomiso de Fundadores como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de Fibra HD.

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

^[1] Incluye los gastos por administración de propiedades

^[2] Es cuenta por cobrar se tiene con un inquilino AAA, con quien FIBRA HD se encuentra en proceso de alta como proveedor y consideramos que el riesgo de incobrabilidad es extremadamente bajo.

^[3] *Para el cálculo de este indicado computamos el EBITDA y los gastos financieros de los últimos cuatro trimestres. Debido a las provisiones tomadas en 2T2020 el resultado individual de dicho trimestre fue de 0.93:1, mientras que los resultados individuales del 3T2020, 4T2020 y 1T2021 fueron superiores a 1.5:1, por lo que esperamos estar por arriba de 1.5:1 para el cierre 12T2021.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

El patrimonio del Fideicomiso se administra para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus Fideicomisarios a través de la optimización de los saldos del patrimonio.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No se reporto deterioro de valor de activos en el periodo reportado

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con doce empleados.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Feliciano Garcarramos Lomelín: Director General. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y Master of International and Public Affairs con concentración en Finanzas por la Universidad de Columbia en Nueva York. Cuenta con gran experiencia en el sector de Bienes Raíces con especialización en Inversiones y Mercados de Capitales. Ha desempeñado actividades de alto nivel ejecutivo como Director de Inversiones en Colliers International México.

Santiago De Robina Bustos. Director Ejecutivo de Adquisiciones y Operaciones. Estudió administración de empresas en la Universidad Anáhuac y cuenta con un posgrado en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de

Empresas (IPADE). El Lic. Santiago de Robina cuenta con más de 22 (veintidós) años de experiencia en el sector inmobiliario principalmente en el área de centros comerciales, incluyendo el desarrollo, construcción y comercialización de los mismos.

Gustavo Covarrubias Uriegas. Director Ejecutivo de Finanzas. Cuenta con más de 15 años de experiencia profesional en áreas financieras y operativas en distintas industrias. Anteriormente fungió como Chief Financial Officer para Virgin Mobile Latin America, supervisando las operaciones de los países de la región. Previo a eso, fue Contralor de FIBRA HD desde agosto de 2015 a noviembre de 2018. Gustavo cuenta con un MBA del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas y es Contador Público por la Universidad Iberoamericana

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el importe de las primas de seguro contratadas con Seguros Atlas para los inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso asciende a \$1,189 miles de pesos.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

En el período reportado no se han obtenido ingresos por primas de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los gastos por intereses devengados se integran de la siguiente manera:

1Q (miles de pesos)	
Clave	Intereses pagados
HD 19	21,141
HD 19 U	12,084
Línea BBVA	4,198
Total	37,422

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 FIBRA HD ha registrado \$4,460 miles de pesos por concepto de intereses ganados.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

En el 1T2021 FIBRA HD registró \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las emisiones de CBFs y a la línea de crédito dispuesta con BBVA. Por otro lado, se registraron \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiara por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2020 FIBRA HD dispuso \$500 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que el monto de la señalada línea de BBVA se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

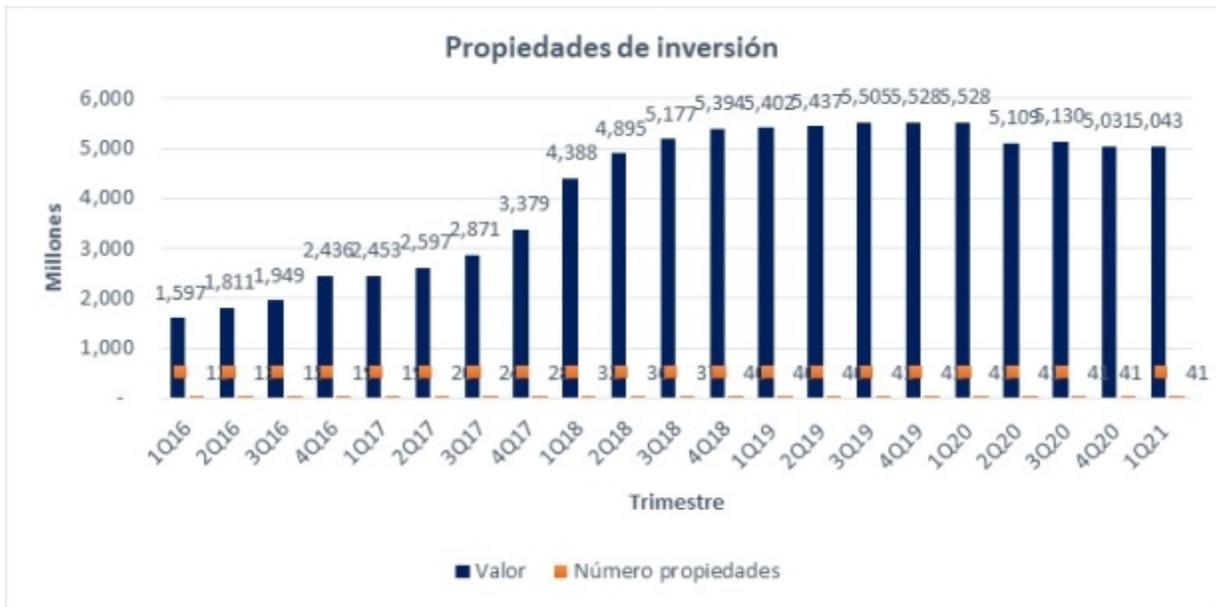
Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión al cierre del Primer Trimestre de 2021 alcanzaron \$5,042 millones de pesos.

La evolución de la partida propiedades de inversión se muestra en la gráfica siguiente:



Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$3,172 millones de pesos, mientras que la Aportación Inicial del Fideicomitente es de \$1.00.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Fideicomiso cuenta con \$1.8 millones de pesos de anticipos de clientes.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al 31 de marzo del 2021 nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS de Colliers.

- ☞ Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.
- ☞ Nuestras propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de nuestros inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.
- ☞ El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 309 mil m², registrando un 91.34% de ocupación.
- ☞ Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.

- ✍ El componente comercial de nuestra cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 157 mil m² de ABR; registrando un 88.6% de ocupación.
- ✍ El componente industrial de nuestra cartera se integra por 9 propiedades con un total de 95 mil m² de ABR, registrando un 95.6% de ocupación.
- ✍ El componente de instituciones educativas de nuestra cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 42 mil m² de ABR; registrando un 100.0% de ocupación.
- ✍ El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15 mil m² de ABR, registrando un 69.8% de ocupación.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Administración mitiga dicho riesgo en base a lo establecido por el Comité Técnico del Fideicomiso con respecto a la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez a través de la contratación de coberturas y líneas de crédito, manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El área de Finanzas lleva a cabo la contratación de las coberturas, líneas de crédito y monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos y asegurar la disponibilidad de los recursos líquidos necesarios.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

El riesgo de mercado es la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. No obstante, después de la contratación FWD, únicamente el 5% del ingreso se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar respecto al peso. De esta manera, FIBRAHD ha cubierto un notional por \$280 mil USD que representa aproximadamente 73% de su cobranza en dólares a un tipo de cambio promedio ponderado de \$21.67 pesos/dólar.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 se constituyó en la Ciudad de México el día 17 de diciembre de 2014, celebrado entre Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver con el carácter de “Fiduciario” del Fideicomiso identificado con el número F/1871 (“Fideicomitente” o el “Fideicomiso de Fundadores”) y por otra parte en su calidad de fiduciario, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y que para efectos de identificación ante las autoridades fiscales se denominará “FIBRA HD”, con la comparecencia de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común.

FIBRA HD fue constituida mediante una contribución inicial de \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. En la colocación al mercado de valores se emitieron 150,075,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con un valor de \$10.00 pesos cada uno. Tras algunas medidas de estabilización efectuadas por el intermediario colocador, y contempladas en la oferta inicial, el número final de CBFIs en circulación resultó en 147,690,404 CBFIs y 450,225,000 CBFIs en tesorería.

El 3 de mayo de 2016 concluyó el proceso de suscripción exclusiva preferente para tenedores de los CBFIs con clave de pizarra EL FIDEICOMISO 15, en donde se suscribieron 111,962,102 adicionales, quedando el número final de CBFIs en circulación en 259,652,506 CBFIs y 338,262,898 CBFIS en tesorería.

El 16 de marzo de 2017 FIBRA HD publicó el aviso de derechos respecto a la segunda suscripción de derechos preferentes de CBFIs por un total de hasta 95 millones de CBFIs a un precio de \$9.50 pesos por CBFI, que suma un monto total de hasta \$902.5 millones de pesos. Dicha suscripción consiste de dos rondas y finalizó el día 12 de mayo de 2017.

Como resultado de las dos rondas de suscripción, FIBRA HD ha suscrito 63,617,817 CBFIs adicionales, que ha aumentado los CBFIs en circulación a un total de 323,270,323 CBFIs. Los recursos recibidos por FIBRAHD como resultado de la segunda suscripción fueron \$604,369,261.50 pesos, que se designaron a la adquisición de un portafolio de 5 propiedades autorizados por el Comité Técnico y cuyas características se detallan en el reporte del Asesor y Administrador, mismo que forma parte de las presentes Notas.

En marzo de 2018 Fibra HD concluyó un tercer proceso de Suscripción Preferente de CBFIs, quedando a esa fecha 420,523,074 (cuatrocientos veinte millones quinientos veintitrés mil setenta y cuatro) CBFIs en circulación, suscritos y pagados, quedando en tesorería 177,392,330 (ciento setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil trescientos treinta) CBFIs.

Es importante mencionar que la adquisición del Portafolio HD17 consideraba un porcentaje del pago en efectivo y otro en CBFIs, de esta forma se han entregado títulos a la contraparte como contraprestación por dicha adquisición lo siguiente:

Pago inicial: Se entregaron 22,779,846 CBFIs como pago inicial

1° Earn out: 3,820,574 CBFIs

2° Earn out: 1,478,398 CBFIs

3° Earn out: 642,600 CBFIs

4° Earn out: 841,549 CBFIs

5° Earn out: 1,862,877 CBFIs

6° Earn out: 2,119,494 CBFIs

7° Earn out: 1,932,114 CBFIs

De acuerdo con la Cláusula Séptima, inciso (e) del Contrato de Fideicomiso de FIBRA HD, se estipula que: "...A partir del 5° (quinto) aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8% (cero punto ocho por ciento) del número total de CBFIs en circulación al momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs serán entregados al Fideicomiso de Fundadores en su carácter de Fideicomitente de la FIBRA, en dichas fechas como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de la FIBRA..."

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El pasado 29 de mayo de 2020, se llevó a cabo la primera entrega equivalente a 3,422,021 (tres millones cuatrocientos veintidós mil veintiún).

Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el

tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondar gran parte de las provisiones contables realizadas a través de capitalizar FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

Con lo anterior, al periodo reportado se encuentran 437,829,293 CBFIs en circulación.

Durante el cuarto trimestre de 2019 FIBRA HD llevó a cabo el refinanciamiento de las emisiones FIBRA HD 17, FIBRA HD 17U y FIBRA HD 18U (a prepagarse durante el 2T20), mediante las nuevas emisiones de CBFIs con clave de pizarra FIBRAHD 19 Y 19U.

Al respecto, se colocaron Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto total de \$2,200 millones de pesos en dos emisiones: i) \$1,389 millones de pesos a tasa variable (TIIE +170BP) y a un plazo de 3 años, y ii) \$811 millones de pesos a tasa fija (5.63%) y a un plazo de 10 años. Ambas emisiones cuentan con dos calificaciones AA por lo que nuestro papel se convierte en reportable, dando una mayor liquidez a nuestros tenedores de deuda. Nuestro plazo remanente paso de un promedio de 1.1 años antes de la reestructura a 5.6 años después de la emisión.

El 12 de junio de 2020 se llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 18U. Tal y como se planteó en su momento, dicha amortización se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra FIBRAHD 19 y 19U, el monto total amortizado en UDIs fue de 116,426,300.00 que equivale a \$749,491,162.74 M.N.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los otros activos no circulantes ascienden a \$207,296 miles de pesos, que representa los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA y el activo generado por derecho de usos de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad a la nueva IFRS 16.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Fideicomiso no cuenta con otros activos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Fideicomiso no cuenta con otros pasivos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los otros pasivos ascienden a \$204,461 que corresponden principalmente al MTM de las operaciones derivadas, a futuras obligaciones por arrendamientos registrados de conformidad con la IFRS 16 y a rentas otorgadas en gracia por reconocer.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los otros activos no circulantes ascienden a \$207,296 miles de pesos, que representa los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA y el activo generado por derecho de usos de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad a la nueva IFRS 16.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los otros pasivos ascienden a \$204,461 que corresponden principalmente al MTM de las operaciones derivadas, a futuras obligaciones por arrendamientos registrados de conformidad con la IFRS 16 y a rentas otorgadas en gracia por reconocer.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 no hubo otros gastos de operación.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el monto de otros ingresos de operación asciende a \$3,925 miles de pesos, que representan los ingresos de estacionamiento y otros ingresos operativos.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica, ya que no se determina de manera separada.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 los otros activos no circulantes ascienden a \$207,296 miles de pesos, que representa los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA y el activo generado por derecho de usos de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad a la nueva IFRS 16.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 las ganancias operativas ascienden a \$90,465 miles de pesos.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 el Asesor y Administrador ha realizado provisiones para el aguinaldo, otros beneficios de los empleados. Adicionalmente, conforme a la NIIF 15, se han realizado estimaciones de cuentas incobrables.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

La única parte relacionada de FIBRA HD es Fibra HD Servicios, S.C. que es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración al Fideicomiso.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015 según escritura pública 20,180. FIBRA HD es el titular de una parte social representativa del 99.9% del capital social de esta sociedad.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el "Manual" del "Fondo de Recompra"), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 12,025,585 CBFIs por un importe acumulado de \$87.7 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de 7,023,618 títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Asimismo, en el Comité Técnico celebrado el pasado 28 de enero de 2021, se autorizó la cancelación de los 5,001,967, CBFIs remanente en el fondo de recompra.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$732.8 millones de pesos, mientras que el efectivo restringido asciende a \$3.7 millones de pesos, que corresponden a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares ("ASA") como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Como se refleja en los estados financieros presentados, el ingreso por rentas correspondiente al Primer Trimestre de 2021 equivale a (en miles de pesos):

	1Q 2021		4Q 2020		$\Delta\%$ 1Q 2021 vs 4Q 2020
Ingresos					
Ingresos netos rentas del periodo	117,527	90.4%	113,237	89.6%	3.8%
Ingresos mantenimientos del periodo	8,523	6.6%	9,022	7.1%	-5.5%
Ingresos renta de estacionamiento	1,199	0.9%	1,244	1.0%	-3.6%
Otros ingresos operativos	2,726	2.1%	2,936	2.3%	-7.1%
INGRESOS NETOS	129,976	100.0%	126,439	100.0%	2.8%

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

ENTREGA DE CBFIS AL FIDEICOMISO DE FUNDADORES

A partir del quinto aniversario de Fibra HD, tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8%, mismos que serán pagados al Fideicomiso de Fundadores como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de Fibra HD.

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

-La primera entrega el 30 de mayo de 2020;

- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

La única subsidiaria del Fideicomiso es Fibra HD Servicios, S.C. que es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015 según escritura pública 20,180. El Fideicomiso es el titular de una parte social representativa del 99.9% del capital social de esta sociedad.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

- a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

c. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

d. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

e. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
 - Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad,
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

f. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Efectivo, equivalentes de efectivo

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes a su valor razonable. Los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan, como parte del ingreso por intereses.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

g. Mejoras a locales arrendados

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran ubicadas las oficinas.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

g. Deterioro activos tangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

j. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

El Fideicomiso presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Fideicomiso. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Fideicomiso ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Fideicomiso espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

l. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

n. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 tenemos impuestos a favor por \$43,116 miles de pesos.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2021 las otras cuentas por pagar del Fideicomiso ascienden \$63 millones de pesos, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por \$15 millones de pesos, e intereses devengados pendientes de pago por \$19.8 millones de pesos, entre otros.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Al cierre del Primer Trimestre de 2021 tenemos un total de \$120,664 miles de pesos por cuentas por cobrar de clientes.

Las cuentas por cobrar del trimestre representan 71.4 días clientes.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

- a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- c. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

- d. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
 - Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
 - Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.
- e. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
 - Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad,
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

f. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Efectivo, equivalentes de efectivo

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes a su valor razonable. Los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan, como parte del ingreso por intereses.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

g. Mejoras a locales arrendados

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran ubicadas las oficinas.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

g. Deterioro activos tangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

j. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

El Fideicomiso presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Fideicomiso. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Fideicomiso ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Fideicomiso espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

I. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el

valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

n. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica, ya que los activos financieros que adquiere el Fideicomiso son mantenidos a vencimiento.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera precisa las actividades comerciales del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- a. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
 - (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.
- Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrían.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

FIBRA HD contrata instrumentos financieros derivados exclusivamente con fines de cobertura. Con la contratación de este tipo de instrumentos FIBRA HD busca limitar o controlar el riesgo de tasa de interés derivados de la colocación de deuda bursátil a tasa variable y de eventuales pérdidas ocasionadas por la variación en el tipo de cambio USD/MXN derivadas de sus ingresos en dólares.

Una vez que un instrumento financiero derivado es contratado por el Fideicomiso, éste es evaluado, según su objetivo, características, medición y efectividad, para poder determinar que su naturaleza corresponde a un derivado de cobertura. Posterior a dicha evaluación se establece el reconocimiento contable que tendrá durante su vigencia.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Durante este periodo, FIBRA HD propuso a sus órganos de gobierno medidas de fortalecimiento que le permitieran regresar a los índices de apalancamiento considerados como idóneos. El plan para el fortalecimiento financiero considera un cambio en la mecánica de distribuciones con la cual hemos reanudado las distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a las provisiones contables realizadas durante el trimestre anterior, hemos puesto en marcha un plan para fortalecer la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, hemos llevado a cabo un ajuste temporal a la mecánica de distribución. Esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondear gran parte de las provisiones contables realizadas a través de capitalizar FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

En el caso de prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los gastos del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen, tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

- a. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

- b. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen, tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Los ingresos y gastos del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen; tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible; tratándose de ingresos, éstos se reconocen cuando se realizan, aun los que provienen de anticipos.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

De acuerdo con la NIIF9 Instrumentos Financieros, los instrumentos financieros son valuados desde su adquisición a valor de mercado que es el valor razonable, con cambios en resultados.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación de un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRA") para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos,
pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los Ingresos y los gastos por intereses son reconocidos en el resultado del período y forman parte del Ingresos y Gastos Financieros. Los ingresos son reconocidos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen, y en caso de las provisiones se considera para su cálculo la mejor estimación.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 85.9% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros
[bloque de texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

**Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de
texto]**

No aplica.

**Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de
texto]**

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

El Fideicomiso es un Fideicomiso de reciente creación, por lo que la Administración no ha definido todavía la política para tales efectos.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias del Fideicomiso son las siguientes:

- a. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

b. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Todos los gastos de FIBRA HD, incluidos aquellos de reparación y mantenimiento se reconocen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera mediante los devengos de cada una de las erogaciones.

**Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa
[bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque
de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo
restringido [bloque de texto]**

La política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido es que no se puede disponer de éste hasta que la restricción contractual expire. Dicha política aplica a los depósitos realizados por el Fideicomiso en algún vehículo para garantizar alguna operación de compra-venta, entre otros.

**Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos
[bloque de texto]**

No aplica

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

FIBRA HD hace cálculos mensuales del Impuesto al Valor Agregado y entera dicho impuesto conforme a las normas establecidas en la Ley del Impuesto Al Valor Agregado.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se generan por los contratos celebrados con los arrendatarios por el Administrador. Se clasifican en antigüedad de 30, 60 y 90 y 180 días después de los cuales se someten a consideración para crear la estimación para cuentas incobrables.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones entre partes relacionadas están sujetas a un estudio de precios de transferencia el cual asegura que las transacciones se celebren con las mismas condiciones que si se celebraran con un tercero independiente.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No Aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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 22 de abril de 2021 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “1T2021” o “1Q2021”). 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 y Prácticas en la sesión del 22 de abril de 2021, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

INTRODUCCION

Nuestra información financiera refleja, desde el punto de vista del Asesor y Administrador, los impactos tanto conocidos como provisionales de la situación económica asociada con la pandemia del COVID 19.

Durante el trimestre reportado se vieron ciertas mejoras en los resultados del Fideicomiso comparado contra el 4T2020, no obstante, dichos números aún se encuentran por debajo de 1T2020 que fue el último trimestre cuyos resultados no fueron afectados por las restricciones de movilidad impuestas en respuesta a la pandemia del COVID 19.

Creemos que un motivo significativo de la mejora secuencial que vemos en los resultados de este trimestre fue por la implementación de la estrategia de apoyo que FIBRA HD ha ejecutado desde el inicio de la pandemia en marzo de 2020, la cual, entre otros, tiene como objetivo el apoyar y retener a nuestros inquilinos. Con esto, a medida que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos, los ingresos netos comienzan a aumentar y se espera regresen gradualmente a niveles cercanos previos a la pandemia. Por otro lado, a medida que se avanza en la apertura de los distintos sectores, han comenzado a disminuir las negociaciones con efectos retroactivos y, por lo tanto, las provisiones registradas en los Gastos Operativos.

EVENTO SIGNIFICATIVO

Con el fin de asegurar la liquidez del fideicomiso, y como consecuencia de las restricciones y cierres anunciados el pasado 18 de diciembre de 2020, el 12 de marzo de 2021 se dispuso de la totalidad de la línea de crédito contratada con BBVA, que, al cierre del presente reportado, tiene un monto dispuesto de \$500 millones de pesos.

ESTADO DE RESULTADOS

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 1T2021 ascendió a \$90.5 millones de pesos, mostrando un incremento de 21.3% vs el 4T2020 y una disminución del -20.0% comparado con el 1T2020, dicho monto representa un margen sobre ingresos del 69.6% en comparación con el 59.0% del 4T2020 y 79.7% en el 1T2020.

En relación con lo anterior, los márgenes NOI por sector son los siguientes:

NOI por sector

Margen NOI	1T20	2T20	3T20	4T20	1Q21
Margen NOI Comercial	71%	43%	63%	46%	61%
Margen NOI Educativo	97%	54%	86%	50%	72%
Margen NOI Industrial	94%	94%	81%	94%	95%
Margen NOI Oficinas	80%	63%	69%	76%	62%
Margen NOI FIBRA HD	80%	58%	71%	59%	70%

Si bien el margen NOI aún se encuentra por debajo al nivel previo a la pandemia ocasionada por el COVID19, esperamos que se vayan liberando las restricciones sanitarias, junto con una mejora en los indicadores macroeconómicos, podríamos regresar gradualmente dichos niveles.

Adicional a lo anterior, el Asesor y Administrador continua con la estrategia de comercialización proactiva con el fin de incrementar los ingresos. Al respecto, hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos tenido una comercialización activa, logrado firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia. Durante el trimestre, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 5,101 metros cuadrados. Lo anterior, lleva a una absorción neta positiva por 2,852 metros cuadrados y a una ocupación del portafolio de 91.34%. Asimismo, durante este periodo se renovaron 26 contratos de arrendamiento.

En el trimestre, el gasto del Asesor y Administrador fue de \$13.3 millones de pesos, ligeramente por encima del trimestre anterior, debido a un pago extraordinario. Por su parte, el gasto de administración de propiedades fue de \$3.6 millones de pesos, en línea con el trimestre anterior.

Durante el 1T2021, se generó un EBITDA de \$69.8 millones de pesos, que representa un incremento de 27.1% contra el trimestre anterior y una disminución de -28.3% contra el 1T2020. El margen del EBITDA fue del 53.7% sobre los ingresos.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiara por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Considerando lo anterior, la Utilidad Neta del 1T2021 es de \$19.0 millones de pesos en comparación con una pérdida de -\$108.7 millones de pesos del 4Q2020 y una utilidad de \$56.8 millones de pesos comprado con el mismo trimestre del año anterior.

Al ajustar la utilidad neta por las operaciones virtuales, es decir, que no representan una entrada o salida de efectivo, el FFO del periodo reportado asciende a \$37.4 millones de pesos, que representa una mejora de 151.6% vs el 4T2020 y una disminución de -46.5% contra el mismo trimestre del año anterior.

a) Ingresos y Gastos.

Durante el 1T2021 los ingresos totales fueron \$130 millones de pesos, que muestran un incremento de 2.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -8.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que este crecimiento secuencial es consecuencia de la estrategia de retención de inquilinos implementada por el Asesor y Administrador y al hecho de que los arrendatarios han requerido menor apoyo en forma de descuentos.

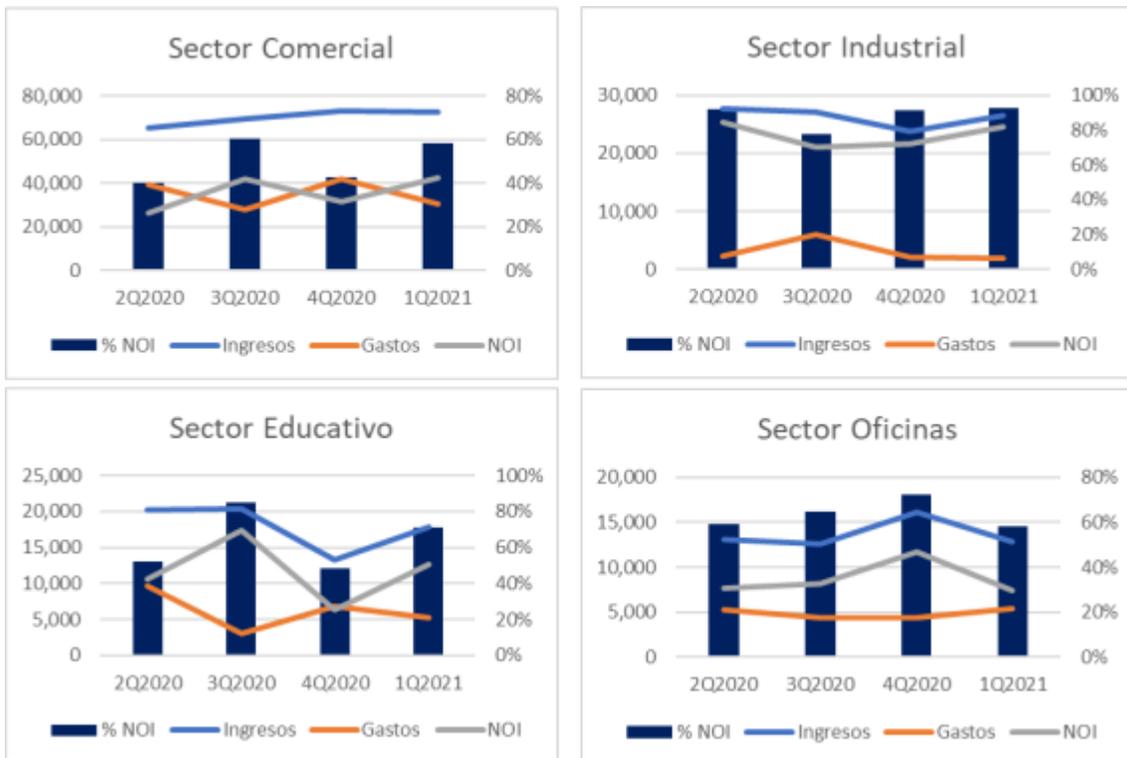
La estructura de ingresos en el 1T2020 fue la siguiente: (i) 90.4% proveniente de los arrendamientos, (ii) 6.6% de ingresos por concepto de mantenimiento, (iii) 0.9% por el cobro de estacionamientos, (iv) y 2.1% de otros ingresos.

La estructura de gastos operativos en el 1T2021 fue la siguiente: (i) 89.5% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (57.8% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.6% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.9% restantes a los gastos por concepto de seguros.



La estructura de los gastos administrativos para el 1T2021 fue de 64.4% por el costo del Asesor y Administrador, 17.6% por el Servicio de Administración de Propiedades y 18.0% por compensación a empleados en CBFÍ's.

Los ingresos y gastos por cada uno de los sectores se muestran a continuación:



Ingresos Netos (miles)					
Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	65,471	69,769	73,229	72,769	-0.63%

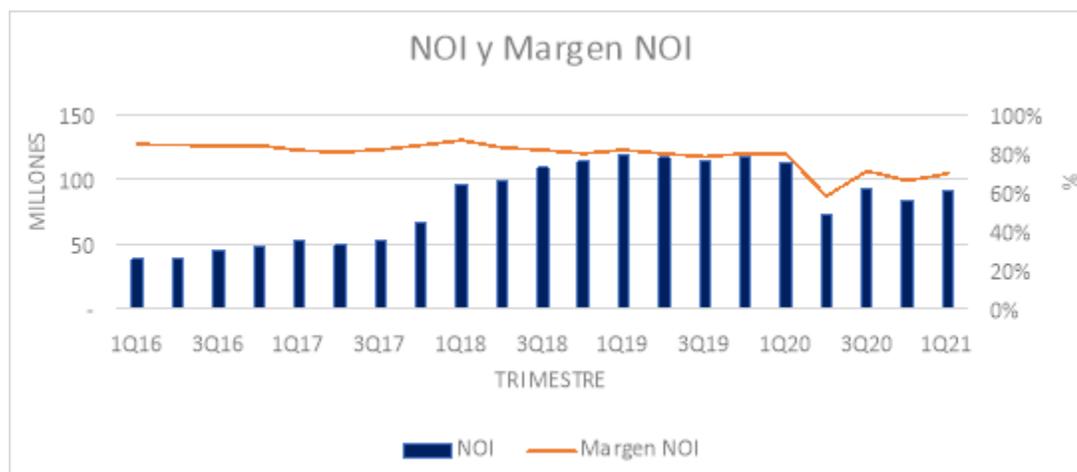
Sector Educativo	20,235	20,450	13,306	17,904	34.56%
Sector Industrial	27,639	27,073	23,750	26,461	11.41%
Sector Oficinas	13,053	12,615	16,154	12,841	-20.51%
Total	126,398	129,907	126,439	129,976	2.80%

Gastos operativos Ajustado ⁽¹⁾ (miles)					
Trimestre	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	? 1Q21 vs 4Q20
Sector Comercial	39,262	27,725	41,786	30,400	-27.25%
Sector Educativo	9,665	3,097	6,891	5,216	-24.31%
Sector Industrial	2,285	5,980	2,065	1,950	-5.57%
Sector Oficinas	5,324	4,449	4,444	5,359	20.58%
Total	56,536	41,251	55,186	42,925	-22.22%

b) Ingreso Operativo Neto

(*Net Operating Income* "NOI" por sus siglas en inglés) y EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*). En el trimestre reportado el NOI y el EBITDA fueron de \$90.5 millones de pesos y \$69.8 millones de pesos que representan un incremento de 21.3% y 27.1% respectivamente vs el trimestre anterior. En comparación con el mismo trimestre de 2020, ambos indicadores se redujeron en -20.0% y -28.3% respectivamente. El margen de NOI en el 1T2021 se ubicó en 69.6%, vs 59.0% del 4T2020, mientras que el margen EBITDA del 1T2021 fue de 53.7% vs un 43.4% del trimestre anterior.

La evolución del margen del NOI se muestra en la gráfica siguiente:



c) Resultado Integral de Financiamiento.

En el 1T2021 FIBRA HD registró \$37.4 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las emisiones de CBFs y a la línea de crédito dispuesta con BBVA. Por otro lado, se registraron \$4.5 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado los siguientes resultados financieros:

- Utilidades de \$2.2 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs
- Utilidad cambiaria por \$1.7 millones de pesos.
- Actualización de deuda en UDI's por -\$18.3 millones de pesos.

Adicionalmente, con base en el *Mark to Market* ("MTM"), se hizo un ajuste al valor razonable de las operaciones financieras derivadas por -\$4.1 millones de pesos.

Con el fin de asegurar la liquidez de la compañía, durante el 1T2020 FIBRA HD dispuso \$500 millones de pesos de la línea de crédito contratada con BBVA. Con lo anterior, al cierre del 1T2021, el LTV de FIBRA HD es de 42.9%, sin embargo, considerando que el monto de la señalada línea de BBVA se tiene sin uso, el apalancamiento neto es de 37.9%.

d) Fondos por Operaciones

(Funds From Operations “FFO” por sus siglas en inglés). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$37.4 millones de pesos, lo que representa un incremento de 151.6% comparado con el 4T2020 y un decremento de -46.5% vs el mismo trimestre del año anterior.



e) Resultados por CBFI.

En el 1T2021 el FFO por CBFI fue de ¢8.54 centavos vs. ¢3.41 del 4T2020, lo cual representa un incremento de 150.8% vs el trimestre anterior y una disminución de -47.7% vs el mismo trimestre del año anterior.

AMEFIBRA FFO

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 “AMEFIBRA FFO”.

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación de la utilidad integral de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523				
AMEFIBRA FFO				
Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2021				
(En miles de pesos mexicanos)				
	1Q 2021	4Q 2020	Δ% 1Q 2021 vs 4Q 2020	Acumulado
-# Utilidad integral	14,872	-107,345	NA	14,872
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	113,468	-100.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	18,300	7,161	155.6%	18,300
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	288	299.1%	1,151
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	3,724	3,724	0.0%	3,724
AMEFIBRA FFO	38,047	17,296	120.0%	38,047
Diferencia vs FFO FIBRA HD	637	2,424	-73.7%	637

DISTRIBUCIONES

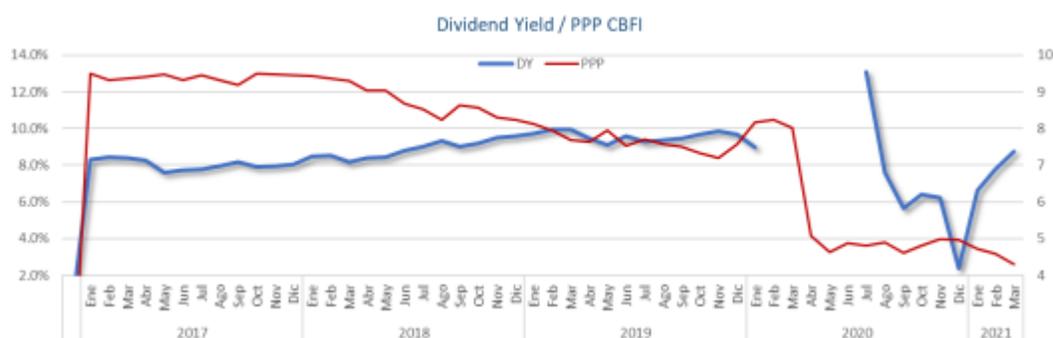
Continuamos con nuestras distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), de tal forma, que nos permite ir construyendo una reserva de efectivo para fortalecer el capital de la FIBRA. En cuanto a la recuperación y transición a la nueva normalidad, y como respuesta a los ajustes contables realizados durante el ejercicio 2020, hemos continuado con el plan de fortalecimiento de la situación financiera de FIBRA HD. Es menester contextualizar esta decisión. Si bien consideramos que en el mediano y largo plazo nuestros niveles operativos y financieros regresarán a niveles pre-COVID19, no hay claridad respecto de la velocidad en que esto pudiera suceder. Por lo anterior, de manera transitoria y para apuntalar nuestra calidad crediticia, continuamos con la mecánica de distribución presentada durante el tercer trimestre de 2020. Como lo comentamos en su momento, esta mecánica consiste en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumulará en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial nos permitirá fondar gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar nuestra calidad crediticia en tanto se consiga el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresará a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 1T2021, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representa €8.70941554 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$4.42 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle de la distribución realizada en el trimestre:

Distribución FIBRA HD	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	1T 2021
Distribución total (AFFO)	11,419,546.48	12,637,016.02	13,354,069.26	37,410,631.76
Mes de devengo	Enero 2021	Febrero 2021	Marzo 2021	
Fecha de autorización	22/02/2021	25/03/2021	22/04/2021	
Fecha de pago	04/03/2021	09/04/2021	05/05/2021	
CBFIs en circulación	437,427,788	437,829,293	438,536,981	438,536,981
CBFIs en el Fondo de Recompra	12,025,585	12,025,585	12,025,585	12,025,585
CBFIs con derechos económicos	437,427,788	425,803,708	426,511,396	426,511,396
Distribución (centavos)	2.61061295	2.96780319	3.13099940	8.70941554
Distribución en efectivo (centavos)	0.78318388	0.89034096	0.93929982	2.61282466
Distribución en CBFIs (centavos)	1.82742907	2.07746223	2.19169958	6.09659088
PPP	4.72428315	4.58688691	4.29973302	4.41799898
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	6.63%	7.76%	8.74%	7.89%

La Gráfica siguiente muestra el detalle de las distribuciones históricas realizadas:



EROGACIONES DE CAPITAL (CAPEX)

Durante el 1T2021 FIBRA HD ha erogado un total de \$11.9 millones de pesos en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

a) Activos Totales.

Al 31 de marzo de 2021, los Activos Totales ascienden a \$6,159 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. Propiedades de inversión por \$5,043 millones de pesos, que representa un incremento de 0.2% respecto al 4T2020.
- ii. Efectivo y equivalentes de efectivo por \$733 millones de pesos;
- iii. Impuestos a favor por \$43 millones de pesos.
- iv. Otros activos por \$207 millones de pesos, \$78 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$100 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y \$29 millones de activos fijos de la FIBRA.
- v. Cuentas por cobrar de clientes por \$120 millones de pesos o 71 días clientes vs \$106 millones de pesos del 4T2020. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte. Estas cuentas por cobrar se pueden integrar de la siguiente manera:

	1Q2021	Días	%	4Q2020	Días	%	Variación
Cuentas por cobrar negocio ordinario	65,083,140.55	39	53.9%	51,537,809.05	32	48.6%	
Cuentas por cobrar en proceso administrativo ⁽²⁾	11,574,868.30	7	9.6%	10,366,702.38	7	9.8%	
Cuentas por cobrar diferimientos negociados	43,111,414.98	26	35.7%	43,407,293.47	27	40.9%	
Otras cuentas por cobrar	894,951.44	1	0.7%	771,107.45	0	0.7%	
	120,664,375.27	71		106,082,912.35	67		7.3%

- vi. Efectivo restringido por \$3.7 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares

(“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *Propiedades de Inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales.

En el 1T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,987 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- vii. *Pasivos financieros* por un total de \$2,642 millones de pesos por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- viii. *Impuestos pendientes por pagar* por \$39 millones de pesos;
- ix. *Depósitos en garantía* por \$34 millones de pesos;
- x. *Otras cuentas por pagar* por \$63 millones de pesos, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por \$15 millones de pesos, e intereses devengados pendientes de pago por \$19.8 millones de pesos, entre otros.
- xi. *Anticipos de clientes* por \$1.9 millones de pesos.
- xii. *Otros pasivos* por \$204 millones de pesos que incluyen \$108 millones de pesos por las operaciones financieras derivadas SWAP, \$95 millones de pesos por concepto de pasivos por las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 y \$1 millón de pesos de otros pasivos.
- xiii. *Proveedores* por \$2.9 millones de pesos.

SOBRE EL APALANCAMIENTO

Tomando en consideración lo establecido en las disposiciones en materia de apalancamiento aplicables (artículo 35 Bis 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Emisoras de Valores y su Anexo AA), se computaron los siguientes indicadores.

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **LTV=42.9%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento o LTV} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **ICD_t = 4.76**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICD_t, = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀, = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t, = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t, = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas.

LR₀, = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t, = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t, = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t, = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t, = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Para el cálculo de ICD_t, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 41 propiedades; (iii) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las dos emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U; así como de cualquier línea bancaria dispuesta (iv) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2021, (v) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles

Como resultado de lo anterior, se obtuvieron los siguientes datos:

AL₀	Activos líquidos al cierre del 1T2021	732,791,803
IVA_t	<i>Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar</i>	3,946,755
UO_t	<i>Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas</i>	132,739,917
LR₀	<i>Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T2021</i>	400,000,000
I_t	<i>Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos</i>	238,800,000
P_t	<i>Amortizaciones programadas de principal de financiamientos</i>	0
K_t	<i>Gastos de capital recurrentes estimados</i>	27,684,068
D_t	<i>Gastos de desarrollo no discrecionales estimados</i>	-
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.76

El anteriormente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, 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.

Adicionalmente a los índices señalados en la Circular Única de Emisoras, nuestras emisiones de deuda consideran también los siguientes indicadores como limitantes para la contratación de nueva deuda:

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T2021 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **1.43:1**⁽⁹⁾.

5. 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 1T2021 es de **233%**

COBERTURAS

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019 y enero 2020 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 19. De igual manera, El Asesor y Administrador llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a FIBRA HD mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a tasa de interés variable y las exposiciones al flujo de efectivo sobre dicha deuda.

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIEE28 a UDIs	3.54%	Sin garantías	\$600 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.54% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nocional de \$600 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIEE28 a UDIs	3.61%	Sin garantías	\$788 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 19 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.61% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIEE28 sobre un monto nocional de \$788 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRA HD 19.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas en dólares de algunas propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	19-ago-19	900,000	\$20.8792	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-abr-21

Par FWD USD/MXN	19-ago-19	450,000	\$20.9700	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-may-21
Par FWD USD/MXN	28-feb-20	900,000	\$20.7086	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-oct-21
Par FWD USD/MXN	13-mar-20	630,000	\$22.6846	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	17-mar-20	360,000	\$23.8762	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-ago-21
Par FWD USD/MXN	6 mar 29	450,000	\$21.4475	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21
Par FWD USD/MXN	9 mar 29	450,000	\$22.4277	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	9 meses	30-sep-21

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto. En el período reportado se contaba con \$425.8 millones de pesos en efectivo al inicio del período y se termina con una caja de \$732.8 millones de pesos, lo que nos da una generación de efectivo de \$307 millones de pesos, debido a los siguientes factores:

- \$12.0 millones de pesos de la actividad operativa del trimestre.
- Desembolso por actividades de inversión por -\$11.9 millones de pesos.
- \$307 millones de pesos de actividades de financiamiento. Esto incluye la disposición de \$300 millones de pesos de la línea de crédito con BBVA el pasado 12 de marzo de 2021.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

El estado de variaciones en el patrimonio al 1T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital por el pago de ciertos Earn Outs del portafolio FIBRA HD 17, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

FONDO DE RECOMPRA

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el “Manual” del “Fondo de Recompra”), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 12,025,585 CBFIs por un importe acumulado de \$87.7 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de 7,023,618 títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Asimismo, en el Comité Técnico celebrado el pasado 28 de enero de 2021, se autorizó la cancelación de los 5,001,967, CBFIs remanente en el fondo de recompra.

ENTREGA DE CBFIS AL FIDEICOMISO DE FUNDADORES

A partir del quinto aniversario de Fibra HD, tomando en cuenta la fecha de celebración de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 0.8%, mismos que serán pagados al Fideicomiso de Fundadores como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de Fibra HD.

Dicha obligación implica la emisión de CBFIs en cada una de las siguientes fechas:

- La primera entrega el 30 de mayo de 2020;
- La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;
- La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;
- La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y
- La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

⁽¹⁾ Incluye los gastos por administración de propiedades

⁽²⁾ Es cuenta por cobrar se tiene con un inquilino AAA, con quien FIBRA HD se encuentra en proceso de alta como proveedor y consideramos que el riesgo de incobrabilidad es extremadamente bajo.

⁽³⁾ *Para el cálculo de este indicado computamos el EBITDA y los gastos financieros de los últimos cuatro trimestres. Debido a las provisiones tomadas en 2T2020 el resultado individual de dicho trimestre fue de 0.93:1, mientras que los resultados individuales del 3T2020, 4T2020 y 1T2021 fueron superiores a 1.5:1, por lo que esperamos estar por arriba de 1.5:1 para el cierre 1T2021.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Nuestro portafolio se ha mostrado resiliente, lo que ha permitido la recuperación gradual de ciertos indicadores operativos y financieros a medida que las restricciones relacionadas al distanciamiento social y el plan de vacunación avanzan. Lo anterior se explica por la calidad de nuestros inmuebles que generan un alto potencial para generar valor para nuestros inversionistas. Además, esperamos que los fundamentales de la industria se mantendrán una vez recuperada la dinámica económica previo a la pandemia.

Si bien, mantenemos una perspectiva positiva, principalmente por el despliegue del plan de vacunación que se inició en el mes de enero, estamos conscientes que la recuperación será gradual y tomará tiempo. Aun en el entorno actual hemos renovado contratos de arrendamiento y hemos logrado comercializar y firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados durante la pandemia.

Durante estos meses hemos continuado enfocados en los temas esenciales para apoyar e impulsar el proceso de recuperación de nuestras propiedades:

- a. **Solicitudes de nuestros inquilinos:** Gradualmente hemos percibido una recuperación gradual en ciertos sectores, como en el sector comercial y en el industrial, que les ha permitido regresar a operar y que cada vez, es menor el apoyo que hemos otorgado. De igual forma, en otros sectores, como lo son el educativo y el de oficinas, conforme el programa de vacunación avance y conforme vayan cambiando las restricciones esperamos que estos sectores vayan regresando a una nueva normalidad.
- b. **Salud de nuestra comunidad:** Todas nuestras propiedades se adaptaron y reforzaron para cumplir con los nuevos estándares de seguridad y salubridad requeridos en esta nueva realidad que consideramos, llegaron para quedarse. A la fecha podemos reportar que todas nuestras propiedades se encuentran abiertas.
- c. **Nuestros activos:** Si bien, durante trimestres anteriores realizamos ajustes en el valor contable de las propiedades de inversión, esperamos que gradualmente vayamos recuperando los impactos realizados.
- d. **Fortalecimiento financiero:** Continuamos con las medidas que establecimos para fortalecer la estructura de capital de FIBRA HD, con el objetivo de continuar generando el mayor valor posible para nuestros inversionistas, así como el cumplimiento de nuestras obligaciones.

Asimismo, mantenemos una visión de largo plazo y esperamos una recuperación sostenida a lo largo de 2021, recuperando así la tracción que teníamos anterior a la crisis ya que hemos logrado adaptarnos y adecuarnos a este entorno cambiante siempre en búsqueda de nuevas oportunidades. Dicho lo anterior, estamos trabajando en proyectos de gobierno corporativo, innovación y medio ambiente, tal como marcan las nuevas tendencias internacionales.

PRINCIPALES ACCIONES ADOPTADAS

En atención a las circunstancias y los temas descritos como prioritarios, a la fecha del presente reporte se tienen los siguientes avances:

- a. El flujo generado por la operación ha sido suficiente para continuar operando.
- b. A lo largo de estos meses, hemos negociamos con el 74% de nuestros inquilinos de manera independiente.
- c. Con respecto a la posición de liquidez de la FIBRA, el 12 de marzo llevamos a cabo una disposición adicional por un monto de \$300 millones de pesos del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con BBVA. El monto total dispuesto en dicho contrato representa \$500 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre contamos con \$733 millones de pesos en caja.
- d. Continuamos con las distribuciones mensuales, combinando un pago en efectivo y un pago en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”).
- e. Llevamos a cabo el control de afluencia en ciertas de nuestras propiedades comerciales según los requerimientos para mantener una sana distancia entre personas, así como la disminución de la capacidad de almacenaje de vehículos en estacionamientos de acuerdo con el porcentaje de aforo permitido. Si bien, el aforo promedio trimestral del primer trimestre 2021 fue 12% inferior del promedio trimestral del cuarto trimestre 2020, el aforo en los últimos día del mes de marzo 2021 es superior que los promedios que se tenían los primeros días de marzo 2020, previo al comienzo del distanciamiento social en nuestro país.
- f. Adicionalmente, este año publicaremos el primer informe de resultados de nuestra estrategia de sostenibilidad que implica temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG). En dicho informe se incluirán compromisos de corto y largo plazo, los cuales serán incluidos en la estrategia de negocio de la FIBRA, así como KPI’s y protocolos. En cuanto al avance en nuestra estrategia de ASG, se definieron nuestros temas materiales y hemos comenzado por aquellos temas que consideramos como prioritarios, buscando continuar siendo una emisora innovadora y siempre en búsqueda de la mejora continua.

CONSIDERACIONES FINALES

Sin duda los meses próximos continuarán representando retos para FIBRA HD por lo que estamos trabajando activamente para seguir cumpliendo con nuestro plan de negocios de manera consistente, considerando que contamos con un vehículo de inversión con propiedades de calidad, inquilinos sólidos, con capacidad de capturar economías de escala, y que genera rendimientos atractivos, crecientes y frecuentes a nuestros inversionistas; siempre con el objetivo de cumplir con los ejes que delinear nuestra estrategia: comprar bien, administrar bien, crecer bien y comunicar bien.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Principales políticas contables

- a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
 - Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad,
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Efectivo, equivalentes de efectivo

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes a su valor razonable. Los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan, como parte del ingreso por intereses.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

g. Mejoras a locales arrendados

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran ubicadas las oficinas.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

i. Deterioro activos tangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

j. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

El Fideicomiso presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Fideicomiso. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Fideicomiso ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Fideicomiso espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

l. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

n. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

La Regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018, publicada el pasado 23 de diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, establece que los fideicomisos de inversión en bienes raíces de los conocidos como Fibras, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, podrán adquirir CBFIs en circulación. Fibra HD está observando en todo momento lo previsto en la referida regla 3.21.3.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2018 así como aquellas que de tiempo en tiempo la sustituyan.

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el "Manual" del "Fondo de Recompra"), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 12,025,585 CBFIs por un importe acumulado de \$87.7 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de 7,023,618 títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Asimismo, en el Comité Técnico celebrado el pasado 28 de enero de 2021, se autorizó la cancelación de los 5,001,967, CBFIs remanente en el fondo de recompra.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los criterios de elaboración de los estados financieros intermedios se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
NO APLICA	NO APLICA	LINEA REVOLVENTE	MXN	NO	NO APLICA	2019-04-30	2022-01-05	TIIE + 300	7.2875	QUIROGRAFARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
NO APLICA	NO APLICA	LINEA REVOLVENTE	MXN	NO	NO APLICA	2019-12-29	2022-12-30	TIIE + 300	7.2875	QUIROGRAFARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
BBVA	NO APLICA	LINEA REVOLVENTE	MXN	NO	NO APLICA	2020-02-25	2023-02-26	TIIE + 200	6.2875	QUIROGRAFARIA	500,000,000	500,000,000	0	500,000,000	0	0	0	100	0	
Total Bancarios [Miembro]											500,000,000	500,000,000	0	500,000,000	0	0	0			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
											0	0	0	0	0	0	0			
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0			
Acceptor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
FIBRA HD 19	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2019-11-28	2022-10-27	TIIE + 170	5.9875	QUIROGRAFARIA	1,388,261,000	1,388,261,000	0	0	0	1,388,261,000	0	0	61.68	0
FIBRA HD 19U	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2019-11-28	2029-05-17	TASA FIJA	5.63	QUIROGRAFARIA	862,665,000	754,057,000	0	0	0	0	754,057,000	0	38.32	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											2,250,926,000	2,142,318,000	0	0	0	1,388,261,000	754,057,000	0		
Total general [Miembro]											2,750,926,000	2,642,318,000	0	500,000,000	0	1,388,261,000	754,057,000	0		

[815101] Anexo AA**Resumen del plan correctivo**

No aplica

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:	2,642,318,000
----------------------------------	---------------

Total de deuda bursátil:	0
---------------------------------	---

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	6,159,443,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Tomando en consideración lo establecido en las disposiciones en materia de apalancamiento aplicables (artículo 35 Bis 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Las Emisoras de Valores y su Anexo AA), se computaron los siguientes indicadores.

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **LTV=42.9%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Endeudamiento o LTV} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T2021 es de **ICD, =4.76**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICDt = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVAt + \sum_{t=1}^4 UOt + LRo}{\sum_{t=1}^4 It + \sum_{t=1}^4 Pt + \sum_{t=1}^4 Kt + \sum_{t=1}^4 Dt}$$

Donde:

ICD, = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL_0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas.

LR_0 = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Para el cálculo de ICD_t , se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 41 propiedades; (iii) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las dos emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U; así como de cualquier línea bancaria dispuesta (iv) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2021, (v) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles

Como resultado de lo anterior, se obtuvieron los siguientes datos:

AL_0	Activos líquidos al cierre del 1T2021	732,791,803
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	3,946,755
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	132,739,917
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T2021	400,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	238,800,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	0
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	27,684,068
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.76

El anteriormente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, 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.

Adicionalmente a los índices señalados en la Circular Única de Emisoras, nuestras emisiones de deuda consideran también los siguientes indicadores como limitantes para la contratación de nueva deuda:

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T2021 es **0%**.
- Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **1.43:1^{III}**.
- 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 1T2021 es de **233%**

^{III} *Para el cálculo de este indicado computamos el EBITDA y los gastos financieros de los últimos cuatro trimestres. Debido a las provisiones tomadas en 2T2020 el resultado individual de dicho trimestre fue de 0.93:1, mientras que los resultados individuales del 3T2020, 4T2020 y 1T2021 fueron superiores a 1.5:1, por lo que esperamos estar por arriba de 1.5:1 para el cierre 1T2021.

Nivel de apalancamiento:

0

Activos:

6,159,443,000

Títulos de capital: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda5

Activos líquidos: 732,792,000

IVA por recuperar: 3,947,000

Utilidad operativa estimada: 132,739,000

Líneas de crédito revolventes: 400,000,000

Amortización estimadas intereses238,800,000

Amortización programadas capital: 0

Gastos de capital recurrentes estimados27,684,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados0

Comentarios Anexo AANo aplica.
