

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	49
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	61
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	63
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	64
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	66
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	68
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	71
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	74
[700002] Datos informativos del estado de resultados	75
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	76
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	77
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	81
[800500] Notas - Lista de notas.....	83
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	139
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	177
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	196
[815101] Anexo AA.....	197

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

FIBRA HD INICIA FAVORABLEMENTE LA MIGRACIÓN HACIA UNA OPERACIÓN INTERNA Y REPORTANDO INCREMENTO EN LOS INGRESOS DE 10% CON UNA UTILIDAD NETA DE 137 MILLONES, ASI COMO UN CAMBIO EN CIERTAS POLÍTICAS DE REGISTRO CONTABLE

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 17 de febrero de 2022 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente "4T2021" o "4T21"). 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 17 de febrero de 2022, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T21D	4T20D	??%
Ingresos Netos	124,009	113,237	9.5%
ION	28,891	74,598	(61.3%)
Margen ION	30.1%	59%	(3580)
Utilidad (Pérdida) Neta Integral	236,776	-107,345	na

2021 Dictaminado Acumulado	2020 Dictaminado Acumulado	??%
481,968	475,720	1.3%
311,799	353,086	(11.7%)
58.2%	67.3%	(914 pb)
143,314	-454,547	na

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T21	4T20	??%
Activos Totales	6,231,666	5,804,810	7.4%
Propiedades de Inversión	5,411,312	5,030,919	7.6%
Deuda	2,796,876	2,319,897	20.6%
Patrimonio Total	3,230,817	3,172,774	1.8%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	\$7.39	\$7.26	1.8%

3T21	??%
5,996,445	3.9%
5,068,600	6.8%
2,773,116	0.9%
2,994,037	7.9%
\$6.85	7.9%

NAV (Net Asset Value)	3,177,362	3,100,852	2.5%	2,844,282	11.7%
NAV / CBFi (Ps.)	\$7.27	\$7.09	2.5%	\$6.51	11.6%
LTV (%)	44.9%	40.0%	492	46.2%	(132)
CBFI's en circulación	437,179,992	437,053,887		437,179,992	
OPERATIVOS	4T21	4T20	?%	3T21	?%
Número de proyectos	41	41	-	41	-
ABR total (m ²)	309,051	309,051	-	309,051	-
ABR comercial (m ²)	156,893	156,893	-	156,893	-
ABR oficinas (m ²)	15,525	15,525	-	15,525	-
ABR industrial (m ²)	94,501	94,501	-	94,501	-
ABR Educativo (m ²)	42,132.00	42,132.00	-	42,132.00	-
Tasa de ocupación ¹	91.50%	90.50%	-	90.5%	-
Renta promedio por m ²	\$150.11	\$150.96	(0.56%)	\$151.02	(.60%)
Vigencia promedio contratos (años)	3.09	3.81	(18.9%)	3.09	(0%)

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

- El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición (OPA) que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.
- Durante el 4T21, Fibra HD generó ingresos netos por Ps. 124.0 millones, (+2.3% vs 3T21 y 9.5% superior al presentado en el mismo trimestre del año anterior). En el acumulado 2021, los ingresos se ubicaron en Ps. 482.0 millones (+1.3% con respecto al 2020), de los cuales, cerca del 20% se denominaron en dólares.
- En el periodo se hicieron ajustes contables en ciertos gastos pagados con anterioridad a la OPA y en las provisiones de incobrables que se tradujeron en un gasto de Ps. 87.3 millones que no representaron flujo de efectivo pero que reflejan de mejor manera la posición financiera del vehículo. Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en Ps. 28.8 millones.
- Se registró un incremento en el valor de las propiedades de inversión equivalente a Ps. 379.9 millones, derivado del avalúo anual realizado por un valuador independiente. Por lo que, al cierre del año, las propiedades alcanzaron un valor de Ps. 5,411.3 millones (+6.8% vs el 3T21 y +7.6% vs el 4T20).
- En consecuencia, la utilidad neta integral se ubicó en Ps. 236.7 millones, mientras que, en el acumulado, la utilidad neta integral fue de Ps. 143.3 millones, que compara contra la pérdida de Ps. -454.5 millones del 2020.

BALANCE

- La caja al cierre del año fue de Ps. 584.4 millones, un 4.1% por encima del 3T21 y 37.2% vs el 4T20.
- Hoy en día, tenemos 2 litigios con inquilinos que explican aproximadamente el 69% de las cuentas por cobrar.
- La deuda de corto plazo se ubicó en Ps. 1,888.3 millones, la cual incluye el bono Fibra HD19 con vencimiento en noviembre 2022. Por su parte, la deuda de largo plazo se colocó en Ps. 908.6 millones, que considera la emisión Fibra HD19U con vencimiento en el 2029. Al respecto, durante el periodo reportado, tanto Verum Ratings, como HR Ratings, ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA.
- El LTV cerró en 44.9%, mientras que el indicador neto de caja se ubicó en 35.5%.
- El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, por lo que el valor en libros por CBFi fue de Ps. 7.39. Cabe destacar que no se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- La ocupación total del portafolio fue de 91.5%, con un promedio ponderado de vigencia de 3.09 años. Cabe señalar que en todo el 2021 se comercializaron 11,840 m² equivalentes a 21.4 millones de renta anual.

- ↯ Se presentó una reestructura en el equipo de operación y comercialización de Fibra HD, con el objetivo de generar eficiencias y reducir los gastos de operación y administración de los inmuebles.
- ↯ Tanto el Director General de Fibra HD como la Directora de Relación con Inversionistas dejaron de laborar en Fibra HD, y sus responsabilidades se asumieron internamente por un Consejo Directivo.
- ↯ Se realizó una reestructura en el Comité Técnico de Fibra HD, donde fueron nombrados 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también presentaron una reestructura y actualmente están conformados por 3 miembros independientes cada uno.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

El cuarto trimestre representó un cambio de paradigma en la visión de negocios de Fibra HD, pues fuimos parte de la primera Oferta Pública de Adquisición en la historia de los Fibras mexicanos, en donde Fibra Plus adquirió el 70.9% de los certificados en circulación de Fibra HD y prevemos grandes beneficios para los tenedores de ambos vehículos.

El 4T21 fue el inicio de una trayectoria que, en conjunto con el equipo de Fibra Plus, nos encaminará hacia el crecimiento sostenido de los Fibras, equipados de las mejores herramientas para enfrentar los desafíos del 2022, por mencionar: (i) una sana estructura financiera, que derivará en una mayor capacidad de refinanciamiento de los cebures actuales y que mejorará el perfil de inversión de la firma, atrayendo inversionistas más sofisticados y el acceso a mejores oportunidades de inversión, con un mayor poder de negociación y un equipo más experimentado en transacciones de gran tamaño; (ii) un gobierno corporativo transparente, eficiente y alineado con los intereses de los inversionistas, conformado por un equipo altamente capacitado y especializado en las diferentes áreas de negocio, con las fortalezas de los dos equipos de los Fibras enfocados en salvaguardar el patrimonio del Fideicomiso a través de la generación de eficiencias y economías de escala que se vean reflejadas en mayores utilidades y plusvalía inmobiliaria; y (iii) una operación de inmuebles interna liderada por profesionales con alta especialidad y experiencia en los diferentes segmentos de negocio, que generará ahorros y eficiencias en el gasto total. En este sentido, nos complace comunicar que ya dimos los primeros pasos en la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, lo que resultará en una administración más diligente, que procure un mayor acercamiento con los clientes y resguarde la calidad de la cartera y de los inquilinos.

Cabe mencionar que, en nuestra visión de ser un mejor y diferenciado vehículo de inversión, tenemos como tesis el acrecentar el portafolio del Fibra con inmuebles que generen la mayor plusvalía: activos premium con ubicaciones privilegiadas e inquilinos AAA que se encuentren dentro de los sectores de mayor auge. De tal forma, estaremos analizando la rotación de activos que no se alineen a nuestra visión de negocio y cuyos recursos provenientes de la venta sean utilizados para acrecentar el valor de las propiedades de inversión.

Entrando en los resultados del trimestre, los ingresos por arrendamiento se ubicaron en Ps. 124 millones, un 10% por encima del 4T20, mientras que la utilidad neta incrementó a Ps. 236.7 millones, motivada por un incremento en el valor razonable de las Propiedades de Inversión de Ps. 379.9 millones, consecuencia de una importante recuperación de la actividad comercial, industrial y educativa.

En cuanto al balance, los activos totales sumaron 6,231.6 millones, +7.4% con respecto al año anterior, de los cuales las propiedades de inversión representaron el 85.8%, ubicándose en 5,411 millones, un +7.6% por encima del 4T20. La deuda se ubicó en Ps. 2,797 millones, de la cual, se clasificaron Ps. 1,888 millones en el corto plazo derivado del vencimiento del bono FibraHD19 en noviembre del 2022. Estamos trabajando activamente con el Comité Técnico para el refinanciamiento exitoso de este cebure, analizando diferentes opciones y con perspectivas muy positivas para lograrlo, iniciando ya con una calificación crediticia favorable de HR Ratings y Verum Ratings. Por su parte, el patrimonio se ubicó en 3,230 millones mientras que el valor en libros por CBFi en 7.27 pesos. Cabe señalar que, a pesar de que se no se realizaron distribuciones en el último trimestre, confiamos en que se retomarán las distribuciones en el mediano plazo, conforme lo estipulado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

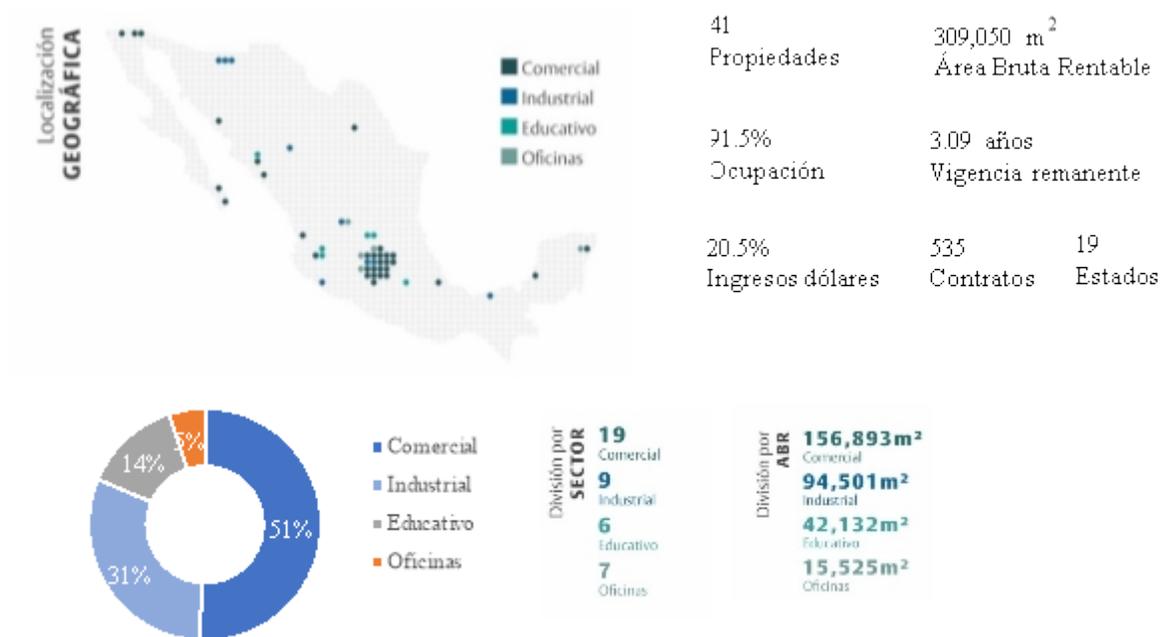
Por último, queremos agradecer a nuestros tenedores e inversionistas de deuda por confiar en el gobierno corporativo, en la solidez del portafolio de inmuebles y en nuestra visión de negocio, estamos convencidos de que el 2022 será un año de crecimiento en flujo operativo, reducción de gastos, optimización de recursos y, en consecuencia, generación de valor para los inversionistas.

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- ✍ Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable es de 309 mil m² e incluye 19 proyectos 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. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ✍ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 91% de ocupación.
- ✍ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 30% del ABR total y 95% de ocupación.
- ✍ El sector educativo se integra por 7 propiedades, 14% del ABR y con un 91% de ocupación.
- ✍ El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 60% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	Ingresos	Absorción neta	Renta mensual por m2		
					4T21	3T21	%
Comercial	156,893	90.7%	55.8%	1,326 m2	\$168.77 MXN	\$167.24 MXN	1%
Industrial	94,501	95.2%	22.1%	0	\$4.72 USD	\$4.84 USD	-2%
Educativo	42,132	90.5%	14.9%	0	\$162.43 MXN	\$179.09 MXN	-9%
Oficinas	15,525	60.2%	7.2%	51 m2	\$242.66 MXN	\$314.36 MXN	-23%

Ocupación y absorción de las propiedades

Gracias a los esfuerzos de comercialización realizados en el trimestre bajo la nueva estructura de gobierno corporativo, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 1,737 m2. La absorción neta del periodo fue de 1,377 m2, con el 96% de la absorción en el sector comercial y el 4% en oficinas.

Respecto a las rentas mensuales al 31 de diciembre de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial incrementó cerca de 1%, a un precio de Ps.168.77 /m2 mientras que para el sector industrial se presentó una reducción de 2% en comparación con el 3T21, a \$4.84 dólares /m2. En el segmento educación se presentó una caída de 9% motivado por la salida de la UVM en Nogales, mientras que el sector de oficinas mostró la mayor caída debido a que, con el fin de retener a los inquilinos y reducir el impacto de la pandemia, se renegociaron y renovaron contratos del segmento a menores precios.

Es importante señalar que contamos con diversos contratos con vencimiento en el arrendamiento de este año, por lo que los esfuerzos del equipo de comercialización serán fundamentales para lograr las renovaciones de los contratos y la absorción de nuevos espacios.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T2021 los ingresos netos fueron de Ps. 124 millones, que muestran un incremento de 2.3% vs el trimestre anterior y de 9.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior, mostrando un nuevo crecimiento secuencial en los resultados.

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares.

Durante el periodo reportado se hicieron 3 principales ajustes contables (en adelante “Ajustes Extraordinarios”):

1. Se provisionaron como cuentas incobrables todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 180 días o superior. Esto resultó en una provisión total en el trimestre de Ps. 69 millones.
2. Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos		Gastos financieros	
Ajuste total	6,548,997	Ajuste total	21,441,320
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650	Gastos emisión	21,064,843
Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786

Es importante señalar que este ajuste es exclusivamente contable ya que estos montos se habían pagado con anterioridad.

3. Se hizo una provisión en los gastos administrativos de Ps. 8.5 millones para diversos gastos administrativos.

Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en PS. 28.8 millones.

Por otro lado, durante el trimestre se llevó a cabo el avalúo del 100% de los inmuebles del portafolio con CBRE, resultando en una utilidad de Ps. 379.9millones.

En consecuencia, la utilidad integral se ubicó el Ps. 236.7 millones, mientras que la utilidad integral acumulada fue de Ps. 143.3 millones, vs una pérdida de Ps. -454.5 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI) y EBITDA

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 4T2021 ascendió a Ps. 28.8 millones, mostrando una disminución de -57.2% vs el 3T2021 y de -57.8% comparado con el 4T2020, dicho monto es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios.

De no considerarse los Ajustes Extraordinarios, el NOI sería de Ps. 107 millones, o 10.7% por arriba del trimestre anterior y mostraría un crecimiento de 43.3% sobre el mismo trimestre del año anterior.

En el trimestre reportado el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 2.5 millones, que representan una disminución de -86.7% vs el trimestre anterior, la cual obedece a los Ajustes Extraordinarios. De no considerarse dichos ajustes el EBITDA sería 13.7% superior al del trimestre anterior y 58.0% superior al mismo trimestre del año anterior.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron Ps. 38.3 millones por el concepto de intereses pagados y Ps. 6.8 millones por el concepto de intereses ganados.

Adicionalmente se registraron Ps. 3.5 millones netos de otros gastos y productos financieros que incluye, entre otros, fluctuaciones de tipo de cambio y comisiones bancarias del periodo.

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión

Durante el trimestre reportado, se llevó a cabo el avalúo anual de las propiedades de inversión por un valuador independiente. En dichos reportes se determinó un ajuste positivo del valor de las propiedades de inversión que derivaron en un ajuste de Ps. 379.9 millones, por lo que el monto de estos activos resultó en Ps. 5,411 millones.

Funds from operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO se ubicó en Ps. -69,6 millones. Dicha pérdida es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios, de no tomarse en cuenta dichos ajustes, el FFO del trimestre sería de Ps. 40.0 millones, lo que representaría un incremento de 8.3% contra el trimestre anterior y de 168.8% vs el mismo trimestre del año anterior.

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Capex

Durante el 4T21 Fibra HD ha erogado un total de Ps. 8.3 millones en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2021, los Activos Totales ascienden a Ps. 6,231 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo por Ps. 588 millones vs Ps. 561.4 millones del trimestre anterior.
- Efectivo restringido por Ps. 3.7 millones 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.
- Propiedades de inversión por Ps. 5,411 millones, que representa un incremento de 7.6% respecto al 3T2021.
- Impuestos a favor por Ps. 2,440 millones.
- Otros activos por Ps. 120.1 millones, integrados principalmente por Ps. 86.3 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y Ps. 22.5 millones de activos fijos del Fibra, PS. 20.2 millones de gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 109.6 millones vs PS. 136.1 millones del 3T2021. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, cuentas ordinarias por cobrar, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte.

Pasivos Totales

En el 4T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,000 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros* por un total de Ps. 2,796.9 millones por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- Impuestos pendientes por pagar por Ps. 17.3 millones;
- Depósitos en garantía* por Ps. 35.0 millones;
- Otras cuentas por pagar* por Ps. 34.3 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por Ps. 15.5 millones.
- Anticipos de clientes* por Ps. 2.2 millones.
- Otros pasivos* por Ps. 96.8 millones, que incluye, entre otros elementos, las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 vs Ps. 94.3 millones de pesos en el 3T2021.
- Proveedores* por Ps. 18.3 millones de pesos, debido a la nueva administración está revisando con mayor detenimiento todas las erogaciones de vehículo.

Calificaciones crediticias

Durante el periodo reportado, se renovaron las calificaciones crediticias que FIBRA HD tiene con Verum Ratings y HR Ratings. Ambas calificadoras ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA, el primero mantuvo una perspectiva negativa, mientras que el segundo modificó su perspectiva de negativa a positiva.

La ratificación positiva de las calificadoras confirma la solidez financiera del portafolio, así como la confianza en el plan de negocios de la nueva administración, lo cual nos pone en una posición saludable en vísperas del refinanciamiento de la emisión con clave de pizarra FIBRA HD19.

Índices de apalancamiento

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T21: LTV=44.9%.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T21 es de $ICD_1 = 0.85$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T21 es de 0.85x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Dado lo anterior y considerando que el bono con clave de pizarra FIBRAHD 19 se emitió con una vigencia de 3 años y vencimiento en noviembre del 2022, el (ICD) del cierre del 4T21 toma en cuenta la amortización total de este bono en el cuarto trimestre del 2022.

El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T2021	569,053,868
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	0
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	397,000,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T2021	400,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	166,000,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,388,261,200
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	48,724,812
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.85

∞ La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T21 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 **1.74:1**⁽¹⁾

∞ 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 4T21 es de **221%**

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores. El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFÍ fue de Ps. 7.39.

MEJORES PRÁCTICAS ASG

En octubre de 2021 el portafolio de Fibra HD pasó a formar parte del Portafolio Fibra Plus, por lo que a partir del 4T21, la estrategia de sostenibilidad de ambas Fibras se alineará en el mismo sentido, de tal manera que se plantee una estrategia integral para ambas Fibras en el 2022, utilizando como base los resultados de los estudios de materialidad con que ya contaban ambas emisoras.

Se reitera 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 el medio ambiente y la sociedad, así como reconocer y mitigar con anticipación los riesgos potenciales en la operación.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

1. Oferta Pública de Adquisición

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

2. Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores miembros del Comité Técnico con fecha 3 de diciembre de 2021, el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes, cada uno.

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2021, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

Comité Técnico

Nombre	No independiente /Independiente
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	No Independiente
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	No Independiente
Miguel Navarro De La Torre	No Independiente
Rodrigo González Zerbi	No Independiente
Gonzalo Luis Portilla Forcén	No Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente

Adrián Urbina Galicia	Independiente
Enrique Valdespino Pastrana	Independiente

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (Presidente)

Comité de Compensaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente (Presidente)
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Comité de Nominaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente (Presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

3. Reporte de Fibra Plus 4T21

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores

El día de mañana 24 de febrero de 2022, Fibra HD publicará sus resultados del 4T21 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

ESTADOS FINANCIEROS

Banco Actimex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actimex, Fideicomiso FIB23											
Bancos											
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2021											
(En miles de pesos mexicanos)											
	4Q 2021		3Q 2021		% 4Q 2021 vs 3Q 2021	4Q 2020		% 4Q 2021 vs 4Q 2020	Acumulado 2021	Acumulado 2020	
Ingresos											
Ingresos netos rentas del periodo	184,008	30.0%	121,159	33.0%	2.3%	110,237	33.0%	9.9%	481,968	475,730	
Ingresos mantenimientos del periodo	8,621	0.3%	9,280	0.3%	-7.3%	9,022	7.1%	-4.4%	35,428	34,172	
Ingresos renta de cabotaje	2,108	1.3%	1,898	1.4%	11.7%	1,244	1.0%	69.9%	6,823	4,509	
Otros ingresos operativos	3,066	2.2%	2,962	2.2%	3.3%	2,938	2.3%	4.4%	11,730	10,134	
INGRESOS NETOS	197,803	100.0%	135,329	100.0%	1.8%	126,439	100.0%	9.0%	535,947	524,534	
Gastos Operativos											
Gastos de operación regulares	23,940	17.4%	24,072	17.8%	-0.5%	25,269	20.1%	-5.8%	94,892	98,544	
Gastos de operación por ajuste	9,117	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	9,117	0	
Provisiones inmobiliarias	69,184	30.2%	10,262	7.7%	967.6%	22,231	17.7%	209.7%	101,252	98,389	
Prudal	2,890	1.5%	2,971	2.2%	-9.2%	3,007	2.4%	-10.9%	11,649	11,992	
Seguros	4,008	2.0%	1,109	0.8%	261.9%	1,144	0.9%	250.9%	7,438	4,512	
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	108,913	79.0%	38,545	28.5%	182.6%	51,841	41.0%	110.1%	224,148	171,448	
Ingreso Operativo Neto (NOI)	28,891	21.0%	96,785	71.5%	-70.1%	74,598	59.0%	-61.3%	311,799	353,086	
Gastos de asesor y administrador regulares											
Gastos del asesor y administrador regulares	21,284	10.7%	10,091	7.4%	63.4%	12,438	9.8%	72.7%	61,243	49,023	
Servicios de administración de propiedades	3,817	2.3%	3,625	2.7%	5.0%	3,528	2.8%	8.2%	14,721	14,434	
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0	
Compensaciones a empleados con OBFPI's	3,724	2.7%	3,724	2.8%	0.0%	3,724	2.9%	0.0%	14,898	8,880	
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	28,925	21.0%	20,450	15.1%	41.4%	19,679	15.0%	47.0%	90,862	72,148	
EBITDA	-	34	0.0%	76,334	56.6%	-100.0%	54,919	43.6%	-100.1%	220,938	280,939
Intereses pagados											
Otros gastos financieros regulares	4,208	3.1%	5,804	4.4%	-29.7%	13,028	14.3%	-76.7%	44,227	13,014	
Otros gastos financieros por ajuste	21,662	15.8%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	21,662	0	
Intereses ganados	-8,812	-4.2%	-8,080	-4.5%	12.0%	-8,166	-4.3%	10.9%	-24,246	-54,772	
Otros productos financieros	-884	-0.9%	-3,807	-2.8%	-32.0%	-16,892	-13.3%	-96.9%	-37,689	-84,868	
Actualización de deuda en UDI's	23,780	17.2%	11,758	8.7%	102.7%	7,161	5.7%	231.8%	64,250	28,997	
Valor razonables de SWAP, TIE, UDI	0	0.0%	11,669	8.6%	-100.0%	1,251	1.1%	-100.0%	40,466	116,815	
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMI	80,351	59.3%	62,886	46.5%	27.8%	44,206	35.0%	-31.8%	269,472	278,300	
Otros Gastos											
Otros Gastos	3,228	2.4%	3,146	2.3%	2.9%	6,634	5.2%	-61.7%	12,708	18,388	
Otros Productos	-1,010	-0.7%	1	0.0%	-99.6%	-2,466	-1.9%	-69.0%	-1,718	-5,577	
Variación valor razonable de propiedades de Inv	-334,480	-242.7%	0	0.0%	0.0%	110,468	89.7%	-394.8%	-334,480	566,201	
Gastos Extraordinarios	12,808	9.3%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	12,808	0	
TOTAL OTROS	-319,444	-231.3%	3,147	2.3%	-109.9%	117,626	93.0%	NA	-310,684	567,990	
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	239,058	173.9%	10,301	7.6%	2,220.7%	-106,913	-84.8%	-323.6%	262,150	-566,351	
Impuestos y PTU	2,282	1.7%	1,114	0.8%	104.9%	1,733	1.4%	29.0%	5,866	5,940	
Utilidad Neta	236,776	171.2%	9,188	6.8%	2,477.1%	-108,646	-86.2%	-317.8%	256,285	-571,291	
Variación de Instrumentos financieros de deuda	0	0.0%	141,927	104.0%	-100.0%	-1,251	-1.1%	NA	112,971	-116,747	
Utilidad Integral	236,776	171.2%	132,340	97.8%	-278.9%	-107,345	-84.9%	-320.6%	143,314	-454,547	
Variación valor razonable de propiedades de Inv											
Variación valor razonable de propiedades de Inv	-334,480	-242.7%	0	0.0%	0.0%	110,468	89.7%	-394.8%	-334,480	566,201	
Revaluación en UDI's	23,780	17.2%	11,758	8.7%	102.7%	7,161	5.7%	231.8%	64,250	28,997	
Valoración de Instrumentos financieros	0	0.0%	150,186	113.2%	-100.0%	0	0.0%	0.0%	150,427	-133	
IFRS 16	587	0.4%	997	0.7%	-1.7%	-1,905	-1.5%	-129.7%	2,269	2,925	
Fondo de recompra	0	0.0%	0	0.0%	-100.0%	-161	-0.1%	-100.0%	-100	-529	
Compensaciones a empleados con OBFPI's	3,724	2.7%	3,724	2.8%	0.0%	3,724	2.9%	0.0%	14,898	8,880	
FFO	-	69,633	-80.9%	36,925	27.3%	-288.6%	14,871	11.8%	-568.2%	43,708	138,605

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F1523											
Estado de Resultados Integrales											
Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2021											
(En centavos de pesos mexicanos por CBFIs)											
	4Q 2021	3Q 2021		Δ% 4Q 2021 vs 3Q 2021	4Q 2020		Δ% 4Q 2021 vs 4Q 2020	Acumulado 2021	Acumulado 2020		
Ingresos											
Ingresos netos rentas del periodo	27.20	30.08	27.15	99.6%	0.2%	25.91	99.6%	5.0%	108.28	110.08	
Ingresos mantenimientos del periodo	1.89	6.2%	2.08	6.5%	-9.2%	2.06	7.7%	-8.5%	7.97	7.50	
Ingresos renta de establecimiento	0.47	1.9%	0.42	1.4%	10.0%	0.28	1.0%	64.0%	1.53	1.05	
Otros ingresos operativos	0.67	2.2%	0.68	2.2%	1.7%	0.67	2.2%	0.7%	2.64	2.24	
INGRESOS NETOS	30.23	100.0%	30.31	100.0%	-0.3%	28.93	100.0%	4.5%	120.52	121.37	
Gastos Operativos											
Gastos de operación											
Gastos de operación por ajuste											
Provisiones e incobrables											
Profil											
Seguros											
TOTAL GASTOS OPERATIVOS											
Ingreso Operativo Neto (ION)											
Gastos del asesor y administrador											
Servicios de administración de propiedad											
Otros											
Compensaciones a empleados con CBFIs											
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	6.42	21.3%	4.58	15.1%	40.2%	4.50	15.8%	42.7%	20.47	16.67	
EBITDA	0.75	2.5%	17.31	56.4%	-104.4%	12.57	43.4%	-108.0%	49.37	65.30	
Activos Circulantes											
Efectivo y equivalentes de efectivo						588,081			561,429	425,798	38.1%
Intereses pagados	3.40	27.2%	9.73	32.7%	-13.8%	6.21	32.2%	-9.8%	3.40	46.66	
Otros gastos financieros regulares	0.92	3.0%	1.34	4.4%	-31.2%	1.12	14.3%	-91.6%	10.24	16.26	
Otros gastos financieros por ajuste	6.53	16.2%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.0%	6.53	0.00	0.00	
Intereses ganados	-1.45	-4.5%	-1.28	-4.5%	9.7%	-1.41	-4.5%	6.0%	-5.45	-12.72	
Otros productos financieros	0.00	0.0%	-0.87	-2.5%	-82.5%	2,440.88	-13.3%	2,638.7%	-8.0%	-19.68	
Actualización de deuda en UDIS	5.43	18.0%	2.52	3.2%	115.6%	1.84	5.7%	-212.0%	-1.61	6.19	
Valor razonable de SVAP TIE LDI	0.00	0.0%	2.87	3.2%	-100.0%	0.51	1.7%	3,700.0%	-100.0%	3,600	
RESULTADO INTEGRAL DE FINANZAMIENTO	14.02	46.2%	14.02	46.2%	23.7%	700.17	11.1%	4.4%	60.54	64.30	
Activos no Circulantes											
Otros Gastos	0.71	2.4%	0.70	2.2%	0.5%	1.52	5.2%	-53.7%	2.36	4.34	
Otros Productos	-0.23	-0.8%	0.00	0.0%	-8342.5%	-0.56	-1.5%	-58.2%	-0.26	-1.29	
Variación valor razonable de propiedades	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.0%	25.94	39.7%	-34.5%	-76.51	122.39	
Gastos Extraordinarios	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	
TOTAL OTROS	0.70	2.3%	0.70	2.3%	5411.3%	35.89	5.0%	8.600	74.0%	131.34	
Activos no Circulantes											
Propiedades de inversión						5,411,358.99			5,030,919	5,030,919	7.6%
Otros activos	57.24	189.4%	2.38	7.8%	2208.7%	120,183	-34.3%	124.2%	35.9%	195,177	
Total Activos no Circulantes	5,531,495		5,255,990		5.2%	5,255,990		5.2%	5,226,096	5,226,096	
Impuestos y PTU	0.51	1.7%	0.25	0.8%	105.7%	0.41	1.4%	25.4%	1.32	1.37	
Utilidad Neta	6,231,666		5,996,445		3.9%	5,804,810		7.4%			
Total Activos	6,231,666		5,996,445		3.9%	5,804,810		7.4%			
Variación de instrumentos financieros y derivados	0.12	0.4%	3237	108.8%	NA	-0.31	-1.7%	-19.4%	25.96	-27.00	
Utilidad Integral	33.3%	30.2%	28.5%	28.7%	-84.8%	-330.7%	35.2%	104.91			
Pasivos Circulantes											
Variación valor razonable de propiedades	-76.51	-23.7%	0.00	0.0%	0.0%	18,316.94	39.7%	1,469.5%	115.2%	122.39	
Reducción en UDIS	5.43	18.0%	2.52	3.2%	115.6%	1.84	5.7%	-212.0%	-1.61	6.19	
Variación de instrumentos financieros	0.12	0.4%	35.04	115.6%	-91.7%	88,200.00	0.0%	0.0%	25.22	0.00	
IFRS 16	0.13	0.4%	0.13	0.4%	-3.2%	34,309.45	-1.8%	0.9%	-6.4%	0.66	
Fondo de recompra	0.00	0.0%	0.00	0.0%	-100.0%	-39.04	-0.7%	-100.0%	-3.12	-0.12	
Compensaciones a empleados con CBFIs	0.00	0.0%	0.83	2.2%	-2.7%	2,180.85	2.5%	2,521.2%	-1.4%	2.00	
FFO	13.40	44.3%	8.28	27.3%	-281.7%	3.41	11.8%	-480.4%	12.32	32.21	
Pasivos No Circulantes											
Impuestos por pagar						17,330			25,013	22,100	
Total Pasivos Circulantes	1,960,402		599,926		226.8%	268,451		630.3%			
Pasivos No Circulantes											
Prestamos a largo plazo						908,615			2,273,116	2,119,897	
Depósitos en garantía						35,000			34,978	33,701	
Otros pasivos						96,833			94,388	209,987	
Total Pasivos no Circulantes	1,040,447		2,402,482		-56.7%	2,363,585		-56.0%			
Total Pasivos	3,000,849		3,002,408		-0.1%	2,632,036		14.0%			
Aportaciones de los fideicomitentes						3,330,508			3,330,505	3,453,336	
Fondo de recompra de acciones						-35,898			-35,898	-87,467	
Resultados de ejercicios anteriores						-207,108			-207,108	261,452	
Resultado del ejercicio						143,314			-93,462	-454,547	
Total Patrimonio	3,230,816		2,994,037		7.9%	3,172,774		1.8%			
Total Pasivo + Capital	6,231,666		5,996,445		3.9%	5,804,810		7.4%			

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



Estado de Flujo de Efectivo

Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos mexicanos)

	4Q 2021	4Q 2020
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	561,429	737,978
Utilidad del periodo	236,776	-107,345
Pérdida (utilidad) del valor razonable	-334,480	113,468
Cuentas por cobrar	-53,038	-23,603
Reservas de efectivo	-3,709	0
Cuentas por pagar	-17,304	-14,932
Depósitos en garantía	21	-324
Pagos anticipados	-353	-614
Impuestos por recuperar	-10,190	-50,976
Impuestos por pagar	-7,683	-43,306
Otros activos	-67,207	-121,134
Flujos de operación	11,121	142,659
Desembolso para actividades de inversión	8,232	13,932
Flujos de efectivo después de inversiones	2,889	128,727
Actividades de financiamiento	23,760	-405,569
Patrimonio	3	-9,029
Dividendos	0	-26,309
Flujo financiero	23,763	-440,907
Incremento neto de efectivo	26,652	-312,180
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	588,081	425,798

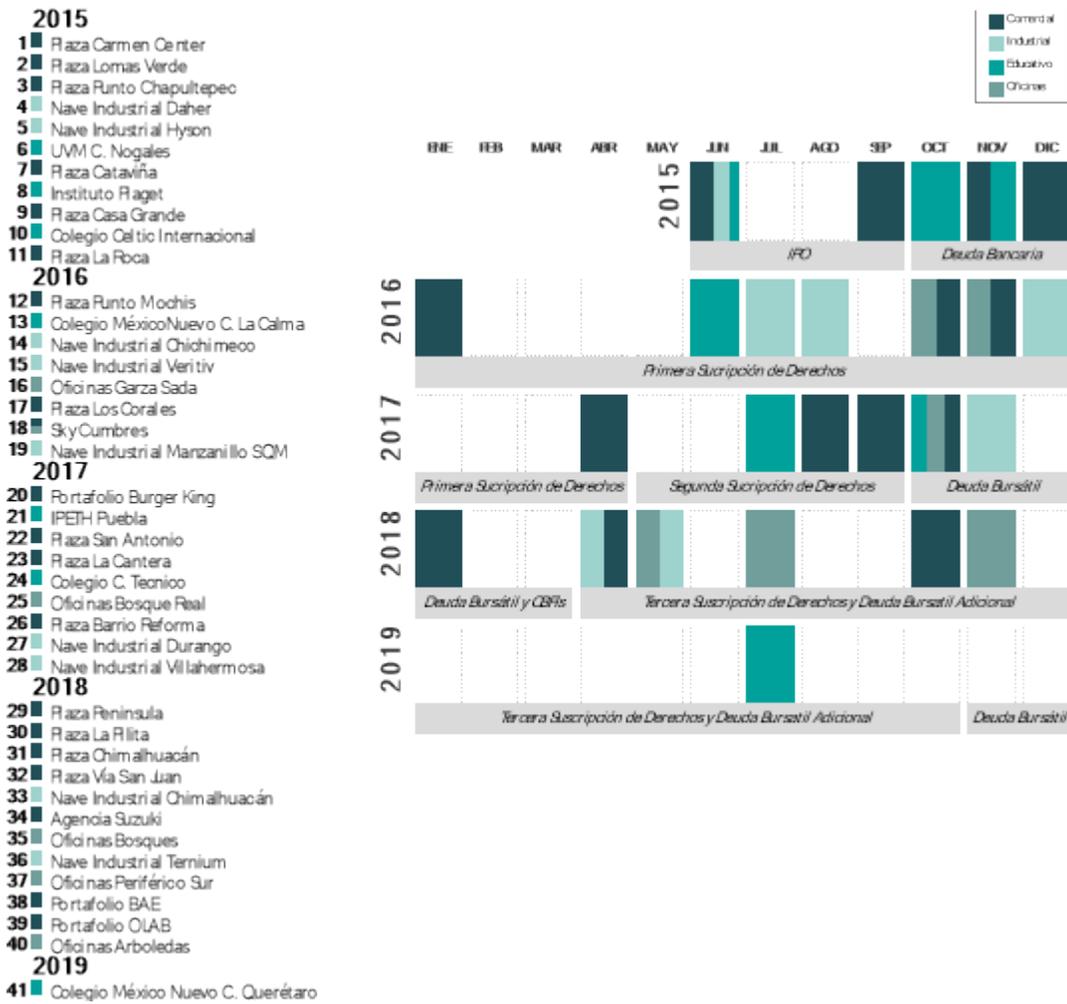
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523

*Estado de Variaciones en el Patrimonio**Por el periodo que termina el 31 de diciembre 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	93,138	0	93,138
Fondo de recompra de acciones	51,570	0	51,570
Distribución a los fideicomitentes	-212,466	-14,013	-226,479
Utilidad neta consolidada		139,814	139,814
Saldo al final del periodo reportado	3,294,304	-63,487	3,230,816

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO



Octubre 2021

Consolidación del Portafolio de Fibra HD al Portafolio de Fibra Plus, al 70.9% de interés controlador.

⁽¹⁾ Para el cálculo de este indicador, no se consideraron las provisiones de cuentas incobrables ya que no representan una disminución en el EBITDA disponible para el pago de obligaciones financieras.

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.

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 437,179,992 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	41	535	309,050	
Rentados			282,781	
Por rentar			26,269	
1. Comercial				
Propiedades	19	430	156,893	
Superficie Rentada			141,836	
Superficie por Ocupar			15,056	
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	6	42,132	Colegio Celtic Internacional, Instituto Piaget, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro.
Superficie Rentada			38,136	
Superficie por Ocupar			3,995	Durante el mes de agosto salió la UVM en la propiedad de Nogales.
4. Oficinas				
Propiedades	6	31	15,525	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie Rentada			9,359	
Superficie por Ocupar			6,165	

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 vigentes 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 Tercer Trimestre de 2021, el Asesor y Administrador contaba con 24 empleados.

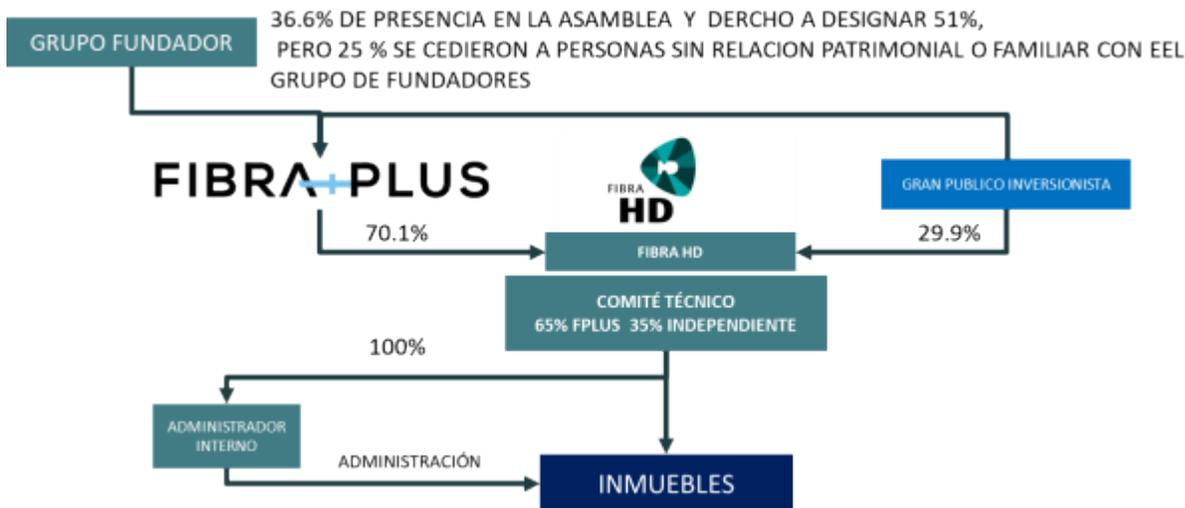
iii) Información de mercado:

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 un diagrama que muestra la estructura de la operación y la estructura corporativa después de la OPA:



v) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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.

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.

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable es de 309 mil m² e incluye 19 proyectos 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. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ☒ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 91% de ocupación.
- ☒ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 30% del ABR total y 95% de ocupación.
- ☒ El sector educativo se integra por 7 propiedades, 14% del ABR y con un 91% de ocupación.
- ☒ El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 60% de ocupación.

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

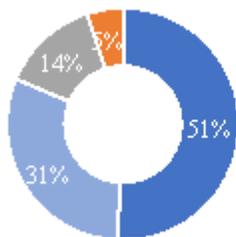
- 2015**
- 1 Plaza Carmen Center
- 2 Plaza Lomas Verde
- 3 Plaza Punto Chapultepec
- 4 Nave Industrial Daher
- 5 Nave Industrial Hyson
- 6 UVM C. Nogales
- 7 Plaza Catalina
- 8 Instituto Rajet
- 9 Plaza Casa Grande
- 10 Colegio Celtic Internacional
- 11 Plaza La Roca
- 2016**
- 12 Plaza Punto Mochis
- 13 Colegio México Nuevo C. La Calma
- 14 Nave Industrial Chichimeco
- 15 Nave Industrial Veritiv
- 16 Oficinas Gerza Sda
- 17 Plaza Los Corrales
- 18 Sky Cumbres
- 19 Nave Industrial Manzanillo SQM
- 2017**
- 20 Portafolio Burger King
- 21 IPETH Puebla
- 22 Plaza San Antonio
- 23 Plaza La Cantero
- 24 Colegio C. Tecnico
- 25 Oficinas Bosque Real
- 26 Plaza Barrio Reforma
- 27 Nave Industrial Durango
- 28 Nave Industrial Villahermosa
- 2018**
- 29 Plaza Rininsula
- 30 Plaza La Rilla
- 31 Plaza Chimalhuacán
- 32 Plaza Via San Juan
- 33 Nave Industrial Chimalhuacán
- 34 Agencia Suzuki
- 35 Oficinas Bosques
- 36 Nave Industrial Temim
- 37 Oficinas Periférico Sur
- 38 Portafolio BAE
- 39 Portafolio OLAB
- 40 Oficinas Arboledas
- 2019**
- 41 Colegio México Nuevo C. Querétaro



CARTERA DE PROPIEDADES



41	309,050 m ²	
Propiedades	Área Bruta Rentable	
91.5%	3.09 años	
Ocupación	Wigencia remanente	
20.5%	535	19
Ingresos dólares	Contratos	Estados



- Comercial
- Industrial
- Educativo
- Oficinas

División por SECTOR

19	Comercial
9	Industrial
6	Educativo
7	Oficinas

División por ABR

156,893m ²	Comercial
94,501m ²	Industrial
42,132m ²	Educativo
15,525m ²	Oficinas

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: 20

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 Guasaveño, Barezito y la Vid Argentina

Número de contratos: 8

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.

Comentarios: durante el trimestre se llevaron a cabo remodelaciones de fachadas y jardineras.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

Mercado Objetivo: B+ y B

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: CoLabora y Smart Fit,

Número de contratos: 24

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.



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: 29

Metros cuadrados rentables: 8,100

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

**PLAZA CASA GRANDE**

Ubicación: Saltillo, Coahuila

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2004

Principales Inquilinos: AT&T y Broxton

Número de contratos: 29

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: 43

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: 22

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 Inter ceramic

Número de contratos: 34

Metros cuadrados rentables: 6,028

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

**PLAZA SAN ANTONIO**

Ubicación: CDMX, Del. Álvaro Obregón

Mercado Objetivo: C+, C, D

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: 7eleven, Multifarmacias

Número de contratos: 24

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: 23

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: 111

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: 32

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: 14

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: 39

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: 10

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



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

Metros cuadrados rentables: 3,995

Comentarios: El inmueble fue desocupado al cierre de agosto y a la fecha del presente reporte, nos encontramos en el proceso de arrendamiento del inmueble.

**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



SEGMENTO
PROPIEDADES
OFICINA

4.-
DE

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: 1,836

**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: 18

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: 20

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: 3



Metros cuadrados rentables: 3,151

DESEMPEÑO

OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Ocupación y absorción de las propiedades

Gracias a los esfuerzos de comercialización realizados en el trimestre bajo la nueva estructura de gobierno corporativo, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 1,737 m2. La absorción neta del periodo fue de 1,377 m2, con el 96% de la absorción en el sector comercial y el 4% en oficinas.

Respecto a las rentas mensuales al 31 de diciembre de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial incrementó cerca de 1%, a un precio de Ps.168.77 /m2 mientras que para el sector industrial se presentó una reducción de 2% en comparación con el 3T21, a \$4.84 dólares /m2. En el segmento educación se presentó una caída de 9% motivado por la salida de la UVM en Nogales, mientras que el sector de oficinas mostró la mayor caída debido a que, con el fin de retener a los inquilinos y reducir el impacto de la pandemia, se renegociaron y renovaron contratos del segmento a menores precios.

Es importante señalar que contamos con diversos contratos con vencimiento en el arrendamiento de este año, por lo que los esfuerzos del equipo de comercialización serán fundamentales para lograr las renovaciones de los contratos y la absorción de nuevos espacios.

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	Ingresos	Absorción neta	Renta mensual por m2		?%
					4T21	3T21	
Comercial	156,893	90.7%	55.8%	1,326 m2	\$168.77 MXN	\$167.24 MXN	1%
Industrial	94,501	95.2%	22.1%	0	\$4.72 USD	\$4.84 USD	-2%
Educativo	42,132	90.5%	14.9%	0	\$162.43 MXN	\$179.09 MXN	-9%
Oficinas	15,525	60.2%	7.2%	51 m2	\$242.66 MXN	\$314.36 MXN	-23%

Vencimiento de arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD y se verá impactada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2021, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.09 años.

Vencimiento de los contratos de Arrendamiento:

	Rentas Anual (miles)	% del Total	ABR	% del Total
2022	\$105,829,731	26%	92,678	33%
2023	\$40,609,549	10%	34,547	12%
2024	\$23,938,334	6%	17,192	6%
2025	\$76,518,472	19%	44,835	16%

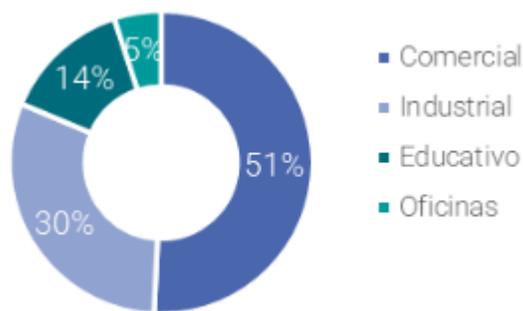
Posteriores	\$162,472,878	40%	90,510	32%
Total	\$409,368,964	100%	279,763	100%

Es importante señalar que cerca del 33% de los contratos en términos de ABR tienen vencimiento en el 2022, lo que representa el 26% del ingreso anual, por lo que los esfuerzos del equipo de comercialización serán fundamentales para lograr las renovaciones de los contratos y la absorción de nuevos espacios.

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 el periodo reportado se hicieron 3 principales ajustes contables (en adelante “Ajustes Extraordinarios”):

1. Se provisionaron como cuentas incobrables todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 180 días o superior. Esto resultó en una provisión total en el trimestre de Ps. 59 millones.
2. Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos	
Ajuste total	6,548,997
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650

Gastos financieros	
Ajuste total	21,441,320
Gastos emisión	21,064,843

Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786
---------------------------	-----------	-----------------------------	-----------

Es importante señalar que este ajuste es exclusivamente contable ya que estos montos se habían pagado con anterioridad.

- Se hizo una provisión en los gastos administrativos de Ps. 8.5 millones para diversos gastos administrativos.

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, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

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.

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 aproximadamente 20%.

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, llevará 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, auditorias, 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.

	4T2021	%	3T2021	%	%	
Gastos del Asesor y Administrador	21,384	17.2%	13,091	10.8%	63.4%	c)Comisiones, costos y gastos del administrador.
Servicios de administración de propiedades	3,817	3.1%	3,635	3.0%	5.0%	
Compensaciones a empelados CBFÍ's	3,724	3.0%	3,724	3.1%	0.0%	
Total de Gastos Administrativos	28,925	23.3%	20,450	16.9%	41.4%	

(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 los 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.

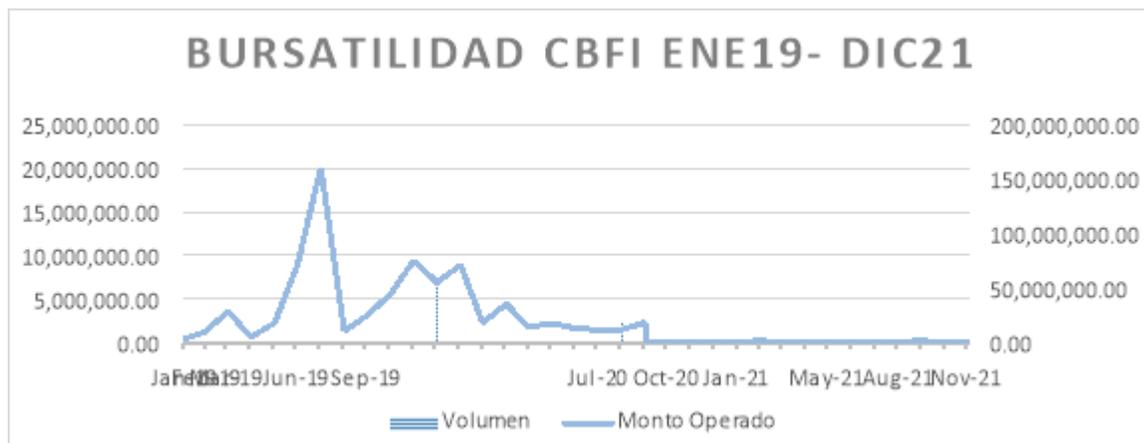
f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

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]

El cuarto trimestre representó un cambio de paradigma en la visión de negocios de Fibra HD, pues fuimos parte de la primera Oferta Pública de Adquisición en la historia de los Fibras mexicanos, en donde Fibra Plus adquirió el 70.9% de los certificados en circulación de Fibra HD y prevemos grandes beneficios para los tenedores de ambos vehículos.

El 4T21 fue el inicio de una trayectoria que, en conjunto con el equipo de Fibra Plus, nos encaminará hacia el crecimiento sostenido de los Fibras, equipados de las mejores herramientas para enfrentar los desafíos del 2022, por mencionar: (i) una sana estructura financiera, que derivará en una mayor capacidad de refinanciamiento de los cebures actuales y que mejorará el perfil de inversión de la firma, atrayendo inversionistas más sofisticados y el acceso a mejores oportunidades de inversión, con un mayor poder de negociación y un equipo más experimentado en transacciones de gran tamaño; (ii) un gobierno corporativo transparente, eficiente y alineado con los intereses de los inversionistas, conformado por un equipo altamente capacitado y especializado en las diferentes áreas de negocio, con las fortalezas de los dos equipos de los Fibras enfocados en salvaguardar el patrimonio del Fideicomiso a través de la generación de eficiencias y economías de escala que se vean reflejadas en mayores utilidades y plusvalía inmobiliaria; y (iii) una operación de inmuebles interna liderada por profesionales con alta especialidad y experiencia en los diferentes segmentos de negocio, que generará ahorros y eficiencias en el gasto total. En este sentido, nos complace comunicar que ya dimos los primeros pasos en la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, lo que resultará en una administración más diligente, que procure un mayor acercamiento con los clientes y resguarde la calidad de la cartera y de los inquilinos.

Cabe mencionar que, en nuestra visión de ser un mejor y diferenciado vehículo de inversión, tenemos como tesis el acrecentar el portafolio del Fibra con inmuebles que generen la mayor plusvalía: activos premium con ubicaciones privilegiadas e inquilinos AAA que se encuentren dentro de los sectores de mayor auge. De tal forma, estaremos analizando la rotación de activos que no se alineen a nuestra visión de negocio y cuyos recursos provenientes de la venta sean utilizados para acrecentar el valor de las propiedades de inversión.

Entrando en los resultados del trimestre, los ingresos por arrendamiento se ubicaron en Ps. 124 millones, un 10% por encima del 4T20, mientras que la utilidad neta incrementó a Ps. 236.8 millones, motivada por un incremento en el valor razonable de las Propiedades de Inversión de Ps. 379.9 millones, consecuencia de una importante recuperación de la actividad comercial, industrial y educativa.

En cuanto al balance, los activos totales sumaron 6,231.7 millones, +7.4% con respecto al año anterior, de los cuales las propiedades de inversión representaron el 86.8%, ubicándose en 5,411 millones, un +7.6% por encima del 4T20. La deuda se ubicó en Ps. 2,797 millones, de la cual, se clasificaron Ps. 1,888 millones en el corto plazo derivado del vencimiento del bono FibraHD19 en noviembre del 2022. Estamos trabajando activamente con el Comité Técnico para el refinanciamiento exitoso de este cebure, analizando diferentes opciones y con perspectivas muy positivas para lograrlo, iniciando ya con una calificación crediticia favorable de HR Ratings y Verum Ratings. Por su parte, el patrimonio se ubicó en 3,231 millones mientras que el valor en libros por CBFi en 7.39 pesos. Cabe señalar que, a pesar de que se no se realizaron distribuciones en el último trimestre, confiamos en que se retomarán las distribuciones en el mediano plazo, conforme lo estipulado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por último, queremos agradecer a nuestros tenedores e inversionistas de deuda por confiar en el gobierno corporativo, en la solidez del portafolio de inmuebles y en nuestra visión de negocio, estamos convencidos de que el 2022 será un año de crecimiento en flujo operativo, reducción de gastos, optimización de recursos y, en consecuencia, generación de valor para los inversionistas.

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

Durante el Tercer Cuarto 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 Cuarto Trimestre de 2021 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible \$588 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 no se realizaron distribuciones.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAHD
Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-01-01 al 2021-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-12-31
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:	4D
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 17 de febrero de 2022 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “4T2021” o “4T21”). Estos estados financieros son 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 17 de febrero de 2022, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS <small>(MILES DE PESOS)</small>	4T21D	4T20D	?%	2021	2020	?%
				Dictaminado Acumulado	Dictaminado Acumulado	

Ingresos Netos	124,009	113,237	9.5%
ION	28,891	74,598	(61.3%)
Margen ION	30.1%	59%	(3580)
Utilidad (Pérdida) Neta Integral	236,776	-107,345	na

	481,968	475,720	1.3%
	311,799	353,086	(11.7%)
	58.2%	67.3%	(914 pb)
	143,314	-454,547	na

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T21	4T20	¿%
Activos Totales	6,231,666	5,804,810	7.4%
Propiedades de Inversión	5,411,312	5,030,919	7.6%
Deuda	2,796,876	2,319,897	20.6%
Patrimonio Total	3,230,817	3,172,774	1.8%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	\$7.39	\$7.26	1.8%
NAV (Net Asset Value)	3,177,362	3,100,852	2.5%
NAV / CBFi (Ps.)	\$7.27	\$7.09	2.5%
LTV (%)	44.9%	40.0%	492
CBFI's en circulación	437,179,992	437,053,887	
OPERATIVOS	4T21	4T20	¿%
Número de proyectos	41	41	-
ABR total (m²)	309,051	309,051	-
ABR comercial (m²)	156,893	156,893	-
ABR oficinas (m²)	15,525	15,525	-
ABR industrial (m²)	94,501	94,501	-
ABR Educativo (m²)	42,132.00	42,132.00	-
Tasa de ocupación ^a	91.50%	90.50%	-
Renta promedio por m²	\$150.11	\$150.96	(0.56%)
Vigencia promedio contratos (años)	3.09	3.81	(18.9%)

	3T21	¿%
	5,996,445	3.9%
	5,068,600	6.8%
	2,773,116	0.9%
	2,994,037	7.9%
	\$6.85	7.9%
	2,844,282	11.7%
	\$6.51	11.6%
	46.2%	(132)
	437,179,992	
	3T21	¿%
	41	-
	309,051	-
	156,893	-
	15,525	-
	94,501	-
	42,132.00	-
	90.5%	-
	\$151.02	(.60%)
	3.09	(0%)

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

- El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición (OPA) que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.
- Durante el 4T21, Fibra HD generó ingresos netos por Ps. 124.0 millones, (+2.3% vs 3T21 y 9.5% superior al presentado en el mismo trimestre del año anterior). En el acumulado 2021, los ingresos se ubicaron en Ps. 482.0 millones (+1.3% con respecto al 2020), de los cuales, cerca del 20% se denominaron en dólares.
- En el periodo se hicieron ajustes contables en ciertos gastos pagados con anterioridad a la OPA y en las provisiones de incobrables que se tradujeron en un gasto de Ps. 87.3 millones que no representaron flujo de efectivo pero que reflejan de mejor manera la posición financiera del vehículo. Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en Ps. 28.8 millones.
- Se registró un incremento en el valor de las propiedades de inversión equivalente a Ps. 379.9 millones, derivado del avalúo anual realizado por un valuador independiente. Por lo que, al cierre del año, las propiedades alcanzaron un valor de Ps. 5,411.3 millones (+6.8% vs el 3T21 y +7.6% vs el 4T20).
- En consecuencia, la utilidad neta integral se ubicó en Ps. 236.7 millones, mientras que, en el acumulado, la utilidad neta integral fue de Ps. 143.3 millones, que compara contra la pérdida de Ps. -454.5 millones del 2020.

BALANCE

- ⌘ La caja al cierre del año fue de Ps. 584.4 millones, un 4.1% por encima del 3T21 y 37.2% vs el 4T20.
- ⌘ Hoy en día, tenemos 2 litigios con inquilinos que explican aproximadamente el 69% de las cuentas por cobrar.
- ⌘ La deuda de corto plazo se ubicó en Ps. 1,888.3 millones, la cual incluye el bono Fibra HD19 con vencimiento en noviembre 2022. Por su parte, la deuda de largo plazo se colocó en Ps. 908.6 millones, que considera la emisión Fibra HD19U con vencimiento en el 2029. Al respecto, durante el periodo reportado, tanto Verum Ratings, como HR Ratings, ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA.
- ⌘ El LTV cerró en 44.9%, mientras que el indicador neto de caja se ubicó en 35.5%.
- ⌘ El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, por lo que el valor en libros por CBFI fue de Ps. 7.39. Cabe destacar que no se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- ⌘ La ocupación total del portafolio fue de 91.5%, con un promedio ponderado de vigencia de 3.09 años. Cabe señalar que en todo el 2021 se comercializaron 11,840 m2 equivalentes a 21.4 millones de renta anual.
- ⌘ Se presentó una reestructura en el equipo de operación y comercialización de Fibra HD, con el objetivo de generar eficiencias y reducir los gastos de operación y administración de los inmuebles.
- ⌘ Tanto el Director General de Fibra HD como la Directora de Relación con Inversionistas dejaron de laborar en Fibra HD, y sus responsabilidades se asumieron internamente por un Consejo Directivo.
- ⌘ Se realizó una reestructura en el Comité Técnico de Fibra HD, donde fueron nombrados 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también presentaron una reestructura y actualmente están conformados por 3 miembros independientes cada uno.

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- ⌘ Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable es de 309 mil m2 e incluye 19 proyectos 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. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ⌘ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 91% de ocupación.
- ⌘ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 30% del ABR total y 95% de ocupación.
- ⌘ El sector educativo se integra por 7 propiedades, 14% del ABR y con un 91% de ocupación.
- ⌘ El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 60% de ocupación.



CARTERA DE PROPIEDADES

41	309,050 m ²
Propiedades	Área Bruta Rentable
91.5%	3.09 años
Ocupación	Vigencia remanente
20.5%	535
	19



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	Ingresos	Absorción neta	Renta mensual por m2		
					4T21	3T21	¶%
Comercial	156,893	90.7%	55.8%	1,326 m2	\$168.77 MXN	\$167.24 MXN	1%
Industrial	94,501	95.2%	22.1%	0	\$4.72 USD	\$4.84 USD	-2%
Educativo	42,132	90.5%	14.9%	0	\$162.43 MXN	\$179.09 MXN	-9%
Oficinas	15,525	60.2%	7.2%	51 m2	\$242.66 MXN	\$314.36 MXN	-23%

Ocupación y absorción de las propiedades

Gracias a los esfuerzos de comercialización realizados en el trimestre bajo la nueva estructura de gobierno corporativo, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 1,737 m2. La absorción neta del periodo fue de 1,377 m2, con el 96% de la absorción en el sector comercial y el 4% en oficinas.

Respecto a las rentas mensuales al 31 de diciembre de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial incrementó cerca de 1%, a un precio de Ps.168.77 /m2 mientras que para el sector industrial se presentó una reducción de 2% en comparación con el 3T21, a \$4.84 dólares /m2. En el segmento educación se presentó una caída de 9% motivado por la salida de la UVM en Nogales, mientras que el sector de oficinas mostró la mayor caída debido a que, con el fin de retener a los inquilinos y reducir el impacto de la pandemia, se renegociaron y renovaron contratos del segmento a menores precios.

Es importante señalar que contamos con diversos contratos con vencimiento en el arrendamiento de este año, por lo que los esfuerzos del equipo de comercialización serán fundamentales para lograr las renovaciones de los contratos y la absorción de nuevos espacios.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T2021 los ingresos netos fueron de Ps. 124 millones, que muestran un incremento de 2.3% vs el trimestre anterior y de 9.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior, mostrando un nuevo crecimiento secuencial en los resultados.

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares.

Durante el periodo reportado se hicieron 3 principales ajustes contables (en adelante “Ajustes Extraordinarios”):

1. Se provisionaron como cuentas incobrables todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 180 días o superior. Esto resultó en una provisión total en el trimestre de Ps. 69 millones.
2. Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos		Gastos financieros	
Ajuste total	6,548,997	Ajuste total	21,441,320
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650	Gastos emisión	21,064,843
Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786

Es importante señalar que este ajuste es exclusivamente contable ya que estos montos se habían pagado con anterioridad.

3. Se hizo una provisión en los gastos administrativos de Ps. 8.5 millones para diversos gastos administrativos.

Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en PS. 28.8 millones.

Por otro lado, durante el trimestre se llevó a cabo el avalúo del 100% de los inmuebles del portafolio con CBRE, resultando en una utilidad de Ps. 379.9 millones.

En consecuencia, la utilidad integral se ubicó el Ps. 236.7 millones, mientras que la utilidad integral acumulada fue de Ps. 143.3 millones, vs una

pérdida de Ps. -454.5 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI) y EBITDA

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 4T2021 ascendió a Ps. 28.8 millones, mostrando una disminución de -57.2% vs el 3T2021 y de -57.8% comparado con el 4T2020, dicho monto es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios.

De no considerarse los Ajustes Extraordinarios, el NOI sería de Ps. 107 millones, o 10.7% por arriba del trimestre anterior y mostraría un crecimiento de 43.3% sobre el mismo trimestre del año anterior.

En el trimestre reportado el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 2.5 millones, que representan una disminución de -86.7% vs el trimestre anterior, la cual obedece a los Ajustes Extraordinarios. De no considerarse dichos ajustes el EBITDA sería 13.7% superior al del trimestre anterior y 58.0% superior al mismo trimestre del año anterior.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron Ps. 38.3 millones por el concepto de intereses pagados y Ps. 6.8 millones por el concepto de intereses ganados.

Adicionalmente se registraron PS. 3.5 millones netos de otros gastos y productos financieros que incluye, entre otros, fluctuaciones de tipo de cambio y comisiones bancarias del periodo.

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión

Durante el trimestre reportado, se llevó a cabo el avalúo anual de las propiedades de inversión por un valuador independiente. En dichos reportes se determinó un ajuste positivo del valor de las propiedades de inversión que derivaron en un ajuste de Ps. 379.9 millones, por lo que el monto de estos activos resultó en Ps. 5,411 millones.

Funds from operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO se ubicó en Ps. -69,6 millones. Dicha pérdida es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios, de no tomarse en cuenta dichos ajustes, el FFO del trimestre sería de Ps. 40.0 millones, lo que representaría un incremento de 8.3% contra el trimestre anterior y de 168.8% vs el mismo trimestre del año anterior.

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Capex

Durante el 4T21 Fibra HD ha erogado un total de Ps. 8.3 millones en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2021, los Activos Totales ascienden a Ps. 6,231 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo por Ps. 588 millones vs Ps. 561.4 millones del trimestre anterior.
- Efectivo restringido por Ps. 3.7 millones 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.
- Propiedades de inversión por Ps. 5,411 millones, que representa un incremento de 7.6% respecto al 3T2021.
- Impuestos a favor por Ps. 2,440 millones.
- Otros activos por Ps. 120.1 millones, integrados principalmente por Ps. 86.3 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y Ps. 22.5 millones de activos fijos del Fibra, PS. 20.2 millones de gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 109.6 millones vs PS. 136.1 millones del 3T2021. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, cuentas ordinarias por cobrar, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte.

Pasivos Totales

En el 4T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,000 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros* por un total de Ps. 2,796.9 millones por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- Impuestos pendientes por pagar por Ps. 17.3 millones;
- Depósitos en garantía* por Ps. 35.0 millones;
- Otras cuentas por pagar* por Ps. 34.3 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por Ps. 15.5 millones.
- Anticipos de clientes* por Ps. 2.2 millones.
- Otros pasivos* por Ps. 96.8 millones, que incluye, entre otros elementos, las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 vs Ps. 94.3 millones de pesos en el 3T2021.
- Proveedores* por Ps. 18.3 millones de pesos, debido a la nueva administración está revisando con mayor detenimiento todas las erogaciones de vehículo.

Calificaciones crediticias

Durante el periodo reportado, se renovaron las calificaciones crediticias que FIBRA HD tiene con Verum Ratings y HR Ratings. Ambas calificadoras ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA, el primero mantuvo una perspectiva negativa, mientras que el segundo modificó su perspectiva de negativa a positiva.

La ratificación positiva de las calificadoras confirma la solidez financiera del portafolio, así como la confianza en el plan de negocios de la nueva administración, lo cual nos pone en una posición saludable en vísperas del refinanciamiento de la emisión con clave de pizarra FIBRA HD19.

Índices de apalancamiento

2. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T21: LTV=44.9%.
3. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T21 es de $ICD_i = 0.85$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T21 es de 0.85x y fue calculado con base en la metodología

establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Dado lo anterior y considerando que el bono con clave de pizarra FIBRAHD 19 se emitió con una vigencia de 3 años y vencimiento en noviembre del 2022, el (ICD) del cierre del 4T21 toma en cuenta la amortización total de este bono en el cuarto trimestre del 2022.

El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T2021	569,053,868
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	0
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	397,000,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T2021	400,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	166,000,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,388,261,200
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	48,724,812
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.85

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T21 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 **1.74:1¹⁴**
- 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 4T21 es de **221%**

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores. El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFÍ fue de Ps. 7.39.

MEJORES PRÁCTICAS ASG

En octubre de 2021 el portafolio de Fibra HD pasó a formar parte del Portafolio Fibra Plus, por lo que a partir del 4T21, la estrategia de sostenibilidad de ambas Fibras se alinearán en el mismo sentido, de tal manera que se plantee una estrategia integral para ambas Fibras en el 2022, utilizando como base los resultados de los estudios de materialidad con que ya contaban ambas emisoras.

Se reitera 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 el medio ambiente y la sociedad, así como reconocer y mitigar con anticipación los riesgos potenciales en la operación.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Oferta Pública de Adquisición

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores miembros del Comité Técnico con fecha 3 de diciembre de 2021, el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes, cada uno.

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2021, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

Comité Técnico

Nombre	No independiente /Independiente
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	No Independiente
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	No Independiente
Miguel Navarro De La Torre	No Independiente
Rodrigo González Zerbi	No Independiente
Gonzalo Luis Portilla Forcén	No Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente
Enrique Valdespino Pastrana	Independiente

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (Presidente)

Comité de Compensaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente (Presidente)
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Comité de Nominaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente (Presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Reporte de Fibra Plus 4T21

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores

El día de mañana 24 de febrero de 2022, Fibra HD publicará sus resultados del 4T21 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

^[1] Para el cálculo de este indicador, no se consideraron las provisiones de cuentas incobrables ya que no representan una disminución en el EBITDA disponible para el pago de obligaciones financieras.

Nombre de proveedor de servicios de Auditoría externa [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C. P. C. Alexis Hernández Almanza

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Si salvedades

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

18 de abril de 2022

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

20 de abril de 2022

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	588,081,000	425,798,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	112,089,000	149,315,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	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	700,170,000	578,713,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	700,170,000	578,713,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	33,320,000	133,087,000
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	5,411,312,000	5,030,919,000
Activos por derechos de uso	86,864,000	62,090,000
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	5,531,496,000	5,226,096,000
Total de activos	6,231,666,000	5,804,809,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	72,141,000	68,450,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,888,261,000	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	1,960,402,000	268,450,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,960,402,000	268,450,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	34,999,000	179,792,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	908,615,000	2,119,897,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	96,833,000	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	1,040,447,000	2,363,585,000
Total pasivos	3,000,849,000	2,632,035,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,230,817,000	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	3,230,817,000	3,172,774,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,230,817,000	3,172,774,000
Total de capital contable y pasivos	6,231,666,000	5,804,809,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	535,947,000	524,534,000	137,804,000	126,439,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	535,947,000	524,534,000	137,804,000	126,439,000
Gastos de venta	238,869,000	185,882,000	112,730,000	55,369,000
Gastos de administración	61,243,000	49,023,000	21,384,000	12,426,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	40,411,000	27,056,000	19,771,000	10,349,000
Utilidad (pérdida) de operación	195,424,000	262,573,000	(16,081,000)	48,295,000
Ingresos financieros	398,132,000	(409,895,000)	342,985,000	(87,985,000)
Gastos financieros	331,406,000	418,029,000	87,846,000	67,223,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	262,150,000	(565,351,000)	239,058,000	(106,913,000)
Impuestos a la utilidad	5,865,000	5,943,000	2,282,000	1,783,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	256,285,000	(571,294,000)	236,776,000	(108,696,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	(112,971,000)	116,747,000	0	1,351,000
Utilidad (pérdida) neta	143,314,000	(454,547,000)	236,776,000	(107,345,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	143,314,000	(454,547,000)	236,776,000	(107,345,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	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	0	0	0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0	0	0	0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	143,314,000	(454,547,000)	236,776,000	(107,345,000)
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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	(3,500,000)	(178,000)	3,000	4,468,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(3,500,000)	(178,000)	3,000	4,468,000
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	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	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	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
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	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(3,500,000)	(178,000)	3,000	4,468,000
Resultado integral total	139,814,000	(454,725,000)	236,779,000	(102,877,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	139,814,000	(454,725,000)	236,779,000	(102,877,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	143,314,000	(454,547,000)
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	112,971,000	(116,747,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	3,600,000	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	3,699,000	(60,626,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	108,521,000	1,352,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(104,126,000)	126,503,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(4,040,000)	15,806,000
+ 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	(334,480,000)	555,201,000
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(112,971,000)	116,747,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(326,826,000)	638,236,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(183,512,000)	183,689,000
- Dividendos pagados	85,271,000	69,504,000
+ 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	(268,783,000)	114,185,000
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	45,913,000	58,385,000
+ 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	Acumulado Año Anterior
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
+ 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	(45,913,000)	(58,385,000)
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	476,979,000	(635,224,000)
- 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	476,979,000	(635,224,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	162,283,000	(579,424,000)
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	162,283,000	(579,424,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	588,081,000	425,798,000
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	143,314,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	(3,500,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	139,814,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	93,138,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	14,013,000	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	212,466,000	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	51,570,000	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	58,043,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,230,817,000	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	143,314,000	0	143,314,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(3,500,000)	0	(3,500,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	0	139,814,000	0	139,814,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	93,138,000	0	93,138,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	14,013,000	0	14,013,000
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	212,466,000	0	212,466,000
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	51,570,000	0	51,570,000
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	58,043,000	0	58,043,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,230,817,000	0	3,230,817,000

[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	(454,547,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	(178,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(454,725,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	46,811,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	34,461,000	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	95,366,000	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	13,690,000	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	(524,051,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,172,774,000	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	(454,547,000)	0	(454,547,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(178,000)	0	(178,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(454,725,000)	0	(454,725,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	46,811,000	0	46,811,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	34,461,000	0	34,461,000
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	95,366,000	0	95,366,000
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	13,690,000	0	13,690,000
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	(524,051,000)	0	(524,051,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,172,774,000	0	3,172,774,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	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 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	535,947,000	524,534,000
Utilidad (pérdida) de operación	195,424,000	262,573,000
Utilidad (pérdida) neta	143,314,000	(454,547,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	143,314,000	(454,547,000)
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	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	588,081,000	425,798,000
Total efectivo	588,081,000	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	588,081,000	425,798,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	109,649,000	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	2,440,000	35,968,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	2,440,000	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	0	7,264,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	112,089,000	149,315,000
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 2021-12-31	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	33,320,000	133,087,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	33,320,000	133,087,000
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	5,411,312,000	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	5,411,312,000	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	18,310,000	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 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,168,000	2,735,000
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	2,168,000	2,735,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	17,330,000	22,100,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	17,330,000	22,100,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	34,333,000	42,054,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	72,141,000	68,450,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,888,261,000	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	1,888,261,000	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	34,999,000	179,792,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	34,999,000	179,792,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	908,615,000	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	908,615,000	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 2021-12-31	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	6,231,666,000	5,804,809,000
Pasivos	3,000,849,000	2,632,035,000
Activos (pasivos) netos	3,230,817,000	3,172,774,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	700,170,000	578,713,000
Pasivos circulantes	1,960,402,000	268,450,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,260,232,000)	310,263,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	481,968,000	475,720,000	124,009,000	113,237,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	6,823,000	4,509,000	2,108,000	1,244,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	35,426,000	34,172,000	8,621,000	9,022,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	11,730,000	10,133,000	3,066,000	2,936,000
Total de ingresos	535,947,000	524,534,000	137,804,000	126,439,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	103,810,000	96,545,000	33,060,000	25,359,000
Gastos por administración	14,721,000	14,434,000	3,817,000	3,528,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	7,436,000	4,512,000	4,009,000	1,144,000
Predial	11,649,000	11,992,000	2,680,000	3,007,000
Otros Gastos de operación	101,253,000	58,399,000	69,164,000	22,331,000
Total de gastos de venta	238,869,000	185,882,000	112,730,000	55,369,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	61,243,000	49,023,000	21,384,000	12,426,000
Total de gastos administrativos	61,243,000	49,023,000	21,384,000	12,426,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	24,245,000	54,771,000	6,811,000	6,166,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	334,480,000	(555,201,000)	334,480,000	(113,468,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	39,407,000	90,535,000	1,694,000	19,317,000
Total de ingresos financieros	398,132,000	(409,895,000)	342,985,000	(87,985,000)
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	160,922,000	201,404,000	38,329,000	40,686,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	40,456,000	116,615,000	0	1,351,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	64,250,000	26,997,000	23,760,000	7,161,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	65,778,000	73,013,000	25,757,000	18,025,000
Total de gastos financieros	331,406,000	418,029,000	87,846,000	67,223,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	5,865,000	5,943,000	2,282,000	1,783,000
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	5,865,000	5,943,000	2,282,000	1,783,000

[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 Cuarto 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.

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 437,179,992 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.

El 13 de julio se liquidaron anticipadamente (“unwinding”) operaciones financieras derivadas de cobertura para la emisión FIBRA HD19, con un cargo neto de \$153 millones de pesos.

Estos “Cross Currency SWAP” (CCS) fueron contratados en relación con el manejo de pasivos, para cubrir variaciones de la tasa variable contra la inflación, el primer CCS se contrató en diciembre de 2019 por \$600 millones de pesos, intercambiando tasa TIIE por UDI a 3.54% y el segundo en enero 2020 por \$788 millones de pesos, intercambiando tasa TIIE por UDI a 3.61%. Sin embargo, a la fecha de la liquidación, el valor de las UDIs intercambiadas en el CCS había aumentado \$95 millones de pesos en comparación con el valor de las UDIs a la fecha de contratación. Por otro lado, utilizando los datos de la inflación esperada publicados en diversas encuestas, las estimaciones arrojaban que, en caso de darse dichas inflaciones, para noviembre de 2022, fecha de vencimiento originalmente pactada para el CCS, las UDIs intercambiadas aumentarían materialmente su valor, situación que hubiera causado un aumento en la minusvalía de esta operación y un incremento importante en el riesgo de crédito.

Aplicando el valor razonable de estos instrumentos financieros (mark to market), a la fecha de liquidación, conforme a la IFRS 9, el registro en el pasivo era de \$153 millones de pesos correspondientes a esta operación y \$156 millones de pesos en garantía con la contraparte, como consecuencia de las llamadas de margen; montos que pudieran haberse incrementado materialmente a la fecha de vencimiento, aumentando, por lo tanto, el riesgo de liquidez de FIBRA HD.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

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

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Durante el periodo reportado, se realizó una provisión de \$63 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]

1. 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. Con anterioridad, aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo se iban reconociendo durante dicho periodo, no obstante, durante el trimestre reportado, con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos

con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos		Gastos financieros	
Ajuste total	6,548,997	Ajuste total	21,441,320
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650	Gastos emisión	21,064,843
Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786

Es importante señalar que este ajuste es exclusivamente contable ya que estos montos se habían pagado con anterioridad.

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 Cuarto Trimestre del 2021 fueron autorizados en las sesiones de los Comité de Auditoría y Prácticas, así como Comité Técnico del Fideicomiso el 17 de febrero 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	TIIIE + 300 pb	0.5% por apertura
200 mdp	Quirografario	TIIIE + 300 pb	0.5% por apertura
500 mdp	Quirografario	TIIIE + 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	\$ 7,703,882.88	Cuenta Concentradora
Bancomer 0199619240	\$ 5,817,410.66	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Actinver 1123616	\$-	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta de Contrato de Colocación
Actinver 7451354	\$-	Cuenta de Colocación Actinver
Actinver 1161021	\$ 30,905,254.13	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta Receptora
Bancomer 0100856797	\$ 37,426.31	Cuenta Receptora de rentas en Dólares
Actinver 005128480	\$ 6,809,242.92	Colocación de deuda
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. 103651	\$ 459,872.54	Fondo de recompra
	\$ 639,272.53	

Actinver 005224198		Fondo de recompra
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. 104811	\$ 5,324,930.17	Contrato de Casa de Bolsa
Intercam 22148	\$ 501,834,398.28	Contrato de Casa de Bolsa
Bancomer 0100921645	\$ 12,000.00	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0199405933	\$ 67,821.97	Cuenta Receptora de Dólares
Bancomer 0198657068	\$12,515.39	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0198657300	\$ 28,558.81	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0198657459	\$ 63,678.37	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Banco FIBRA HD SERVICIOS	\$ 1,481,287.49	Saldo en las Cuenta bancarias y de casa de bolsa de FIBRA HD Servicios, S.C.

El monto de la Cuenta Receptora de rentas en Dólares está expresado en pesos a un tipo de cambio de \$20.4977 pesos por dólar.

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

Al 31 de diciembre 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	\$ 16,917,276
Equivalentes de efectivo	567,455,317
Efectivo restringido	<u>3,708,727</u>
	<u>\$ 588,081,320</u>

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]

Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos		Gastos financieros	
Ajuste total	6,548,997	Ajuste total	21,441,320
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650	Gastos emisión	21,064,843
Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786

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 año anterior, 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:

Movimiento de activos por derecho de uso

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2021
	\$ 91,5		\$ (4,603)	\$ 3,212,4		
Inmuebles	43,171	\$ -	846)	08	\$ -	\$ 90,151,733

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2020	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2020
	\$ 62		\$ (4,603)	\$ 34,056,84		\$ 91,543,1
Inmuebles	090,174	\$ -	845)	2	\$ -	71

Movimiento de pasivos por arrendamiento

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2021	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2021
Total	\$ 95,8		\$ 7,892	\$ (10,193,1)	\$ 3,315,3	\$ 96,83
	17,506	\$ -	,794	01)	73	2,572
Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2020	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2020
Total	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

63.89	8.062	(10.197.7	34.05	95.817,
5.765	.636	38)	6.843	506

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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 los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso

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.

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 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 Cuarto 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 diciembre de 2021, FIBRA HD cuenta con \$2.1 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 Cuarto Trimestre de 2021 el Fideicomiso cuenta con \$35 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 anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

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 Cuarto Trimestre de 2021, se registró una utilidad cambiaria de \$300 mil pesos.

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

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 no se tienen provisiones por beneficios a empleados, de conformidad con International Financial Reporting Standards.

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

Al cierre del Cuarto 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 4T2021 fue la siguiente: (i) 68.6% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (19.1% a gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 49.5% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 2.1% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 3.3% restantes a los gastos por concepto de seguros.

La estructura de los gastos administrativos para el 4T2021 fue de 73.9% por el costo del Asesor y Administrador, 13.2% por el Servicio de Administración de Propiedades y 12.9% por compensaciones a empleados en CBFÍ's.



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

Al cierre del Cuarto 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	\$28,925
Gastos de operación	\$99,655
Predial	\$2,680
Seguros	\$4,009
TOTAL DE GASTOS	\$135,269

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.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

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 Cuarto Trimestre de 2021 FIBRA HD ha pagado \$38.3 millones de pesos por concepto de intereses.

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

En el trimestre reportado el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 12.5 millones, que representan una disminución de -83.6% vs el trimestre anterior, la cual obedece a los Ajustes Extraordinarios. De no considerarse dichos ajustes el EBITDA sería 13.7% superior al del trimestre anterior y 58.0% superior al mismo trimestre del año anterior.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron Ps. 38.3 millones por el concepto de intereses pagados y Ps. 6.8 millones por el concepto de intereses ganados.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros por concepto de intereses ganados en el período reportado ascienden a \$6.8 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 Cuarto Trimestre de 2021, los recursos líquidos del Fideicomiso están invertidos en reportos con vencimiento a un día, de acuerdo con lo siguiente:

Emisora	Valor actual	% portafolio
BONDES 240229	2,920,405.36	0.5%
BONDES 240229	24,885,446.84	4.6%
CETES 220407	646,100.48	0.1%
BPA182	512,991,612.22	94.7%
TOTAL	541,443,564.90	

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 reales como variables. 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 diciembre 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.

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 Cuarto 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	\$28,925
Gastos de operación	\$99,655
Predial	\$2,680
Seguros	\$4,009
<u>TOTAL DE GASTOS</u>	<u>\$135,269</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 17 de febrero de 2022 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “4T2021” o “4T21”). Estos estados financieros son 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 17 de febrero de 2022, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T21D	4T20D	?%
Ingresos Netos	124,009	113,237	9.5%
ION	28,891	74,598	(61.3%)
Margen ION	30.1%	59%	(3580)
Utilidad (Pérdida) Neta Integral	236,776	-107,345	na

2021 Dictaminado Acumulado	2020 Dictaminado Acumulado	?%
481,968	475,720	1.3%
311,799	353,086	(11.7%)
58.2%	67.3%	(914 pb)
143,314	-454,547	na

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T21	4T20	?%
Activos Totales	6,231,666	5,804,810	7.4%
Propiedades de Inversión	5,411,312	5,030,919	7.6%
Deuda	2,796,876	2,319,897	20.6%
Patrimonio Total	3,230,817	3,172,774	1.8%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	\$7.39	\$7.26	1.8%
NAV (Net Asset Value)	3,177,362	3,100,852	2.5%
NAV / CBFi (Ps.)	\$7.27	\$7.09	2.5%
LTV (%)	44.9%	40.0%	492
CBFI's en circulación	437,179,992	437,053,887	
OPERATIVOS	4T21	4T20	?%
Número de proyectos	41	41	-
ABR total (m²)	309,051	309,051	-
ABR comercial (m²)	156,893	156,893	-
ABR oficinas (m²)	15,525	15,525	-
ABR industrial (m²)	94,501	94,501	-
ABR Educativo (m²)	42,132.00	42,132.00	-
Tasa de ocupación¹	91.50%	90.50%	-
Renta promedio por m²	\$150.11	\$150.96	(0.56%)
Vigencia promedio contratos (años)	3.09	3.81	(18.9%)

3T21	?%
5,996,445	3.9%
5,068,600	6.8%
2,773,116	0.9%
2,994,037	7.9%
\$6.85	7.9%
2,844,282	11.7%
\$6.51	11.6%
46.2%	(132)
437,179,992	
3T21	?%
41	-
309,051	-
156,893	-
15,525	-
94,501	-
42,132.00	-
90.5%	-
\$151.02	(.60%)
3.09	(0%)

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición (OPA) que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en

- circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.
- ✍ Durante el 4T21, Fibra HD generó ingresos netos por Ps. 124.0 millones, (+2.3% vs 3T21 y 9.5% superior al presentado en el mismo trimestre del año anterior). En el acumulado 2021, los ingresos se ubicaron en Ps. 482.0 millones (+1.3% con respecto al 2020), de los cuales, cerca del 20% se denominaron en dólares.
 - ✍ En el periodo se hicieron ajustes contables en ciertos gastos pagados con anterioridad a la OPA y en las provisiones de incobrables que se tradujeron en un gasto de Ps. 87.3 millones que no representaron flujo de efectivo pero que reflejan de mejor manera la posición financiera del vehículo. Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en Ps. 28.8 millones.
 - ✍ Se registró un incremento en el valor de las propiedades de inversión equivalente a Ps. 379.9 millones, derivado del avalúo anual realizado por un valuador independiente. Por lo que, al cierre del año, las propiedades alcanzaron un valor de Ps. 5,411.3 millones (+6.8% vs el 3T21 y +7.6% vs el 4T20).
 - ✍ En consecuencia, la utilidad neta integral se ubicó en Ps. 236.7 millones, mientras que, en el acumulado, la utilidad neta integral fue de Ps. 143.3 millones, que compara contra la pérdida de Ps. -454.5 millones del 2020.

BALANCE

- ✍ La caja al cierre del año fue de Ps. 584.4 millones, un 4.1% por encima del 3T21 y 37.2% vs el 4T20.
- ✍ Hoy en día, tenemos 2 litigios con inquilinos que explican aproximadamente el 69% de las cuentas por cobrar.
- ✍ La deuda de corto plazo se ubicó en Ps. 1,888.3 millones, la cual incluye el bono Fibra HD19 con vencimiento en noviembre 2022. Por su parte, la deuda de largo plazo se colocó en Ps. 908.6 millones, que considera la emisión Fibra HD19U con vencimiento en el 2029. Al respecto, durante el periodo reportado, tanto Verum Ratings, como HR Ratings, ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA.
- ✍ El LTV cerró en 44.9%, mientras que el indicador neto de caja se ubicó en 35.5%.
- ✍ El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, por lo que el valor en libros por CBFI fue de Ps. 7.39. Cabe destacar que no se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- ✍ La ocupación total del portafolio fue de 91.5%, con un promedio ponderado de vigencia de 3.09 años. Cabe señalar que en todo el 2021 se comercializaron 11,840 m2 equivalentes a 21.4 millones de renta anual.
- ✍ Se presentó una reestructura en el equipo de operación y comercialización de Fibra HD, con el objetivo de generar eficiencias y reducir los gastos de operación y administración de los inmuebles.
- ✍ Tanto el Director General de Fibra HD como la Directora de Relación con Inversionistas dejaron de laborar en Fibra HD, y sus responsabilidades se asumieron internamente por un Consejo Directivo.
- ✍ Se realizó una reestructura en el Comité Técnico de Fibra HD, donde fueron nombrados 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también presentaron una reestructura y actualmente están conformados por 3 miembros independientes cada uno.

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

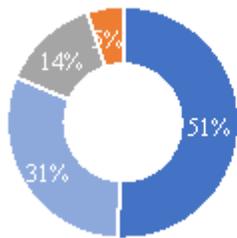
- ✍ Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable es de 309 mil m2 e incluye 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m2, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m2, 7 propiedades del sector educativo con un total de 42 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. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ✍ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 91% de ocupación.
- ✍ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 30% del ABR total y 95% de ocupación.
- ✍ El sector educativo se integra por 7 propiedades, 14% del ABR y con un 91% de ocupación.
- ✍ El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 60% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



41	309,050 m ²	
Propiedades	Área Bruta Rentable	
91.5%	3.09 años	
Ocupación	Vigencia remanente	
20.5%	535	19
Ingresos dólares	Contratos	Estados



- Comercial
- Industrial
- Educativo
- Oficinas

División por SECTOR	19
Comercial	
9	
Industrial	
6	
Educativo	
7	
Oficinas	

División por ABR	156,893m²
Comercial	
94,501m²	
Industrial	
42,132m²	
Educativo	
15,525m²	
Oficinas	

DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

	Renta mensual por m2
--	----------------------

Sector	ABR	Ocupación	Ingresos	Absorción neta	4T21	3T21	?
Comercial	156,893	90.7%	55.8%	1,326 m2	\$168.77 MXN	\$167.24 MXN	1%
Industrial	94,501	95.2%	22.1%	0	\$4.72 USD	\$4.84 USD	-2%
Educativo	42,132	90.5%	14.9%	0	\$162.43 MXN	\$179.09 MXN	-9%
Oficinas	15,525	60.2%	7.2%	51 m2	\$242.66 MXN	\$314.36 MXN	-23%

Ocupación y absorción de las propiedades

Gracias a los esfuerzos de comercialización realizados en el trimestre bajo la nueva estructura de gobierno corporativo, se firmaron 14 contratos de arrendamiento por un total de 1,737 m2. La absorción neta del periodo fue de 1,377 m2, con el 96% de la absorción en el sector comercial y el 4% en oficinas.

Respecto a las rentas mensuales al 31 de diciembre de 2021, el promedio ponderado en el sector comercial incrementó cerca de 1%, a un precio de Ps.168.77 /m2 mientras que para el sector industrial se presentó una reducción de 2% en comparación con el 3T21, a \$4.84 dólares /m2. En el segmento educación se presentó una caída de 9% motivado por la salida de la UVM en Nogales, mientras que el sector de oficinas mostró la mayor caída debido a que, con el fin de retener a los inquilinos y reducir el impacto de la pandemia, se renegociaron y renovaron contratos del segmento a menores precios.

Es importante señalar que contamos con diversos contratos con vencimiento en el arrendamiento de este año, por lo que los esfuerzos del equipo de comercialización serán fundamentales para lograr las renovaciones de los contratos y la absorción de nuevos espacios.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T2021 los ingresos netos fueron de Ps. 124 millones, que muestran un incremento de 2.3% vs el trimestre anterior y de 9.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior, mostrando un nuevo crecimiento secuencial en los resultados.

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares.

Durante el periodo reportado se hicieron 3 principales ajustes contables (en adelante “Ajustes Extraordinarios”):

1. Se provisionaron como cuentas incobrables todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 180 días o superior. Esto resultó en una provisión total en el trimestre de Ps. 69 millones.
2. Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos

Gastos financieros

Ajuste total	6,548,997	Ajuste total	21,441,320
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650	Gastos emisión	21,064,843
Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786

Es importante señalar que este ajuste es exclusivamente contable ya que estos montos se habían pagado con anterioridad.

- Se hizo una provisión en los gastos administrativos de Ps. 8.5 millones para diversos gastos administrativos.

Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en PS. 28.8 millones.

Por otro lado, durante el trimestre se llevó a cabo el avalúo del 100% de los inmuebles del portafolio con CBRE, resultando en una utilidad de Ps. 379.9 millones.

En consecuencia, la utilidad integral se ubicó el Ps. 236.7 millones, mientras que la utilidad integral acumulada fue de Ps. 143.3 millones, vs una pérdida de Ps. -454.5 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI) y EBITDA

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 4T2021 ascendió a Ps. 28.8 millones, mostrando una disminución de -57.2% vs el 3T2021 y de -57.8% comparado con el 4T2020, dicho monto es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios.

De no considerarse los Ajustes Extraordinarios, el NOI sería de Ps. 107 millones, o 10.7% por arriba del trimestre anterior y mostraría un crecimiento de 43.3% sobre el mismo trimestre del año anterior.

En el trimestre reportado el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 2.5 millones, que representan una disminución de -86.7% vs el trimestre anterior, la cual obedece a los Ajustes Extraordinarios. De no considerarse dichos ajustes el EBITDA sería 13.7% superior al del trimestre anterior y 58.0% superior al mismo trimestre del año anterior.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron Ps. 38.3 millones por el concepto de intereses pagados y Ps. 6.8 millones por el concepto de intereses ganados.

Adicionalmente se registraron PS. 3.5 millones netos de otros gastos y productos financieros que incluye, entre otros, fluctuaciones de tipo de cambio y comisiones bancarias del periodo.

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión

Durante el trimestre reportado, se llevó a cabo el avalúo anual de las propiedades de inversión por un valuador independiente. En dichos reportes se determinó un ajuste positivo del valor de las propiedades de inversión que derivaron en un ajuste de Ps. 379.9 millones, por lo que el monto de estos activos resultó en Ps. 5,411 millones.

Funds from operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO se ubicó en Ps. -69,6 millones. Dicha pérdida es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios, de no tomarse en cuenta dichos ajustes, el FFO del trimestre sería de Ps. 40.0 millones, lo que representaría un incremento de 8.3% contra el trimestre anterior y de 168.8% vs el mismo trimestre del año anterior.

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Capex

Durante el 4T21 Fibra HD ha erogado un total de Ps. 8.3 millones en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2021, los Activos Totales ascienden a Ps. 6,231 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo por Ps. 588 millones vs Ps. 561.4 millones del trimestre anterior.
- Efectivo restringido por Ps. 3.7 millones 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.
- Propiedades de inversión por Ps. 5,411 millones, que representa un incremento de 7.6% respecto al 3T2021.
- Impuestos a favor por Ps. 2,440 millones.
- Otros activos por Ps. 120.1 millones, integrados principalmente por Ps. 86.3 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y Ps. 22.5 millones de activos fijos del Fibra, PS. 20.2 millones de gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 109.6 millones vs PS. 136.1 millones del 3T2021. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, cuentas ordinarias por cobrar, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte.

Pasivos Totales

En el 4T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,000 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros* por un total de Ps. 2,796.9 millones por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- Impuestos pendientes por pagar por Ps. 17.3 millones;
- Depósitos en garantía* por Ps. 35.0 millones;
- Otras cuentas por pagar* por Ps. 34.3 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por Ps. 15.5 millones.
- Anticipos de clientes* por Ps. 2.2 millones.
- Otros pasivos* por Ps. 96.8 millones, que incluye, entre otros elementos, las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 vs Ps. 94.3 millones de pesos en el 3T2021.

-*Proveedores* por Ps. 18.3 millones de pesos, debido a la nueva administración está revisando con mayor detenimiento todas las erogaciones de vehículo.

Calificaciones crediticias

Durante el periodo reportado, se renovaron las calificaciones crediticias que FIBRA HD tiene con Verum Ratings y HR Ratings. Ambas calificadoras ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA, el primero mantuvo una perspectiva negativa, mientras que el segundo modificó su perspectiva de negativa a positiva.

La ratificación positiva de las calificadoras confirma la solidez financiera del portafolio, así como la confianza en el plan de negocios de la nueva administración, lo cual nos pone en una posición saludable en vísperas del refinanciamiento de la emisión con clave de pizarra FIBRA HD19.

Índices de apalancamiento

2. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T21: LTV=44.9%.
3. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T21 es de $ICD_t = 0.85$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T21 es de 0.85x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Dado lo anterior y considerando que el bono con clave de pizarra FIBRAHD 19 se emitió con una vigencia de 3 años y vencimiento en noviembre del 2022, el (ICD) del cierre del 4T21 toma en cuenta la amortización total de este bono en el cuarto trimestre del 2022.

El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T2021	569,053,868
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	0
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	397,000,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T2021	400,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	166,000,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,388,261,200
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	48,724,812
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.85

4. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T21 es **0%**.
5. 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 **1.74:1⁽¹⁾**

6. 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 4T21 es de **221%**

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores. El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFi fue de Ps. 7.39.

MEJORES PRÁCTICAS ASG

En octubre de 2021 el portafolio de Fibra HD pasó a formar parte del Portafolio Fibra Plus, por lo que a partir del 4T21, la estrategia de sostenibilidad de ambas Fibras se alineará en el mismo sentido, de tal manera que se plantee una estrategia integral para ambas Fibras en el 2022, utilizando como base los resultados de los estudios de materialidad con que ya contaban ambas emisoras.

Se reitera 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 el medio ambiente y la sociedad, así como reconocer y mitigar con anticipación los riesgos potenciales en la operación.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Oferta Pública de Adquisición

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renuncias de los anteriores miembros del Comité Técnico con fecha 3 de diciembre de 2021, el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes, cada uno.

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2021, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

Comité Técnico

Nombre	No independiente /Independiente
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	No Independiente
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	No Independiente
Miguel Navarro De La Torre	No Independiente
Rodrigo González Zerbi	No Independiente
Gonzalo Luis Portilla Forcén	No Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente
Enrique Valdespino Pastrana	Independiente

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (Presidente)

Comité de Compensaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente (Presidente)
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Comité de Nominaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente (Presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Reporte de Fibra Plus 4T21

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores

El día de mañana 24 de febrero de 2022, Fibra HD publicará sus resultados del 4T21 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

^[1] Para el cálculo de este indicador, no se consideraron las provisiones de cuentas incobrables ya que no representan una disminución en el EBITDA disponible para el pago de obligaciones financieras.

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 Cuarto Trimestre de 2021 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con veinticuatro empleados.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

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 Cuarto 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 \$3,482 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 Cuarto Trimestre de 2021 los gastos por intereses devengados se integran de la siguiente manera:

4Q (miles de pesos)	
Clave	Intereses pagados
HD 19	23,978
HD 19 U	12,912
Línea BBVA	1,439
Total	38,329

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 FIBRA HD ha registrado \$6,812 miles de pesos por concepto de intereses ganados.

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

El Ingreso Operativo Neto ("NOI") del 4T2021 ascendió a Ps. 28.8 millones, mostrando una disminución de -57.2% vs el 3T2021 y de -57.8% comparado con el 4T2020, dicho monto es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios.

De no considerarse los Ajustes Extraordinarios, el NOI sería de Ps. 107 millones, o 10.7% por arriba del trimestre anterior y mostraría un crecimiento de 43.3% sobre el mismo trimestre del año anterior.

En el trimestre reportado el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 2.5 millones, que representan una disminución de -86.7% vs el trimestre anterior, la cual obedece a los Ajustes Extraordinarios. De no considerarse dichos ajustes el EBITDA sería 13.7% superior al del trimestre anterior y 58.0% superior al mismo trimestre del año anterior.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

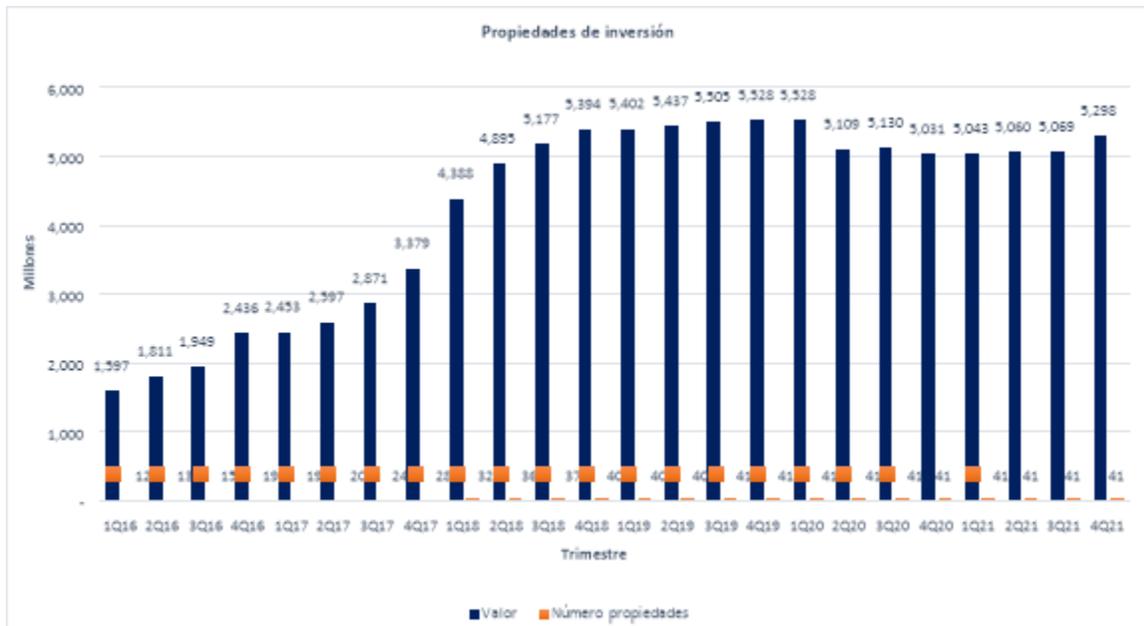
Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 alcanzaron \$5,298 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 Cuarto Trimestre de 2021 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$3,131 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 Tercer Trimestre de 2021 el Fideicomiso cuenta con \$2.5 millones de pesos de anticipos de clientes.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable es de 309 mil m2 e incluye 19 proyectos 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. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.
- ☒ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 91% de ocupación.
- ☒ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 30% del ABR total y 95% de ocupación.
- ☒ El sector educativo se integra por 7 propiedades, 14% del ABR y con un 91% de ocupación.
- ☒ El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 60% 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.

Al cierre del 4T2021, el aproximadamente 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Por otra parte, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.09 años.

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 autorizadas 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.

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 437,179,992 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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 los otros activos no circulantes ascienden a \$120.183 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 Cuarto Trimestre de 2021 el Fideicomiso no cuenta con otros activos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 el Fideicomiso no cuenta con otros pasivos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 los otros pasivos ascienden a \$96.8 millones de pesos que corresponden 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 Cuarto Trimestre de 2021 los otros activos no circulantes ascienden a \$120.182 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 Cuarto Trimestre de 2021 los otros pasivos ascienden a \$96.8 millones de pesos que corresponden 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 Cuarto Trimestre de 2021 no hubo otros gastos de operación.

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

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 el monto de otros ingresos de operación asciende a \$5.173 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 Cuarto Trimestre de 2021 los otros activos no circulantes ascienden a \$120.182 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 Cuarto Trimestre de 2021 las ganancias operativas ascienden a \$28.890 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 Cuarto 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 5,003,432 CBFIs por un importe acumulado de \$35.0 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 dichos títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

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 diciembre de 2021 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$588 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 Cuarto Trimestre de 2021 equivale a \$124 millones de pesos.

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 son preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan 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 IFRS 16, 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.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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 el 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

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de el Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. bienes.

La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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. Más del 80% 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. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. 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.

h. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en

libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio. Los ingresos por interés son reconocidos por resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamiento. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

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.

i. Pasivos financieros y capital

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

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva,

los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

j. Mejoras a locales arrendados

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran las propiedades de inversión.

k. Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

l. Contabilidad de coberturas

FIBRA HD designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FIBRA HD documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FIBRA HD documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una

transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Las ganancias y pérdidas en el instrumento de cobertura acumulado en la reserva de conversión de moneda extranjera se reclasifican a utilidad o pérdida en la disposición o disposición parcial de la operación extranjera.

m. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía 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.

n. Deterioro de 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.

o. 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.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto 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 con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice la entidad con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

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 consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. 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).

r. 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.

s. 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 Cuarto Trimestre de 2021 tenemos impuestos a favor por \$2.440 miles de pesos.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2021 las otras cuentas por pagar del Fideicomiso ascienden \$34.3 millones de pesos, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por \$15.5 millones de pesos.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2021 tenemos un total de cuentas por cobrar como sigue:

Cientes comerciales	\$	187,750,601
Deudores diversos		3,794,813
Estimación de cuentas de cobro dudoso		(102,991,720)
Impuesto al valor agregado por recuperar		2,440,477
Pagos anticipados		<u>21,095,086</u>
		112,089,257

Las cuentas por cobrar del trimestre representan 51 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 son preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan 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 IFRS 16, 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.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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 el 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

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de el Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. bienes.

La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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. Más del 80% 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. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. 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.

h. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando

la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio. Los ingresos por interés son reconocidos por resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamiento. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

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.

i. Pasivos financieros y capital

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

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

j. Mejoras a locales arrendados

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran las propiedades de inversión.

k. Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

l. Contabilidad de coberturas

FIBRA HD designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FIBRA HD documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FIBRA HD documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Las ganancias y pérdidas en el instrumento de cobertura acumulado en la reserva de conversión de moneda extranjera se reclasifican a utilidad o pérdida en la disposición o disposición parcial de la operación extranjera.

m. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía 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.

n. Deterioro de 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.

o. 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.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto 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 con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice la entidad con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

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 consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. 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).

r. 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.

s. 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]

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

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 para activos y pasivos contingentes [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
- b 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 incurren.

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 los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica

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 utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos swap y forwards.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene financiamiento a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FIBRA HD manteniendo contratos Swap de tasa de interés y tipo de cambio. 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.

Es importante señalar que en Julio del 2021 Fibra HD decidió cancelar anticipadamente la cobertura del Cobertura CCS, por el cual generó un pago en la cantidad de \$153,186,00. La valuación de la partida cubierta (deuda) también se canceló con efecto en el estado de resultados del ejercicio 2021 dentro del rubro Gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados.

Por lo anterior, al 31 de diciembre del 2021 no existen instrumentos financieros derivados en Fibra HD.

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 tuvo un cambio la política de derivados en la que este se limitará a lo señalado en la fracción VI del Artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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 son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan 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 IFRS 16, 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.

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]

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por

intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio. Los ingresos por interés son reconocidos por resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamiento. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

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.

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]

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- los valores en libros de los instrumentos financieros;
- valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- niveles de jerarquía de valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

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 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 consolidados. 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]

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamiento. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

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]

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

Por otra parte, FIBRA HD Servicios, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR) cuya tasa es del 30%, el cual se registra en el resultado del año en que se causa.

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 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 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.

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. Más del 80% 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.

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 [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 (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 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 el 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

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de el Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. bienes.

La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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 celebrarse 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 17 de febrero de 2022 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2021 (a continuación, indistintamente “4T2021” o “4T21”). Estos estados financieros son 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 17 de febrero de 2022, 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 secuenciales en los resultados del Fideicomiso comparado contra los trimestres anteriores, así como mejoras en comparación con el 4T2021. En el mismo sentido, si comparamos el 4T2021 vs 4T2019, los resultados financieros continúan por debajo de dicho trimestre.

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 a los previos a la pandemia.

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T2021 los ingresos netos fueron de Ps. 124 millones, que muestran un incremento de 2.3% vs el trimestre anterior y de 9.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior, mostrando un nuevo crecimiento secuencial en los resultados.

Aproximadamente el 20% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares.

Durante el periodo reportado se hicieron 3 principales ajustes contables (en adelante “Ajustes Extraordinarios”):

1. Se provisionaron como cuentas incobrables todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 180 días o superior. Esto resultó en una provisión total en el trimestre de Ps. 69 millones.
2. Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, se hizo un cambio en la política contable respecto de

los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación. Lo anterior generó, principalmente, los siguientes ajustes en los gastos operativos y financieros:

Gastos operativos		Gastos financieros	
Ajuste total	6,548,997	Ajuste total	21,441,320
Diversos gastos de mantenimiento a inmuebles	4,455,650	Gastos emisión	21,064,843
Servicios Administrativos	1,568,968	Comisión créditos bancarios	1,603,786

Es importante señalar que este ajuste es exclusivamente contable ya que estos montos se habían pagado con anterioridad.

- Se hizo una provisión en los gastos administrativos de Ps. 8.5 millones para diversos gastos administrativos.

Sin estas reclasificaciones, el NOI sería de Ps. 107 millones, es decir 10.7% por encima del trimestre anterior. No obstante, al considerarlas, el NOI del trimestre se ubicó en PS. 28.8 millones.

Por otro lado, durante el trimestre se llevó a cabo el avalúo del 100% de los inmuebles del portafolio con CBRE, resultando en una utilidad de Ps. 379.9 millones.

En consecuencia, la utilidad integral se ubicó el Ps. 236.7 millones, mientras que la utilidad integral acumulada fue de Ps. 143.3 millones, vs una pérdida de Ps. -454.5 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI) y EBITDA

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 4T2021 ascendió a Ps. 28.8 millones, mostrando una disminución de -57.2% vs el 3T2021 y de -57.8% comparado con el 4T2020, dicho monto es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios.

De no considerarse los Ajustes Extraordinarios, el NOI sería de Ps. 107 millones, o 10.7% por arriba del trimestre anterior y mostraría un crecimiento de 43.3% sobre el mismo trimestre del año anterior.

En el trimestre reportado el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 2.5 millones, que representan una disminución de -86.7% vs el trimestre anterior, la cual obedece a los Ajustes Extraordinarios. De no considerarse dichos ajustes el EBITDA sería 13.7% superior al del trimestre anterior y 58.0% superior al mismo trimestre del año anterior.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron Ps. 38.3 millones por el concepto de intereses pagados y Ps. 6.8 millones por el concepto de intereses ganados.

Adicionalmente se registraron PS. 3.5 millones netos de otros gastos y productos financieros que incluye, entre otros, fluctuaciones de tipo de cambio y comisiones bancarias del periodo.

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración anterior de Fibra HD llevó a cabo la contratación de Forwards de moneda extranjera. No obstante, durante el trimestre reportado todos estos contratos llegaron a su fin y no fueron renovados, por lo que al cierre del ejercicio 2021, Fibra HD no cuenta con operaciones financieras derivadas contratadas, reduciendo así, el riesgo financiero de la entidad.

Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión

Durante el trimestre reportado, se llevó a cabo el avalúo anual de las propiedades de inversión por un valuador independiente. En dichos reportes se determinó un ajuste positivo del valor de las propiedades de inversión que derivaron en un ajuste de Ps. 379.9 millones, por lo que el monto de estos activos resultó en Ps. 5,411 millones.

Funds from operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO se ubicó en Ps. -69,6 millones. Dicha pérdida es consecuencia de los Ajustes Extraordinarios, de no tomarse en cuenta dichos ajustes, el FFO del trimestre sería de Ps. 40.0 millones, lo que representaría un incremento de 8.3% contra el trimestre anterior y de 168.8% vs el mismo trimestre del año anterior.

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Capex

Durante el 4T21 Fibra HD ha erogado un total de Ps. 8.3 millones en gastos de capital y mejoras a inmuebles.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2021, los Activos Totales ascienden a Ps. 6,231 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo por Ps. 588 millones vs Ps. 561.4 millones del trimestre anterior.
- Efectivo restringido por Ps. 3.7 millones 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.
- Propiedades de inversión por Ps. 5,411 millones, que representa un incremento de 7.6% respecto al 3T2021.
- Impuestos a favor por Ps. 2,440 millones.
- Otros activos por Ps. 120.1 millones, integrados principalmente por Ps. 86.3 millones correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado en conformidad a la nueva IFRS 16 y Ps. 22.5 millones de activos fijos del Fibra, PS. 20.2 millones de gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 109.6 millones vs PS. 136.1 millones del 3T2021. Esta cifra de cuentas por cobrar obedece a los diferimientos negociados con los inquilinos durante la crisis sanitaria, cuentas ordinarias por cobrar, así como un atraso en la cobranza corriente por trámites administrativos con un inquilino AAA, que consideramos no tiene riesgo contraparte.

Pasivos Totales

En el 4T2021 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,000 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- *Pasivos financieros* por un total de Ps. 2,796.9 millones por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19, FIBRAHD 19U y el monto dispuesto de la línea de crédito con BBVA.
- Impuestos pendientes por pagar por Ps. 17.3 millones;
- *Depósitos en garantía* por Ps. 35.0 millones;
- *Otras cuentas por pagar* por Ps. 34.3 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes por pagar de ciertas propiedades de inversión por Ps. 15.5 millones.
- *Anticipos de clientes* por Ps. 2.2 millones.
- *Otros pasivos* por Ps. 96.8 millones, que incluye, entre otros elementos, las futuras obligaciones por arrendamientos registrado en conformidad con la IFRS 16 vs Ps. 94.3 millones de pesos en el 3T2021.
- *Proveedores* por Ps. 18.3 millones de pesos, debido a la nueva administración está revisando con mayor detenimiento todas las erogaciones de vehículo.

Calificaciones crediticias

Durante el periodo reportado, se renovaron las calificaciones crediticias que FIBRA HD tiene con Verum Ratings y HR Ratings. Ambas calificadoras ratificaron la calificación de FIBRA HD en AA, el primero mantuvo una perspectiva negativa, mientras que el segundo modificó su perspectiva de negativa a positiva.

La ratificación positiva de las calificadoras confirma la solidez financiera del portafolio, así como la confianza en el plan de negocios de la nueva administración, lo cual nos pone en una posición saludable en vísperas del refinanciamiento de la emisión con clave de pizarra FIBRA HD19.

Índices de apalancamiento

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T21: LTV=44.9%.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T21 es de $ICD_1 = 0.85$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T21 es de 0.85x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Dado lo anterior y considerando que el bono con clave de pizarra FIBRAHD 19 se emitió con una vigencia de 3 años y vencimiento en noviembre del 2022, el (ICD) del cierre del 4T21 toma en cuenta la amortización total de este bono en el cuarto trimestre del 2022.

El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T2021	569,053,868
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	0
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	397,000,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T2021	400,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	166,000,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,388,261,200
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	48,724,812
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.85

(2) La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T21 es **0%**.

(3) 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 **1.74:1**⁽¹⁾

(4) 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 4T21 es de **221%**

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T2021 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha, (ii) el incremento de capital, y (iii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores. El Patrimonio al cierre del año fue de Ps. 3,230 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFIs fue de Ps. 7.39.

MEJORES PRÁCTICAS ASG

En octubre de 2021 el portafolio de Fibra HD pasó a formar parte del Portafolio Fibra Plus, por lo que a partir del 4T21, la estrategia de sostenibilidad de ambas Fibras se alineará en el mismo sentido, de tal manera que se plantee una estrategia integral para ambas Fibras en el 2022, utilizando como base los resultados de los estudios de materialidad con que ya contaban ambas emisoras.

Se reitera 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 el medio ambiente y la sociedad, así como reconocer y mitigar con anticipación los riesgos potenciales en la operación.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

Oferta Pública de Adquisición

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra

HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores miembros del Comité Técnico con fecha 3 de diciembre de 2021, el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes, cada uno.

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2021, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

Comité Técnico

Nombre	No independiente /Independiente
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	No Independiente
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	No Independiente
Miguel Navarro De La Torre	No Independiente
Rodrigo González Zerbi	No Independiente
Gonzalo Luis Portilla Forcén	No Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente
Enrique Valdespino Pastrana	Independiente

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (Presidente)

Comité de Compensaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente (Presidente)
Sergio Alberto Férrez Bitar	Independiente

Adrián Urbina Galicia	Independiente
-----------------------	---------------

Comité de Nominaciones

Nombre	No independiente /Independiente
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente (Presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

Reporte de Fibra Plus 4T21

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renunciaciones de los anteriores

El día de mañana 24 de febrero de 2022, Fibra HD publicará sus resultados del 4T21 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

⁽¹⁾ Para el cálculo de este indicador, no se consideraron las provisiones de cuentas incobrables ya que no representan una disminución en el EBITDA disponible para el pago de obligaciones financieras.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El cuarto trimestre representó un cambio de paradigma en la visión de negocios de Fibra HD, pues fuimos parte de la primera Oferta Pública de Adquisición en la historia de los Fibras mexicanos, en donde Fibra Plus adquirió el 70.9% de los certificados en circulación de Fibra HD y prevemos grandes beneficios para los tenedores de ambos vehículos.

El 4T21 fue el inicio de una trayectoria que, en conjunto con el equipo de Fibra Plus, nos encaminará hacia el crecimiento sostenido de los Fibras, equipados de las mejores herramientas para enfrentar los desafíos del 2022, por mencionar: (i) una sana estructura financiera, que derivará en una mayor capacidad de refinanciamiento de los cebures actuales y que mejorará el perfil de inversión de la firma, atrayendo inversionistas más sofisticados y el acceso a mejores oportunidades de inversión, con un mayor poder de negociación y un equipo más experimentado en transacciones de gran tamaño; (ii) un gobierno corporativo transparente, eficiente y alineado con los intereses de los inversionistas, conformado por un equipo altamente capacitado y especializado en las diferentes áreas de negocio, con las fortalezas de los dos equipos de los Fibras enfocados en salvaguardar el patrimonio del Fideicomiso a través de la generación de eficiencias y economías de escala que se vean reflejadas en mayores utilidades y plusvalía inmobiliaria; y (iii) una operación de inmuebles interna liderada por profesionales con alta especialidad y experiencia en los diferentes segmentos de negocio, que generará ahorros y eficiencias en el gasto total. En este sentido, nos complace comunicar que ya dimos los primeros pasos en la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, lo que resultará en una administración más diligente, que procure un mayor acercamiento con los clientes y resguarde la calidad de la cartera y de los inquilinos.

Cabe mencionar que, en nuestra visión de ser un mejor y diferenciado vehículo de inversión, tenemos como tesis el acrecentar el portafolio del Fibra con inmuebles que generen la mayor plusvalía: activos premium con ubicaciones privilegiadas e inquilinos AAA que se encuentren dentro de los sectores de mayor auge. De tal forma, estaremos analizando la rotación de activos que no se

alineen a nuestra visión de negocio y cuyos recursos provenientes de la venta sean utilizados para acrecentar el valor de las propiedades de inversión.

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 son preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan 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 IFRS 16, 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.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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 el 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

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de el Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. bienes.

La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

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. Más del 80% 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. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. 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.

h. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese

monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio. Los ingresos por interés son reconocidos por resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamiento. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

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.

i. Pasivos financieros y capital

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

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Fideicomiso, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

j. Mejoras a locales arrendados

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran las propiedades de inversión.

k. Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

l. Contabilidad de coberturas

FIBRA HD designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FIBRA HD documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FIBRA HD documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Las ganancias y pérdidas en el instrumento de cobertura acumulado en la reserva de conversión de moneda extranjera se reclasifican a utilidad o pérdida en la disposición o disposición parcial de la operación extranjera.

m. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía 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.

n. Deterioro de 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.

o. 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.

p. Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto 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 con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice la entidad con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

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 consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. 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).

r. 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.

s. 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 5,003,432 CBFIs por un importe acumulado de \$35.0 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 dichos títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

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	7.5292	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	7.5292	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	6.5292	QUIROGRAFARIA	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	0	17.8770885803	0	
Total Bancarios [Miembro]												500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	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 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]					
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreeedor	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)	
													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]				
FIBRA HD 19	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2019-11-28	2022-10-27	TIIE + 170	6.2292	QUIROGRAFARIA	1,388,261,000	1,388,261,000	0	1,388,261,000	0	0	0	0	49.636129739	0	
FIBRA HD 19U	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2019-11-28	2029-05-17	TASA FIJA	5.63	QUIROGRAFARIA	908,615,000	908,615,000	0	0	0	0	908,615,000	0	32.4867816807	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												2,296,876,000	2,296,876,000	0	1,388,261,000	0	0	908,615,000	0		
Total general [Miembro]												2,796,876,000	2,796,876,000	500,000,000	1,388,261,000	0	0	908,615,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:	2,796,876,000
Total de deuda bursátil:	0

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	6,231,666,000
-----------------	---------------

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 de FIBRA HD al cierre del 4T21: $LTV=44.9\%$.

(2)El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T21 es de $ICD_i=0.85$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T21 es de 0.85x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Dado lo anterior y considerando que el bono con clave de pizarra FIBRAHD 19 se emitió con una vigencia de 3 años y vencimiento en noviembre del 2022, el (ICD) del cierre del 4T21 toma en cuenta la amortización total de este bono en el cuarto trimestre del 2022.

El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T2021	569,053,868
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	0
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	397,000,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T2021	400,000,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	166,000,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,388,261,200
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	48,724,812
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.85

La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T21 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 **1.74:1**⁽¹⁾

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 4T21 es de **221%**

⁽¹⁾ Para el cálculo de este indicador, no se consideraron las provisiones de cuentas incobrables ya que no representan una disminución en el EBITDA disponible para el pago de obligaciones financieras.

Nivel de apalancamiento: 0

Activos: 6,231,666,000

Títulos de capital: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1

Activos líquidos: 588,081,000

IVA por recuperar: 0

Utilidad operativa estimada: 397,000,000

Líneas de crédito revolventes: 400,000,000

Amortización estimadas intereses

166,000,000

Amortización programadas capital

1,388,261,000

Gastos de capital recurrentes estimados

48,725,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.
