

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	56
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	70
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	72
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	73
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	75
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	77
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	80
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	83
[700002] Datos informativos del estado de resultados	84
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	85
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	86
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	90
[800500] Notas - Lista de notas.....	92
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	152
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	182
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	204
[815101] Anexo AA.....	205

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

INFORME DEL ASESOR Y ADMINISTRADOR

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

Mensaje de la Dirección General

Durante el segundo trimestre, y a la fecha del presente informe, hemos tenido buenas noticias para nuestros inversionistas, nuestros inquilinos y para los tenedores de nuestros certificados bursátiles de deuda.

Consideramos que estos acontecimientos son congruentes con los objetivos que nos hemos trazados para este año consistentes en mejorar la calidad de la emisora, ofreciendo un mejor perfil de rendimiento/riesgo, mejorando la comercialización de nuestros inmuebles, atrayendo inquilinos de mayor calidad, incorporando inmuebles a nuestro portafolio y ofreciendo a inquilinos y visitantes a nuestras propiedades un entorno responsable tanto social como ambientalmente.

Enunciativamente, valdría la pena destacar los siguiente:

1. En los pasados días, Verum asignó las calificaciones corporativas de 'AA/M' para el largo plazo y de '1+/M' para el corto plazo a FIBRA HD y la calificación de 'AA/M' a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidas. Las calificaciones reflejan, entre otros factores, la fortaleza de nuestro portafolio y los niveles razonables de apalancamiento. De esta manera nuestra emisora cuenta ya con dos calificaciones correspondientes a niveles AA, lo cual esperamos se traduzca en mejores condiciones de fondeo hacia delante.
2. El pasado 02 de julio adquirimos nuestra propiedad número 41, la cual representa un crecimiento con uno de nuestros inquilinos y consta de una fracción del inmueble que ocupa el Colegio México Nuevo Campus Querétaro, ubicado en la Ciudad de Querétaro. La superficie adquirida es de 3,706.26 metros cuadrados de terreno y representó una inversión de \$29.6 millones de pesos sin incluir los gastos relacionados a dicha adquisición. Por otro lado, con base en lo autorizado por el Comité Técnico, estamos llevando a cabo el crecimiento orgánico en nuestra propiedad conocida como "IPETH". El importante crecimiento de su matrícula demanda realizar ciertas adecuaciones al campus por lo que se está llevando a cabo una inversión de alrededor de \$20 millones de pesos para la adquisición de un terreno aledaño, así como la ampliación de uno de los edificios y la construcción de un nuevo espacio que será utilizado para terapias de rehabilitación física.
3. Hemos tenido una estrategia de comercialización orientada a mejorar el perfil de nuestros contratos de arrendamiento. Si bien los niveles de ocupación se mantienen en niveles cercanos al 95% al igual que en trimestres anteriores, conviene apuntar que, en el periodo reportado, se renovaron o reciclaron un total de 32 contratos de arrendamiento, siendo esto el resultado positivo del esfuerzo que hemos hecho por adecuar nuestras propiedades a las condiciones del mercado. Dado lo anterior, creemos que contamos con un portafolio estable y diversificado, lo cual nos ha permitido cumplir con nuestro modelo de negocios, con una posición financiera sólida, un nivel saludable de liquidez y con un nivel de apalancamiento razonable.

4. FIBRA HD finalizó el trimestre con liquidez de \$299 millones de pesos en caja y \$400 millones de pesos en líneas de crédito disponibles. El monto total pendiente por recuperar del IVA es de \$121 millones de pesos, que corresponden principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18. El nivel de apalancamiento de la FIBRA al 30 de junio de 2019 es de 32.7%.

5. Durante el periodo y en los días recientes nuestro certificado ha experimentado elevados niveles de operatividad. De hecho, desde el 1 de abril y hasta el 17 de julio se operaron un total de 33 millones de títulos, lo cual representa 1.87 x del total del monto operado durante el 2018. Creemos que este volumen refleja la entrada de inversionistas con una visión de mayor plazo quienes perciben los beneficios de invertir en niveles de precio que reflejan descuentos importantes respecto de nuestro valor en libros.

6. En el periodo reportado, nuestros ingresos incrementaron en .3% respecto del trimestre inmediato anterior, ascendiendo a \$146 millones de pesos, y representando un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año 2018. El Ingreso Neto Operativo (NOI) disminuyó un 3% respecto el trimestre inmediato anterior, con un margen de NOI de 70%. No obstante, el NOI incrementó en 14% comparado con el mismo trimestre del año 2018.

7. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio, fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBF, y que, a su vez, representa un *Dividend Yield* de 9.48% promedio trimestral considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBF”) de \$7.61 pesos por CBF.

8. Al cierre del trimestre, nuestra cartera está integrada por 40 propiedades estabilizadas. El área bruta rentable es de 307 mil m2 e incluye 19 propiedades comerciales con un total de 159 mil m2, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m2, 6 propiedades del sector educativo con un total de 38 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 y mantienen una ocupación del 95% sobre la superficie adquirida y pagada.

9. Al 30 de junio de 2019, el 11% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares, por lo tanto, el ingreso en pesos de dichos contratos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar respecto al peso. Por otra parte, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.14 años.

10. Consideramos que la comunicación de nuestra empresa no se limita al dialogo con los inversionistas, sino también con inquilinos, visitantes y el público en general. A tal fin hemos iniciado la distribución de un Newsletter dirigido a esta amplia audiencia. Estamos evaluando la instrumentación de nuevos mecanismos para mejorar la profundidad y frecuencia de nuestra comunicación. Esperamos lanzar nuevas modalidades y formatos de comunicación en los próximos meses.

1.PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

1.1Avance en la Comercialización del Portafolio

Durante este trimestre la comercialización de nuestros espacios continuó con un desempeño positivo y un dinamismo activo. Durante el trimestre, se arrendaron 20 locales con alrededor de 4,500 metros cuadrados que representan \$670⁽¹⁾ mil pesos mensuales de renta.

A pesar de los buenos resultados en comercialización y una ligera absorción neta positiva durante el periodo por más de 400 metros cuadrados, la ocupación no incrementó debido a que algunos de los nuevos contratos de arrendamiento firmados durante este trimestre consideran inicios de vigencia a partir de meses próximos.

Por otra parte, es importante señalar que las rentas promedio de los nuevos contratos de arrendamiento, son superiores a las de los inquilinos salientes, esto nos permite mejorar los ingresos generados por nuestro portafolio.

1.2 Desempeño del Plan de Negocios

1.2.1 Distribuciones Frecuentes, Elevadas y Estables

- ? Somos una FIBRA enfocada en el segmento de propiedades de altos rendimientos
- ? Nuestra estrategia de adquisición y estructura de capital siempre enfocadas a maximizar dividendos
- ? Distribuciones mensuales a nuestros inversionistas
- ? Objetivo de apalancamiento por debajo de 30% LTV^[2]

1.2.2 Crecimiento y Diversificación de Nuestro Portafolio

- ? Plan de crecimiento acelerado y elevada capacidad de ejecución
- ? Crecimiento promedio de \$1,500 millones de pesos por año
- ? FIBRA con administracion 100% interna y beneficios tangibles para los inversionistas
- ? Economías de escala: el incremento en el tamaño de la FIBRA tiene un impacto positivo en márgenes

Evolución de Nuestro Portafolio



1.2.3 Administración Profesional de Nuestro Portafolio

- ? Administración y gestión de inmuebles de clase mundial con experiencia probada
- ? Origen y operación basada en alineación de intereses
- ? Creación de valor en nuestras propiedades



1.2.4 Marcas de Prestigio de Nuestro Portafolio a la Fecha del Presente Reporte

1.2.5 Mapa de Riesgos

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





I. Riesgos Operativos

- i. Concentración del Portafolio: al cierre del trimestre reportado los 10 principales inquilinos del portafolio representan 29.72% del total de los ingresos vs 30.53% del 1T2019. De esta forma, ningún inquilino representa más del 5% del total de los ingresos.
- ii. Vencimiento de los Contratos: el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera al cierre del trimestre reportado es de 4.14 años vs 4.50 años del 1T2019. La disminución se debe principalmente a la salida anticipada de dos inquilinos en la Nave Industrial Ternium que negociaron sus contratos para terminar al cierre de junio 2019. De Dichos espacios, a la fecha del presente reporte, se encuentran firmados con nuevos inquilinos el 53% del ABR y el resto se encuentra en proceso de comercialización.
- iii. Cartera Vencida: Las cuentas por cobrar del trimestre reportado representan \$46 millones de pesos y representan 28 días clientes.

II. Riesgos Financieros:

- i. Riesgo Contraparte: según el modelo de reconocimiento de cuentas incobrables implementado de acuerdo con la NIIF 15, nuestra perdida esperada es de .86% de los ingresos totales.
- ii. Riesgo de Crédito: el nivel de apalancamiento al cierre del trimestre reportado es de 32.7%.
- iii. Riesgo de Tasa de Interés: Como parte de la política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés, el Asesor y Administrador llevó a cabo en el mes de octubre de 2017 la contratación de las coberturas necesarias para mitigar el riesgo de tasa de interés de la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 17. De acuerdo con los contratos SWAP de tasa de interés, FIBRA HD acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de notional acordado.
- iv. Riesgo Cambiario: Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo la contratación de PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que mensualmente se reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación.
- v. Riesgo de Liquidez: el Asesor y Administrador se ha propuesto mantener una caja mínima de \$100 millones de pesos (refiriéndose a una caja distinta de la caja operativa) y líneas de crédito por \$400 millones de pesos, que, al cierre del cuarto trimestre, la totalidad de la línea de crédito se encuentra disponible.

III. Riesgos Legales:

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

De esta forma, en relación con el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario promovido el 15 de marzo de 2016 por ICR, S.A. de C.V. en contra de FIBRA HD y el Asesor y el Administrador, el pasado 27 de junio de 2019 celebraron todas las partes involucradas un convenio de transacción por el que se da por terminado y se otorga el finiquito correspondiente respecto de dicho juicio.

2. INFORMACION FINANCIERA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

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 23 de julio de 2019 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del segundo trimestre de 2019 (a continuación, indistintamente “2T2019” o “2Q2019”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y están expresados en miles de pesos mexicanos nominales.

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría y Prácticas en la sesión del 23 de julio de 2019, quien, a su vez, recomienda dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso para su aprobación.

Resumen del Estado de Resultados

Durante el 2T2019 se registró un incremento de 0.3% de los ingresos totales comparado con el 1T2019, ascendiendo a \$146 millones de pesos, y representando un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Los gastos totales del trimestre reportado registraron un aumento de 8.9% comparado con el 1T2019 y un aumento de 51% comparado con el mismo trimestre del año 2018.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 2T2019 ascendió a \$102 millones de pesos, un decremento del 3% comparado con el 1T2019 y un incremento del 14% comparado con el 2T2018, lo anterior representa un margen sobre ingresos del 70% en comparación con el 72% del 1T2019. A continuación, se presentan los márgenes de NOI por sector de los últimos cuatro trimestres, excluyendo los gastos corporativos y de administración de propiedades:

Margen NOI	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19
Margen NOI Comercial	72%	69%	72%	70%
Margen NOI Educativo	99%	98%	98%	98%
Margen NOI Industrial	98%	97%	98%	96%
Margen NOI Oficinas	87%	86%	84%	78%
Margen NOI FIBRA HD	82%	80%	81%	79%

La reducción en el margen NOI durante este trimestre se explica por los siguientes factores:

- La vacancia de ciertos espacios, particularmente del sector de oficinas.
- Tanto en el sector comercial, como en el sector de oficinas, hubo ciertos gastos que crecieron de forma por encima de la inflación. Estos gastos son, principalmente, por servicios como el costo de la energía eléctrica y el consumo de agua.
- Aunado a lo anterior, en dichos sectores, los gastos operativos conllevan un desfase de crecimiento por inflación en comparación con los ingresos, ya que los primeros aumentan a principio de año y los segundos de forma paulatina, conforme a los aniversarios de los contratos de arrendamiento.
- Durante este trimestre, también se registraron ciertos gastos extraordinarios no recurrentes, que afectaron el margen NOI de forma temporal.

Al respecto, el Asesor y Administrador se encuentra en ejecución de las siguientes acciones para remediar la mencionada reducción del margen NOI:

1. Se continua con una estrategia de comercialización proactiva, tal como se ha mencionado durante el presente reporte.
2. Se continua con estrategias para disminuir los costos de servicios como la energía y el consumo de agua, tales como la instalación de paneles solares para la generación de energía renovable, así como otras medidas para reducir, en medida de lo posible, el consumo de agua.
3. A medida que lleguemos a los aniversarios de los contratos de arrendamiento, el desfase por los ajustes de inflación mencionado se irá reduciendo. Así mismo, una vez que se terminen de ejercer los gastos extraordinarios no recurrentes, aunado a las mejoras operativas apuntadas, los márgenes NOI se verán incrementados.

El gasto por el servicio de administración de propiedades se ha mantenido como porcentaje de los ingresos totales y como porcentaje del NOI, en 2.5% y en aproximadamente 3.6%, respectivamente. Lo anterior, resultó en un EBIT de \$98 millones de pesos, lo cual representa una disminución de 3% comparado con el EBIT del 1T2019 y un incremento de 14% vs. el mismo trimestre del año anterior. El margen del NOI promedio trimestral del 2T2019 se ubicó en 70%.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$35.1 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Finalmente, la Utilidad Neta del 2T2019 resulto en \$73 millones de pesos y un FFO de \$72 millones de pesos.

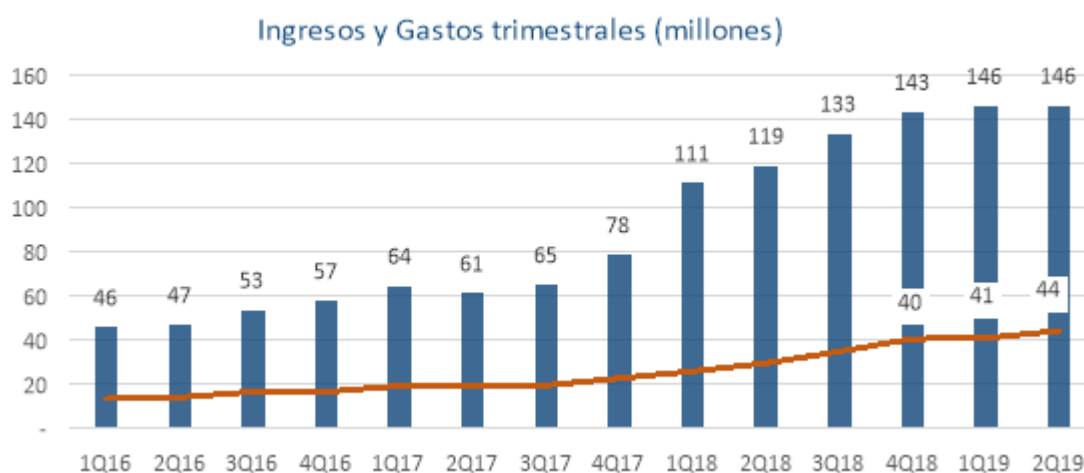
a) Ingresos y Gastos. Durante el 2T2019 FIBRA HD registró ingresos por \$146 millones de pesos generados por el portafolio total de 40 inmuebles, un aumento de 0.3% comparado con el 1T2019 y un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Los ingresos del 2T2019 vs 1T2019 por \$.05 millones de pesos se mantienen estables debido a que los ingresos de dichos trimestres están compuestos por los mismos inmuebles.

La estructura de ingresos en el 2T2019 se mantiene en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 92% del total proviene de los arrendamientos, 5% de ingresos por concepto de mantenimiento, 1.4% por concepto de estacionamientos y 1.3% de otros ingresos. Las rentas variables del trimestre reportado alcanzaron \$2.8 millones de pesos, es decir el 2% de los ingresos totales.

Los gastos operativos del trimestre reportado alcanzaron \$44 millones de pesos. El incremento respecto al 1T2019 es de 9% y respecto al 2T2018 es de 51%. El incremento en gastos durante 2019 se debe a un incremento de honorarios legales, así como en servicios de agua y luz. Asimismo, es importante mencionar que en el 2T2018 FIBRA HD contaba con 36 propiedades en su portafolio, mientras que en el 2T2019 cuenta con 40 propiedades.

La estructura de gastos en el 2T2019 también se mantuvo en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 88% de los gastos totales corresponden a gastos administrativos y de operación, mientras que 7% corresponden a los gastos por el concepto de predial y el 5% restantes a los gastos por el concepto de seguros y otros gastos.



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

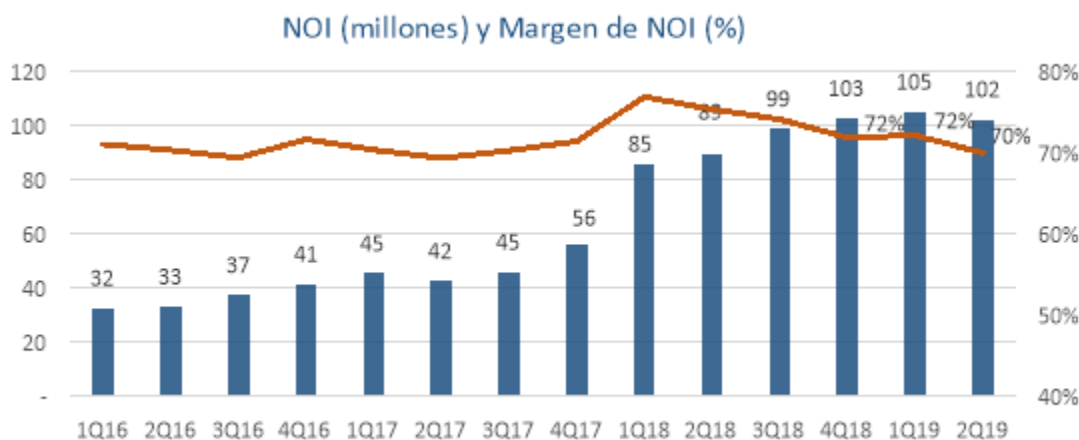
Ingresos Netos (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	85,510	83,817	82,335	76,909	2.02%
Sector Educativo	18,847	18,792	18,651	18,333	0.29%
Sector Industrial	24,773	25,369	25,304	24,729	-2.35%
Sector Oficinas	16,992	17,669	16,614	13,182	-3.83%
Total	146,122	145,648	142,904	133,153	0.33%

Gastos operativos* (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	27,788	25,617	27,369	23,739	8.47%
Sector Educativo	690	645	656	470	6.90%
Sector Industrial	1,609	1,330	1,405	1,302	21.01%
Sector Oficinas	4,180	3,384	2,932	2,003	23.52%
Total	34,267	30,976	32,362	27,514	10.62%

*Incluye los gastos por administración de propiedades

b) **Ingreso Operativo Neto (Net Operating Income “NOI” por sus siglas en ingles) y EBIT (Earnings Before Interest and Tax).** En el trimestre reportado el NOI y el EBIT disminuyeron en un 3% vs el 1T2019. En comparación con el mismo trimestre de 2018, ambos indicadores han aumentado en 14%. El margen de NOI en el 2T2019 se ubicó en 70%, vs 72% del 1T2019.

La evolución del margen del NOI, así como el NOI histórico se muestra en la gráfica siguiente:

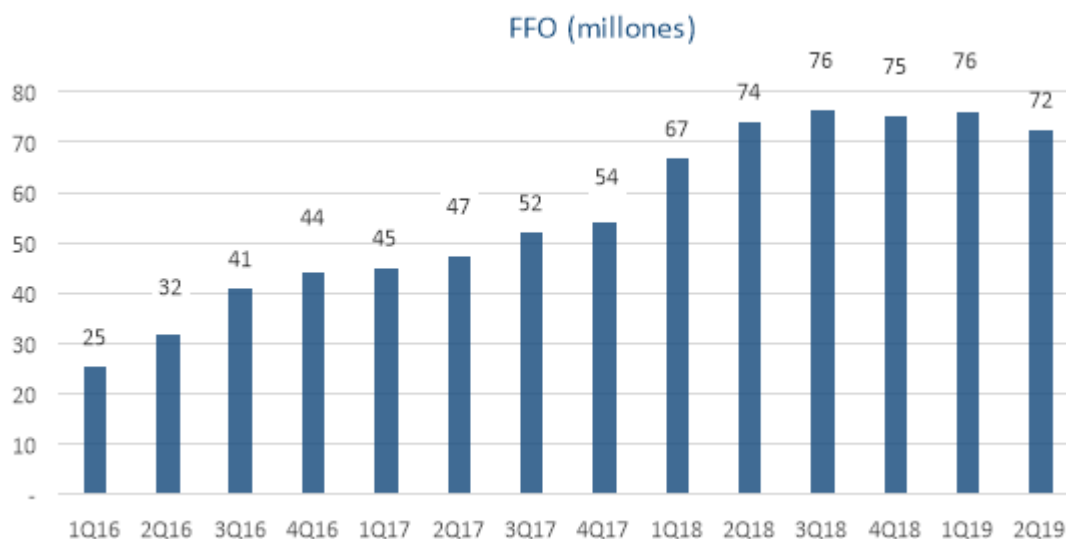


c) **Resultado Integral de Financiamiento.** En el segundo trimestre de 2019 FIBRA HD registró \$35.2 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las tres emisiones de CBFs (FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U). Por otro lado, se registraron \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Al cierre del 2T2019 FIBRA HD no cuenta con créditos bancarios dispuestos.

d) **Flujo por Operaciones (*Funds From Operations* “FFO” por sus siglas en inglés).** En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$75 millones de pesos, lo que representa un decremento de 4.8% comparado con el trimestre anterior y de 2.2% comparado con el 2T2018.



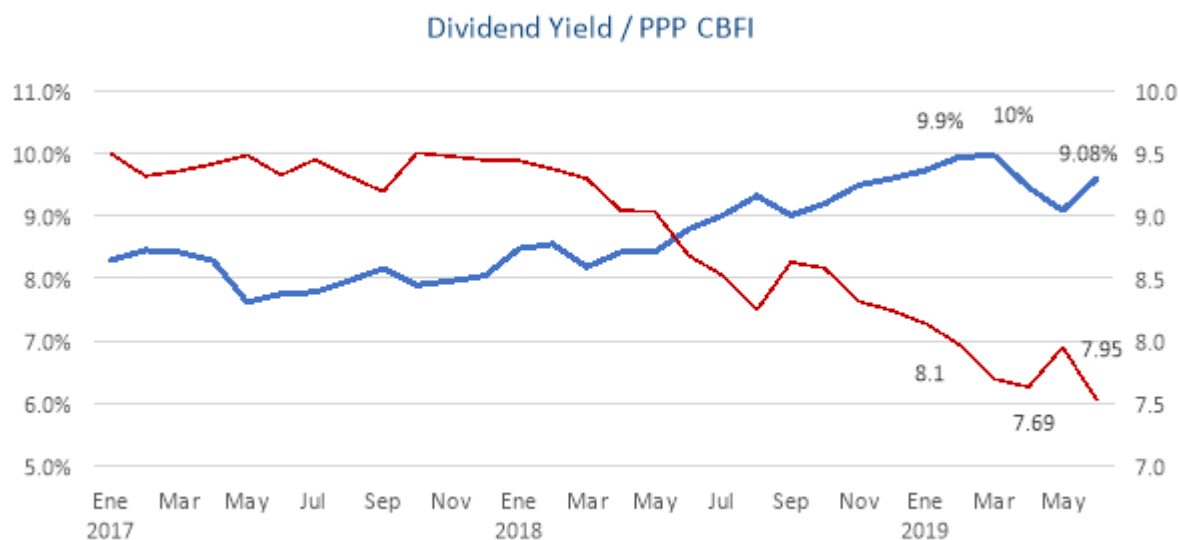
e) **Resultados por CBFI.** En el 2T2019 el FFO por CBFI es de ¢17.10 centavos vs. ¢18.02 del 1T2019, lo cual representa una disminución de 5%, y comparado con el mismo período del año anterior de ¢17.59 centavos por CBFI, un decremento de 2.8%.

Distribuciones

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFI's de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un *Dividend Yield* de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$7.61 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle por mes y acumulado de las distribuciones realizadas en el trimestre:

Concepto/ Período	abr-19	may-19	jun-19	2T2019
Distribución de efectivo total (pesos)	25,415,270.25	25,496,896.54	25,507,771.38	76,419,938.18
CBFI's en circulación	422,928,702	423,770,251	423,770,251	423,770,251
Distribución en Centavos por CBFI	6.009351016	6.016679199	6.01924541	18.04527563
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	9.45%	9.08%	9.59%	9.48%
Precio promedio ponderado (PPP)	7.63	7.95	7.53	7.61



Erogaciones de Capital (CAPEX)

Durante el 2T2019 FIBRA HD ha erogado un total de \$14 millones de pesos en gastos de capital y crecimiento orgánico.

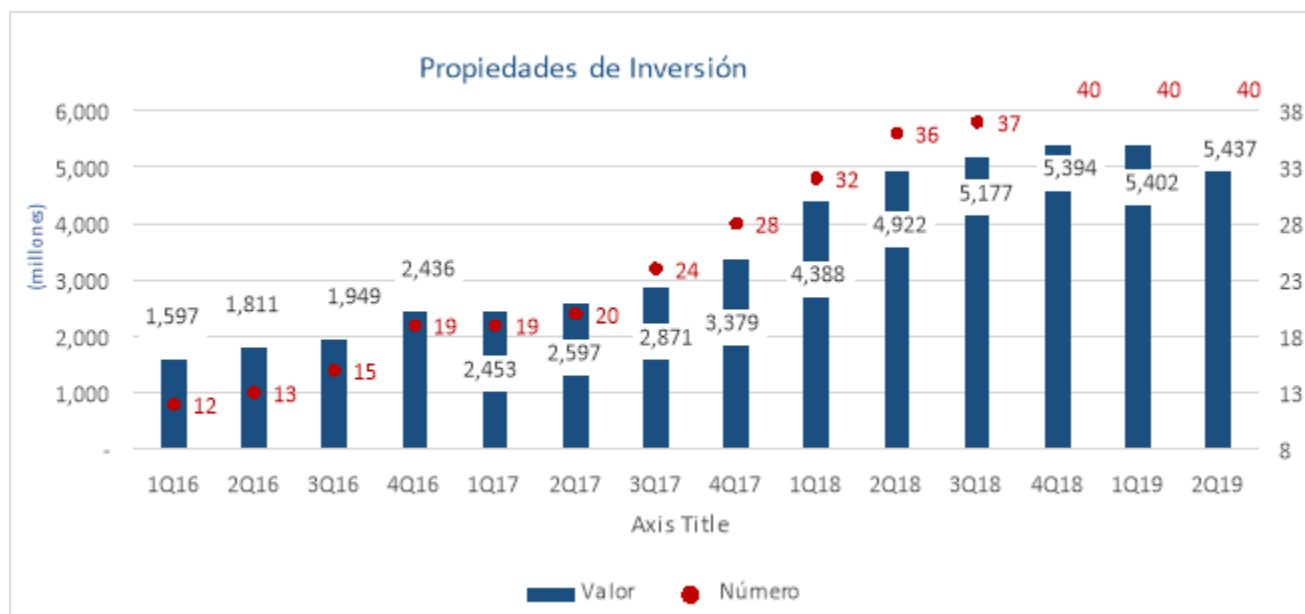
Estos gastos se han dirigido principalmente a las remodelaciones de Plaza Punto Chapultepec (anteriormente Las Ramblas), Plaza La Roca, Plaza los Corales y la construcción de un nuevo local en Plaza Punto Mochis.

Balance General

a) Activos Totales. Al 30 de junio de 2019, los Activos Totales ascienden a \$6,040 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- (i) *propiedades de inversión* por \$5,437 millones de pesos, un aumento de 0.6% comparado con el trimestre inmediato anterior, y 11.1% respecto al mismo trimestre del año 2018. El incremento de \$35 millones de pesos corresponde a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios "HD17" y "HD18" por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones de pesos realizados en el trimestre reportado;
- (ii) *efectivo y equivalente de efectivo* por \$299 millones de pesos;
- (iii) *impuestos a favor* por \$121 millones de pesos, que corresponden principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período.
- (iv) *otros activos* por \$117 millones de pesos, que incluyen: \$58 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$25 millones de activos fijos de la FIBRA y \$34 millones del MtM de los instrumentos derivados de cobertura.
- (v) *cuentas por cobrar de clientes*, que representan \$46 millones de pesos, que representan 28 días clientes comparados con 27 días cliente del 1T2019. El aumento en esta razón financiera se debe principalmente al proceso de alta como proveedor de FIBRA HD de ciertos inquilinos institucionales de las últimas adquisiciones del portafolio "HD18".
- (vi) *efectivo restringido* por \$3.6 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares ("ASA") como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *propiedades de inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales. En el segundo trimestre de 2019 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,170 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- (i) *pasivos financieros* por un total de \$1,974 millones de pesos a largo plazo de la emisión de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U;
- (ii) *impuestos pendientes por pagar* por \$54 millones de pesos;
- (iii) *depósitos en garantía* por \$62 millones de pesos;
- (iv) *otras cuentas por pagar* por \$67 millones de pesos, que incluyen las obligaciones de pago de porciones adquiridas más no pagadas de ciertas propiedades de inversión por \$49 millones de pesos, intereses por pagar por \$6 millones de pesos y otras cuentas varias por pagar por \$12 millones de pesos;
- (v) *anticipos de clientes* por \$8 millones de pesos que principalmente son las rentas pagadas por anticipado de las propiedades del portafolio “HD17”; y
- (vi) *proveedores y otros pasivos* por \$5 millones de pesos.

Sobre el apalancamiento

Consideramos que nuestra situación de apalancamiento es consistente con nuestra política de prudencia y sano manejo de la posición financiera de FIBRA HD.

A tal efecto, es pertinente hacer mención del reciente comunicado emitido por la Calificadora Verum con fecha de 11 de julio de 2019, relativas al otorgamiento de la calificación corporativa y de nuestras emisiones de AA/M. Dicho comunicado textualmente señala: “Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente.”

Consideramos que nuestros niveles y estructura de apalancamiento son razonables y muestran un comportamiento en línea con lo establecido por nuestros tenedores y el Comité Técnico de FIBRA HD. Asimismo, que son similares a los que registra el promedio de

nuestra industria. Subrayamos nuestro propósito de seguir observando hacia adelante una política de apalancamiento de prudencia financiera.

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

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **LTV=32.7%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Considerando el monto de CBFIs que, de cumplirse ciertas condiciones contractuales, se pagarían por el portafolio HD17 por el concepto de *earn-out*, el LTV de FIBRA HD bajaría a niveles de 30%. Dado que no existe la certeza de cumplimiento de dichas obligaciones, estas no se registran como obligación por parte de la FIBRA HD en los estados financieros. Las referidas disposiciones establecen un límite para este indicador de 50%.

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **ICD_t=0.61**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_o + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_o}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

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

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

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

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

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

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

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

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

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

Para el cálculo de **ICD_t**, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) el IVA por recuperar que corresponde principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período reportado; (iii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 40 propiedades; (iv) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las tres emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U; (v) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2019, así como el estimado de gastos por este concepto de las propiedades del Portafolio HD17 y Portafolio HD18; (vi) que durante el sexto trimestre estimado, a partir de 2T2019, hay pago del principal previsto de las emisiones de deuda FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U y, (vi) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles.

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

AL₀	Activos líquidos al cierre del 2Q2019	299,183,098	El anterior mente señalado Anexo AA, establec e dentro de su metodol ogía, el utilizar una
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	117,015,527	
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	135,505,192	
LR₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4Q2018	400,000,000	
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	216,243,384	
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,260,000,000	
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	85,135,252	
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.61	

estimación de los flujos de efectivo de los siguientes seis trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan. Dado lo anterior y considerando que los CBFs mencionados en el párrafo anterior tienen una vigencia de 3 años, al cierre del 2Q2019, al considerar los siguientes seis trimestres, durante el sexto trimestre proyectado, está programado el pago de estos créditos.

Al respecto de este indicador, 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.

Conviene apuntar que la evolución reciente de este indicador obedece a el hecho de que los Certificados Bursátiles de deuda emitidos el pasado 3 de octubre de 2017 vencerán el 1 de octubre del 2020.

Dichos certificados bursátiles fiduciarios tienen las siguientes características:

- Monto de la colocación \$1,199.99 millones de pesos.
- Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente.
- El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.
- Estos certificados pueden amortizarse anticipadamente a partir del mes 25-
- Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.
- Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales.
- La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.

En la fecha de presentación de este Informe Trimestral se ha solicitado al Comité Técnico lleve a cabo la convocatoria a la Asamblea de Tenedores para informar sobre la estrategia que habrá de seguirse para llevar a cabo el refinanciamiento de los pasivos asociados con las emisiones arriba citadas.

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del primer trimestre de 2019 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **2.79:1**.

5. Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 2T2019 es de **280%**

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de octubre de 2018 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 17. De igual manera, El Asesor y Administrador, en el mes de abril de 2018, junio de 2018, octubre 2018 y mayo de 2019 FIBRA HD llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

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

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.35%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$450 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.35% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$450 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a Tasa Fija	7.37%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$150 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 7.37% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$150 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRAHD 17.

Contratos Forward de moneda extranjera

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

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
PaR FWD USD/MXN	900,000	\$20.0000	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-may-18	30-oct-19
PaR FWD USD/MXN	450,000	\$21.2210	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-jun-18	29-nov-19
PaR FWD USD/MXN	650,000	\$20.5500	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	13 meses	30-abr-19	30-abr-20
PaR FWD USD/MXN	1,800,000	\$20.7410	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-jul-19	31-dic-20

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto y en el período reportado, empezando con \$316 millones de pesos en efectivo al inicio del período y terminando con una caja de \$299 millones, un decremento neto de efectivo por \$17 millones de pesos, causado principalmente por: (i) \$87 millones de pesos de la actividad operativa; (ii) el desembolso por actividades de inversión por \$35 millones de pesos, los cuales corresponden a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones pesos realizados en el trimestre reportado; (iii) - \$2.3 millones de pesos por la actualización del principal de la deuda en UDIs; (iv) decremento neto del Patrimonio por \$28.1 millones de pesos, correspondiente a la distribución por el concepto de reembolso de capital y (v) las distribuciones efectivamente pagadas provenientes del resultado fiscal de \$38.2 millones de pesos.

Estado de Variaciones en el Patrimonio

El estado de variaciones en el patrimonio al 2T2019 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha; (ii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

Contrato de Crédito

En la sesión del Comité Técnico del 27 de marzo de 2019 se aprobó la renovación del Contrato de Crédito en Cuenta Corriente (“Contrato de Crédito”) que FIBRA HD tiene celebrado con el Banco Actinver, S.A. y cuyo vencimiento fue el día 31 de marzo de 2019. Dicha renovación fue aprobada con algunos nuevos términos y condiciones, mismos que se resumen a continuación:

1. El Contrato de Crédito es quirografario,
2. La Tasa de Interés Ordinaria será de TIIE (28) + 3.00%; y
3. Habrá una comisión por disposición equivalente a 0.5% sobre el monto dispuesto, liquidable en su totalidad al momento de la disposición.

Los demás términos y condiciones del Contrato de Crédito quedarán sin cambios.

Fondo de Recompra

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

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.

Durante el 2T2019, FIBRAHD llevó a cabo la adquisición de 28,841 CBFIs adicionales, con los que el Fondo de Recompra al cierre del trimestre reportado contiene 2,411,903 CBFIs por un importe de \$20.3 millones de pesos.

Entrega de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores

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

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

La primera entrega el 30 de mayo de 2020;

La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;

La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;

La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y

La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El Asesor y Administrador estimó que el impacto de dicha obligación en el retorno de inversión (DY anualizado) de la FIBRA HD es de 0.06% anual.

Desempeño de los CBFIs

FIBRAHD 15	2T2019	1T2019	4T2018	3T2018	2T2018	1T2018	4T2017	3T2017	2T2017
Precio Promedio Ponderado PPP (pesos)	\$ 7.61	\$ 7.79	\$ 8.76	\$ 8.39	\$ 8.93	\$ 9.38	\$ 9.49	\$ 9.35	\$ 9.37
C\$B en circulación	423,770,251	422,286,102	422,286,102	422,286,102	420,807,704	367,290,749	331,057,358	323,182,101	300,063,373
Market Cap*	\$ 3,225	\$ 3,289	\$ 3,454	\$ 3,542	\$ 3,758	\$ 3,446	\$ 3,141	\$ 3,023	\$ 2,812
Activos Totales*	\$ 6,040	\$ 6,010	\$ 5,993	\$ 6,117	\$ 6,098	\$ 5,500	\$ 4,435	\$ 4,433	\$ 3,366
Propiedades de inversión*	\$ 5,437	\$ 5,402	\$ 5,394	\$ 5,177	\$ 4,895	\$ 4,415	\$ 3,367	\$ 3,366	\$ 2,597
Pasivos Financieros*	\$ 1,974	\$ 1,976	\$ 1,970	\$ 1,941	\$ 1,921	\$ 1,376	\$ 1,211	-	-
NOI*	\$ 101.80	\$ 104.91	\$ 102.50	\$ 98.5	\$ 89.3	\$ 82.7	\$ 55.9	\$ 45.5	\$ 42.2
FFO*	\$ 72.42	\$ 76.06	\$ 75.20	\$ 76.3	\$ 74.0	\$ 66.7	\$ 54.1	\$ 52.0	\$ 47.2
AFFO*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Distribución de efectivo*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Centavos distribuidos por C\$BFI	18.05	19.58	19.74	19.27	19.04	19.68	18.86	18.55	18.54
Dividend Yield @ PPP	9.45%	10.06%	9.54%	9.19%	8.53%	8.39%	7.95%	7.93%	7.91%

*Cifras en millones

FIBRA HD

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

Estado de Resultados Integrales (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2019

(En miles de pesos mexicanos)

	2Q 2019	1Q 2019		Δ%	2Q 2018	Δ%	Acumulado	Acumulado
			2Q19 vs	2Q19 vs	2Q19 vs	2Q18	2019	2018
			1Q19	2Q18	2Q18			
Ingresos								
Ingresos rentas del periodo	134,301	91.9%	134,423	92.3%	-0.1%	110,196	92.9%	215,293
Ingresos mantenimiento del periodo	7,995	5.8%	7,258	5.0%	10.1%	8,301	4.8%	15,253
Ingresos renta de estacionamiento	1,935	1.3%	2,053	1.4%	-5.3%	1,694	1.4%	3,987
Otros ingresos operativos	1,891	1.3%	1,914	1.3%	-1.2%	1,439	1.2%	3,805
Ingresos Netos	146,122	100.0%	145,648	100.0%	0.3%	118,631	100.0%	229,289
Gastos Operativos								
Gastos administrativos	13,639	9.3%	13,336	9.2%	2.3%	9,192	7.7%	26,975
Gastos de operación	25,568	17.5%	22,603	15.5%	13.1%	17,086	14.4%	48,171
Predial	2,939	2.0%	2,937	2.0%	0.1%	1,807	1.5%	5,877
Seguros	996	0.7%	996	0.7%	0.0%	870	0.7%	1,992
Otros gastos operativos	1,183	0.8%	845	0.6%	40.0%	425	0.4%	2,028
Total Gastos Operativos	44,326	30.3%	40,717	28.0%	8.9%	29,379	24.8%	85,043
Ingreso Operativo Neto (NOI)	101,796	69.7%	104,930	72.0%	-3.0%	89,251	75.2%	174,211
Servicios de administración de propiedades	3,624	2.5%	3,624	2.5%	0.0%	3,021	2.5%	7,247
EBIT	98,172	67.2%	101,307	69.6%	-3.1%	86,231	72.7%	199,479
Intereses pagados	35,150	24.1%	34,814	23.9%	1.0%	27,838	23.5%	69,964
Otros gastos financieros	10,065	6.9%	10,082	6.9%	-0.2%	9,500	8.0%	20,147
Intereses ganados	- 5,736	-3.9%	- 5,785	-4.0%	-0.3%	- 12,172	-10.3%	- 11,520
Otros productos financieros	- 14,015	-9.6%	- 13,767	-9.5%	-1.8%	- 12,550	-10.6%	- 27,782
Actualización de deuda en UDis	- 2,327	-1.6%	- 5,604	3.8%	-141.5%	-	0.0%	3,277
Valor razonables de SWAP TIE UDI	1,420	1.0%	10,424	7.2%	-86.4%	-	0.0%	11,845
Resultado Integral de Financiamiento	24,557	16.8%	41,373	28.4%	-40.6%	12,616	10.6%	65,930
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	-
Otros productos	- 443	-0.3%	- 535	-0.4%	-17.3%	- 451	-0.4%	- 978
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	0.0%	-	NA	0.0%	-	0.0%	-
Total Otros	- 443	-0.3%	- 535	-0.4%	-17.3%	- 451	-0.4%	- 978
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	74,057	50.7%	60,469	41.5%	22.5%	74,066	62.4%	134,526
Impuestos y PTU	730	0.5%	415	0.3%	76.1%	46	0.0%	1,145
Utilidad Neta	73,327	50.2%	60,054	41.2%	22.1%	74,019	62.4%	133,381
Valuación de instrumentos financieros y derivados	1,642	1.1%	9,210	6.3%	NA	4,986	-4.2%	10,852
Utilidad Integral	74,969	51.3%	69,264	47.6%	8.2%	69,033	58.2%	144,233
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	-
Fluctuación en UDis	- 2,327	-1.6%	- 5,604	3.8%	-141.5%	-	0.0%	3,277
Valuación de instrumentos financieros	- 222	-0.2%	1,215	0.8%	-118.3%	4,986	4.2%	993
FFO	72,420	48.6%	76,083	52.2%	-4.8%	74,019	62.4%	148,503

FIBRA HD

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

Estado de Resultados Integrales (No Auditados)

Por el periodo que termina el 30 de junio de 2019

(En centavos de pesos mexicanos por CBF)

	2Q 2019		1Q 2019		Δ%	2Q19 vs 2Q 2018		Δ%	Acumulado	Acumulado	
						1Q19			2Q19 vs 2Q18	2019	2018
Ingresos											
Ingresos rentas del periodo	31.71	91.9%	31.83	92.3%	-0.4%	26.19	92.8%	21.1%	63.54	54.72	
Ingresos mantenimientos del periodo	1.89	5.5%	1.72	5.0%	9.8%	1.26	4.5%	49.8%	3.61	2.27	
Ingresos renta de estacionamiento	0.46	1.3%	0.49	1.4%	-6.0%	0.40	1.4%	13.3%	0.94	0.69	
Otros ingresos operativos	0.45	1.3%	0.45	1.3%	-1.5%	0.34	1.2%	30.5%	0.90	0.56	
Ingresos Netos	34.50	100.0%	34.49	100.0%	0.0%	28.19	100.0%	22.4%	68.99	58.20	
Gastos Operativos											
Gastos administrativos	3.22	9.3%	3.16	9.2%	2.0%	2.18	7.7%	47.4%	6.38	5.21	
Gastos de operación	6.04	17.5%	5.35	15.5%	12.8%	4.06	14.4%	48.7%	11.39	7.25	
Predial	0.69	2.0%	0.70	2.0%	-0.2%	0.43	1.5%	61.7%	1.39	0.83	
Seguros	0.24	0.7%	0.24	0.7%	-0.3%	0.21	0.7%	13.8%	0.47	0.42	
Otros gastos operativos	0.28	0.8%	0.20	0.6%	39.6%	0.10	0.4%	176.6%	0.48	0.21	
Total Gastos Operativos	10.47	30.3%	9.64	28.0%	8.6%	6.98	24.3%	49.9%	20.11	13.92	
Ingreso Operativo Neto (NOI)	24.04	69.7%	24.85	72.0%	-3.3%	21.21	75.2%	13.3%	48.89	44.28	
Servicios de administración de propiedades	0.86	2.5%	0.86	2.5%	-0.3%	0.72	2.5%	19.2%	1.71	1.33	
EBIT	23.18	67.2%	23.99	69.6%	-3.4%	20.49	72.7%	13.1%	47.17	42.95	
Intereses pagados	8.30	24.1%	8.24	23.9%	0.7%	6.62	23.5%	25.5%	16.54	13.30	
Otros gastos financieros	2.38	6.9%	2.39	6.9%	-0.4%	2.26	8.0%	5.3%	4.76	4.64	
Intereses ganados	- 1.35	-3.9%	- 1.37	-4.0%	-1.1%	- 2.89	-10.3%	-53.2%	- 2.72	- 4.52	
Otros productos financieros	- 3.31	-9.6%	- 3.26	-9.5%	-1.5%	- 2.83	-10.6%	11.0%	- 6.57	- 6.29	
Actualización de deuda en UDis	- 0.55	-1.6%	1.33	3.8%	-141.3%	-	NA	0.0%	0.78	-	
Valor razonables de SWAP TIII UDI	0.34	1.0%	2.47	7.2%	-86.4%	-	0.0%	0.0%	2.80	-	
Resultado Integral de Financiamiento	5.80	16.5%	9.80	28.4%	-40.8%	3.00	10.6%	93.4%	15.60	7.14	
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	-	
Otros productos	- 0.10	-0.3%	- 0.13	-0.4%	-17.5%	- 0.11	-0.4%	-2.5%	- 0.23	- 0.11	
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	-	
Total Otros	- 0.10	-0.3%	- 0.13	-0.4%	-17.5%	- 0.11	NA	-2.5%	- 0.23	- 0.11	
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	17.49	50.7%	14.32	41.5%	41.5%	17.60	62.4%	62.4%	31.81	35.92	
Impuestos y PTU	0.17	0.5%	0.10	0.3%	75.6%	0.01	0.0%	1470.6%	0.27	0.16	
Utilidad Neta	17.31	50.2%	14.22	41.2%	21.7%	17.59	62.4%	-1.6%	32	36	
Valuación de instrumentos financieros	0.39	1.1%	2.18	6.3%	-82.2%	- 1.18	-4.2%	-132.7%	2.57	- 5.32	
Utilidad Integral	17.70	51.3%	16.40	47.6%	7.9%	16.40	58.2%	7.9%	34.10	30.43	
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	0.0%	-	0.0%	NA	-	0.0%	0.0%	-	-	
Valuación de instrumentos financieros	- 0.55	-1.6%	1.33	3.8%	-141.3%	-	0.0%	0.0%	0.78	-	
Fluctuación en UDis	- 0.05	-0.2%	0.29	0.8%	-118.3%	1.18	4.2%	-104.4%	0.24	5.32	
FFO	17.10	49.6%	18.02	52.2%	-5.1%	17.59	62.4%	-2.8%	35.12	35.75	

FIBRA HD*Banco Actinver, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523***Estado de Posición Financiera (No Auditado)****Al 30 de junio de 2019****(En miles de pesos mexicanos)**

	2Q 2019	1Q 2019	Δ% 2Q19 vs 1Q19	2Q 2018	Δ% 2Q19 vs 2Q18
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	299,183	315,914	-5.3%	806,931	-62.9%
Clientes	46,470	43,510	6.8%	70,995	-34.5%
Cuentas por cobrar	16,824	10,652	57.9%	8,524	97.4%
Impuestos a favor	120,883	111,677	8.2%	231,883	-47.9%
Efectivo restringido	3,600	3,600	0.0%	17,567	-79.5%
Total Activo Circulante	486,960	485,353	0.3%	1,135,900	-57.1%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	5,436,667	5,401,741	0.6%	4,894,769	11.1%
Otros activos	116,576	122,546	-4.9%	67,378	73.0%
Total Activos no Circulantes	5,553,244	5,524,288	0.5%	4,962,147	11.9%
Total Activos	6,040,203	6,009,641	0.5%	6,098,048	-0.9%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	2,635	1,454	81.2%	1,763	49.5%
Prestamos	-	-	NA	-	NA
Otras cuentas por pagar	66,931	60,611	10.4%	20,156	232.1%
Anticipos de clientes	7,866	12,003	-34.5%	18,829	NA
Impuestos por pagar	54,219	35,139	54.3%	49,790	8.9%
Total Pasivos Circulantes	131,651	109,208	20.6%	90,539	45.4%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos a largo plazo	1,973,636	1,975,964	-0.1%	1,921,150	2.7%
Depósitos en garantía	62,332	59,983	3.9%	42,215	47.7%
Otros pasivos	2,314	2,975	-22.2%	1,044	121.5%
Total Pasivos no Circulantes	2,038,282	2,038,921	0.0%	1,964,409	3.8%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,565,203	3,593,255	-0.8%	3,718,690	-4.1%
Resultados acumulados	305,067	268,257	13.7%	324,410	-6.0%
Total Patrimonio	3,870,270	3,861,512	0.2%	4,043,100	-4.3%
Total Pasivo + Capital	6,040,203	6,009,641	0.5%	6,098,048	-0.9%

FIBRA HD*Banco Actinver, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523***Estado de Flujo de Efectivo (No Auditado)****Al 30 de junio de 2019****(En miles de pesos mexicanos)**

	2Q 2019	2Q 2018
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	315,914	729,592
Utilidad del periodo	74,969	69,033
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Cuentas por cobrar	9,131	23,486
Reservas de efectivo	0	188
Cuentas por pagar	6,839	-11,208
Depósitos en garantía	2,349	9,946
Pagos anticipados	-4,137	-249
Impuestos por recuperar	9,206	25,864
Impuestos por pagar	19,080	16,156
Otros activos	-5,970	-34,311
Flujos de operación	86,733	68,450
Desembolso para actividades de inversión	34,926	506,572
Flujos de efectivo después de inversiones	51,807	-438,121
Actividades de financiamiento	-2,327	545,280
Patrimonio	-28,051	-9,911
Dividendos	-38,159	-19,908
Flujo financiero	-68,538	515,461
Incremento neto de efectivo	-16,731	77,339
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	299,183	806,931

⁽¹⁾ Dicho monto no considera los locales que fueron desocupados durante este trimestre.⁽²⁾ El Asesor y Administrador de manera conjunta con el Comité Técnico de FIBRA HD acordaron rebasar el límite de apalancamiento de manera temporal.**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 (trescientos 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 el día 15 de agosto de 2018 fueron entregados 1,478,398 CBFIs con un valor de \$14,044,781 pesos como parte de la contraprestación de la adquisición de las propiedades del Portafolio HD17 (earn-out), por lo que el número de CBFIs en circulación al cierre del trimestre reportado asciende a 422,286,102.

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			307,331	
Superficie Adquirida			306,526	
Rentados			290,855	
Por rentar			15,670	
Por adquirir			810	
1. Comercial				
Propiedades	19	447	158,794	Walmart, Cinemex, Cinemex, Sanborns, Sports World, Zona Fitness, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.
Superficie rentada			144,237	
Superficie por ocupar			14,559	
Superficie por adquirir			0	
Anclas				
	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			La Nacional, Burger King, Dominos 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	12	94,583	Ensamblados HYSO, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Veritiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken, Virtualware y Carlsberg.
Superficie Rentada			94,123	
Superficie por Adquirir			460	
3. Escuelas y Universidades				
Propiedades	6	6	38,425	Universidad del Valle de México, Colegio Celtic Internacional, Instituto Piaget, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ y el IPETH.
Superficie Rentada			38,425	
Superficie por Ocupar			0	
4. Oficinas				
Propiedades	6	54	15,531	Trade Comercializadora Internacional, Alignmex, Citibanamex y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie Rentada			14,070	
Superficie por Ocupar			1,111	
Superficie por			350	

Adquirir				
----------	--	--	--	--

i) Legislación aplicable y régimen fiscal:

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

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

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

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

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

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

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados 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.

Personas morales

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 Primer Trimestre de 2019, el Asesor y Administrador contaba con 11 empleados.

iii) Información de mercado;

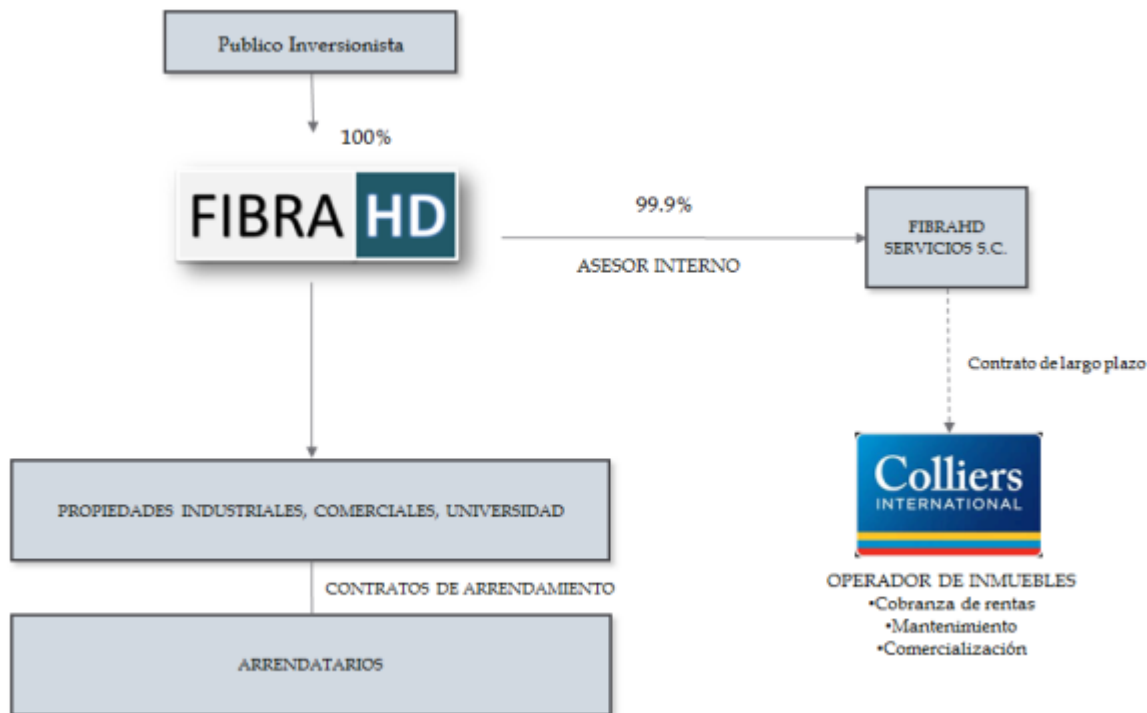
Para la información completa respecto a la información de mercado, ver las secciones:

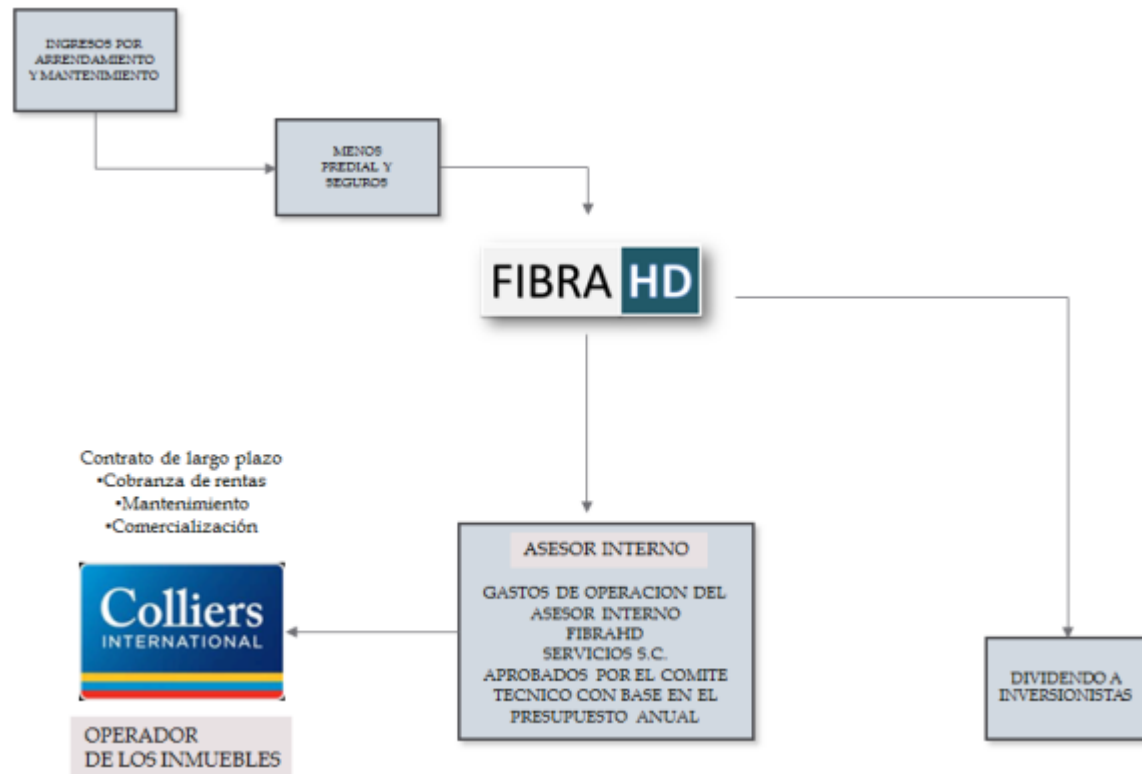
“2.2.6.1. Entorno Macroeconómico”, “2.2.6.2. Entorno Socio-Demográfico”, “2.2.6.3. Entorno del Sector Comercial”, y “2.2.6.4. Entorno del Sector de Fibras en México” del Reporte Anual de FIBRAHD.

iv) Estructura de Administración;

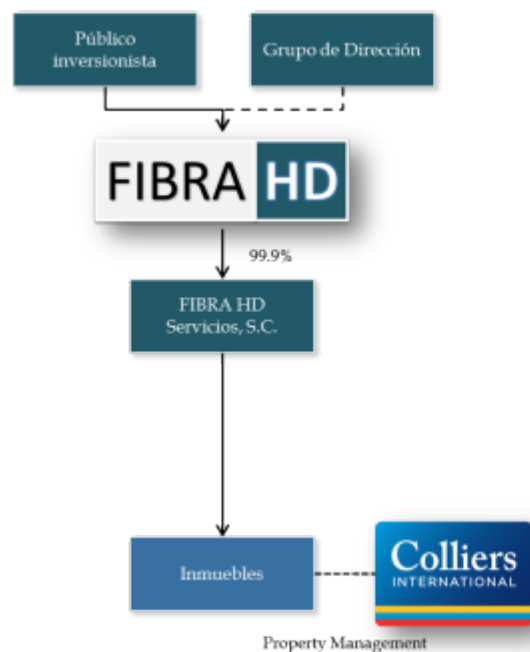
A continuación, se incluyen diversos diagramas que muestran la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa. Destacan los siguientes elementos.

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

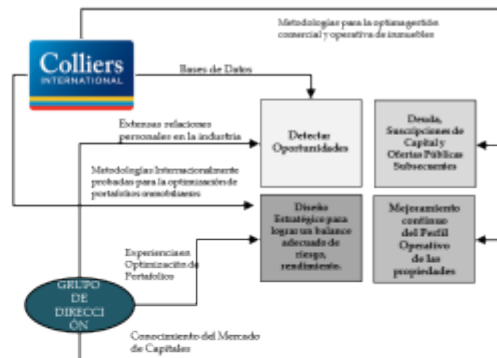




Estructura Corporativa



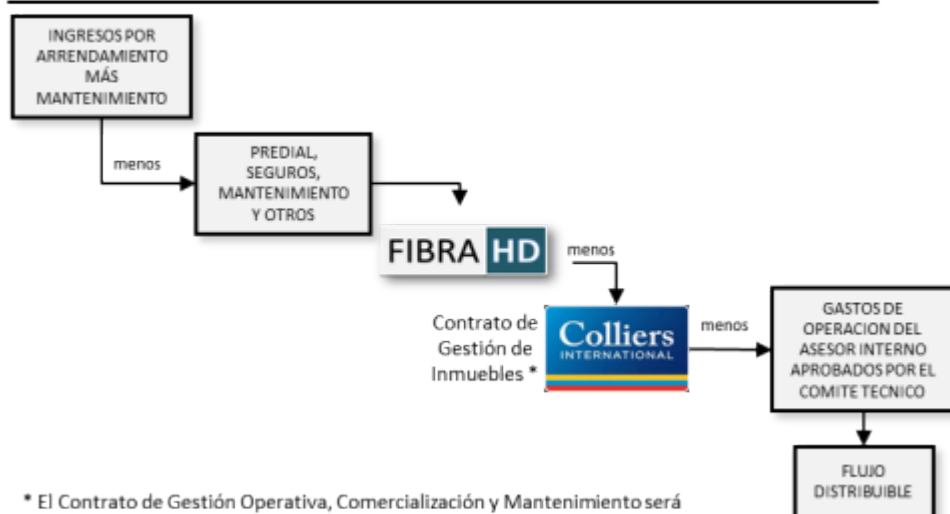
Inteligencia de Mercado + Capacidad de Operación



Economías de escala

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

Modelo de Operación



v) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales;

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

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

El 6 de mayo de 2016, a solicitud de la CNBV publicamos a través de un evento relevante que habíamos sido emplazados a una controversia de arrendamiento. Con base en la opinión legal con la que cuenta el Asesor y Administrador, consideramos que dicha controversia no tiene los elementos suficientes a efecto de determinar la cuantificación de las pretensiones del demandante, y por lo tanto no existen elementos suficientes para evaluar que la demanda por si misma pueda tener un efecto material en nuestro negocio.

Cuando el Asesor y Administrador adquiera conocimiento de nuevos elementos en el proceso instaurado en nuestra contra los evaluará a efectos de determinar si a partir de ello pudiera tener un efecto material en nuestro negocio que pudiera constituir información relevante.

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.

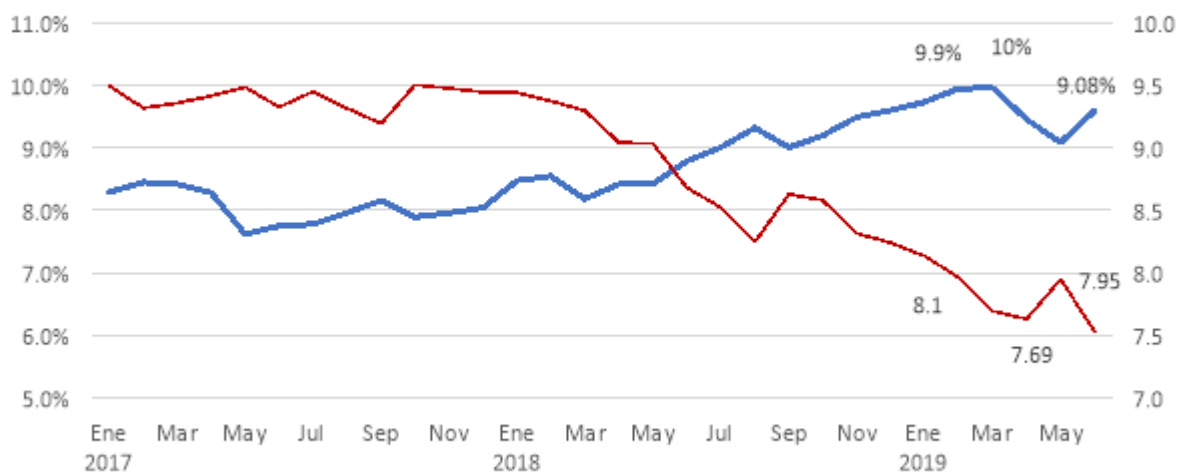
i) Distribuciones.

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un *Dividend Yield* de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo ("@PPP/CBFI") de \$7.61 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle por mes y acumulado de las distribuciones realizadas en el trimestre:

Concepto/ Período	abr-19	may-19	jun-19	2T2019
Distribución de efectivo total (pesos)	25,415,270.25	25,496,896.54	25,507,771.38	76,419,938.18
CBFI's en circulación	422,928,702	423,770,251	423,770,251	423,770,251
Distribución en Centavos por CBFI	6.009351016	6.016679199	6.01924541	18.04527563
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	9.45%	9.08%	9.59%	9.48%
Precio promedio ponderado (PPP)	7.63	7.95	7.53	7.61

Dividend Yield / PPP CBFI



INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

Composición y Distribución

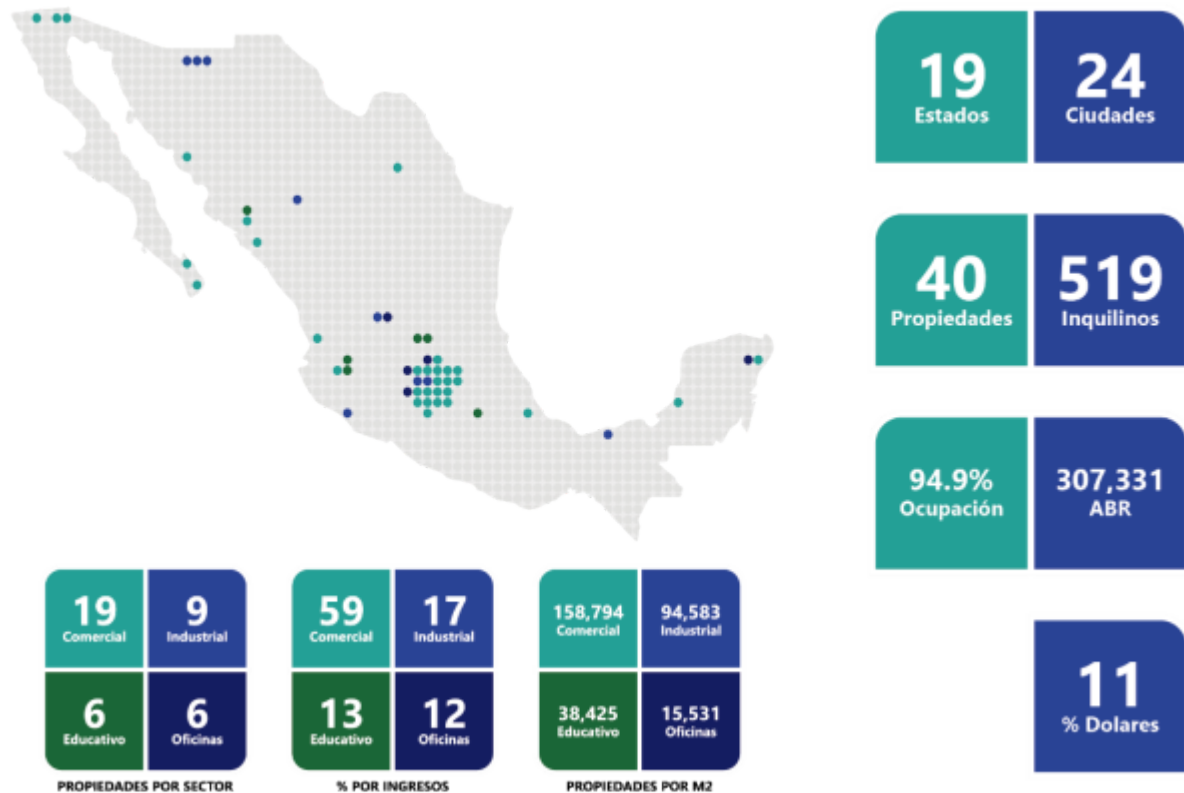
Geográfica de la Cartera

Al 30 de junio del 2019 nuestra cartera está integrada por 40 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS.

- ✍ Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.
- ✍ Nuestras propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de nuestros inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.
- ✍ El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 307,331 m2, registrando un 94.89% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- ✍ Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 31.9% de la ABR, seguido de Sinaloa 8.6%, Sonora 7.2% y Durango 7.1%.
- ✍ El componente comercial de nuestra cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 158,794 m2 de ABR; registrando un 90.83% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- ✍ El componente industrial de nuestra cartera se integra por 9 propiedades con un total de 94,583 m2 de ABR, registrando un 100.00% de ocupación.
- ✍ El componente de instituciones educativas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 38,425 m2 de ABR; registrando un 100.00% de ocupación.

El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15,531 m2 de ABR, registrando un 92.68% de ocupación.

Figura 1. Cartera de Propiedades *



*Cifras al 30 de junio de 2019.

Superficie total, considerando el área que aún no se adquiere en algunas de las plazas (crecimiento orgánico).

Porcentaje de ocupación únicamente sobre la superficie adquirida y pagada. Al cierre de este trimestre se encontraban pendientes por adquirir 810 metros cuadrados.

Aproximadamente el 19% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. No obstante, después de la contratación PaR FWD a 18 meses baja a un 11% de los ingresos.

Segmento 1. Propiedades Comerciales



Ubicación: Cd. Del Carmen, Campeche
 Mercado Objetivo: B+
 Fecha de Construcción: 2006
 Principales Inquilinos: Sports World, Sanborns, GMC, Office Max
 Número de contratos: 21
 Metros cuadrados rentables: 15,026
 Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen.



Ubicación: Naucalpan, Edo de México
 Mercado Objetivo: B+ y C+
 Fecha de Construcción: 2013
 Principales Inquilinos: Zona Fitness, la Vid Argentina
 Número de contratos: 04
 Metros cuadrados rentables: 6,646
 Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento.
 Comentarios: Plaza Lomas Verdes se encuentra en un proceso de restructuración de la plaza y de rotación de inquilinos. El efecto en la ocupación de la plaza será friccional y no vemos ni un problema estructural. La ocupación regresará a los niveles que hemos venido reportando una vez se materialicen dichos cambios.



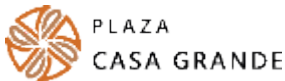
Ubicación: Guadalajara, Jalisco
 Mercado Objetivo: B+ y B
 Fecha de Construcción: 2012
 Principales Inquilinos: CoLabora, Smart Fit,
 Número de contratos: 16
 Metros cuadrados rentables: 5,380
 Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. 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: 27
 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: Aeroméxico y Berlitz
 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, Cinépolis
 Número de contratos: 39
 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.
 Comentarios: Concluimos con las adecuaciones al local para la entrada de Parisina, mismas que aumentaron el ABR de la plaza en 612 metros cuadrados. Parisina se encuentra realizando sus adecuaciones al local.



PLAZA
LA ROCA

Ubicación: Cancún, Quintana Roo
 Mercado Objetivo: A y B+
 Fecha de Construcción: 2015
 Principales Inquilinos: Cinemex, Krispy Kreme, Santander
 Número de contratos: 15
 Metros cuadrados rentables: 7,018
 Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo.





Ubicación: Veracruz, Veracruz
 Mercado Objetivo: C+
 Fecha de Construcción: 2010
 Principales Inquilinos: Parisina, Carl's Jr, Office Depot y Santander
 Número de contratos: 26
 Metros cuadrados rentables: 5,986
 Ubicada en una avenida de alto flujo y a tan solo 3km de la zona portuaria de Veracruz.



Ubicación: CDMX, Del. Álvaro Obregón
 Mercado Objetivo: C+, C, D
 Fecha de Construcción: 2013
 Principales Inquilinos: 7eleven, Multifarmacias
 Número de contratos: 21
 Metros cuadrados rentables: 1,902
 Plaza de barrio ubicada alrededor de un gran sector residencial, característica que promete un potencial de plusvalía para el inmueble.



Ubicación: Nayarit, Tepic
 Mercado Objetivo: D+, D
 Fecha de Construcción: 2014
 Principales Inquilinos: Cinempolis, BBVA, Coppel y Banorte
 Número de contratos: 19
 Metros cuadrados rentables: 6,963
 Plaza La Cantera se encuentra ubicada al este de Tepic. Zona con gran desarrollo y potencial de plusvalía.



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: 16
 Metros cuadrados rentables: 2,123
 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, Fabricas de Francia, Cinopolis, Famsa y Coppel
 Número de contratos: 108
 Metros cuadrados rentables: 32,416
 A partir del 2016, Plaza Chimalhuacán se convierte en un Fashion Mall, con más de 30,000 m2 de espacios con la mayor diversidad en tiendas, servicios, restaurantes, diversión y entretenimiento. Ofrecemos a nuestros clientes la comodidad y seguridad de un amplio estacionamiento para más de 1,400 autos (abierto y techado).



PLAZA PENÍNSULA

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur
 Mercado Objetivo: C
 Fecha de Construcción: 2007
 Principales Inquilinos: BBVA, Actinver, Office Max, Starbucks
 Número de contratos: 29
 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, Cinemex y Dominos
 Número de contratos: 16
 Metros cuadrados rentables: 14,363
 Uno de los principales Centros Comerciales en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad.





Ubicación: La Paz, Baja California Sur
 Mercado Objetivo: B+
 Fecha de Construcción: 2006
 Número de contratos: 1
 Metros cuadrados rentables: 1,248



Ubicación: Metepec, Estado de México
 Mercado Objetivo: C y C-
 Fecha de Construcción: 2010
 Principales Inquilinos: Coppel, Cinemex, BBVA y Parisina
 Número de contratos: 34
 Metros cuadrados rentables: 6,463
 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.



Ubicación: Estado y Ciudad de México
 Número de contratos: 8
 Metros cuadrados rentables: 3,519



Portafolio Bodega Aurrera Express

Ubicación: Estado y Ciudad de México
 Número de contratos: 6
 Metros cuadrados rentables: 4,250

Segmento 2. Propiedades Industriales.



Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2003

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

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 6,733



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



Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2007

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

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 12,786



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



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





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



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 Estados Unidos.

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 17,895



Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken

Número de contratos: 1

Metros cuadrados rentables: 5,942



Ubicación: Naucalpan, Estado de México

Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación

Número de contratos: 4

Metros cuadrados rentables: 7,477





Ubicación: Nogales, Sonora
 Fecha de Construcción: 2006
 Descripción del Inquilino: Inquilino de alto valor estratégico quien forma parte de Laureates International Universities.
 Número de contratos: 1
 Metros cuadrados rentables: 3,995



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



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



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



 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	
 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	
 Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria Número de contratos: 1 Metros cuadrados rentables: 3,706	

Segmento 4.- Propiedades de Oficina



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: 1
Metros cuadrados rentables: 1,812





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: 26

Metros cuadrados rentables: 1,786



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



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: 7

Metros cuadrados rentables: 3,984



Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

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

Número de contratos: 19

Metros cuadrados rentables: 4,230





Ubicación: Estado de México

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

Número de contratos: 6

Metros cuadrados rentables: 3,151



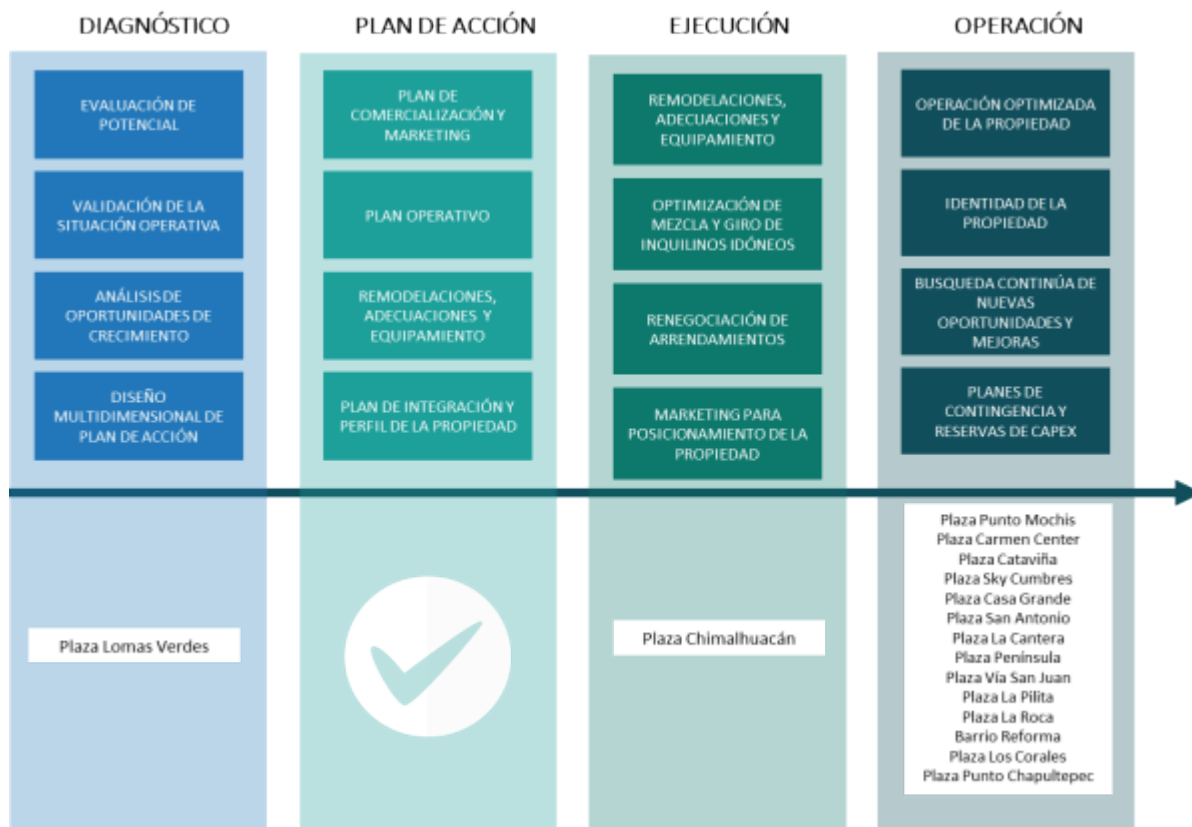
Desempeño operativo de los activos del Fideicomiso.

Estrategia Operativa y de Comercialización

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

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

El proceso consta de las siguientes etapas:



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

En este sentido, se han logrado posicionar distintas propiedades que hoy en día tienen un mejor desempeño operativo y mejores rendimientos como lo son:

Plaza La Roca

? Como parte de nuestro programa de mejora a las propiedades, se implementó un muro verde en Plaza La Roca en Cancún. El muro que se construyó con el objetivo de crear una atmosfera mucho más tranquila dentro de la plaza, crear un ambiente visual placentero y bloquear los ruidos externos de las avenidas aledañas.

Barrio Reforma

? Se ha concluido la obra de la ampliación del tercer piso y únicamente se está a la espera de la entrega de documentación de cierre de obra.

Plaza Punto Chapultepec

? Se concluyeron los trabajos de la reubicación de las escaleras eléctricas y las adecuaciones de ciertos locales, así como el posicionamiento de la nueva imagen de la plaza. La entrada de CoLabora, inquilino que presta servicios de coworking, ha incrementado la afluencia y el dinamismo de la plaza.

Plaza Punto Los Mochis

? Se finalizó la construcción de un nuevo local para la entrada de un inquilino que solicitó un aumento de ABR en su local. El inquilino se encuentra haciendo sus adecuaciones al local.

Por otro lado, en ciertas propiedades se continúa trabajando para materializar dichas mejoras operativas, como es en el caso de:

Plaza Chimalhuacán

? Tuvimos la salida de un inquilino que representa el 19% de los metros cuadrados de ABR, es decir 6,250 metros cuadrados. Anticipando esta situación, El Asesor y Administrador junto con el equipo comercializador, inició un proceso proactivo de comercialización durante el plazo que el inquilino aun paga renta para no tener disminuciones en flujo. Al cierre del trimestre reportado, se encuentra rentado el 54% del área que liberó dicho inquilino y el 84% en términos de renta ya que los nuevos contratos tienen una renta promedio superior a la del inquilino saliente. Dado lo anterior, nos encontramos en procesos de adecuaciones de los espacios restantes para concluir con el arrendamiento del área liberada.

Plaza Lomas Verdes

? Para el caso específico de Plaza Lomas Verde, El Asesor y Administrador se encuentra en un proceso de diagnóstico para determinar y evaluar la mejor manera de reestructurar los espacios para la entrada de inquilinos institucionales que pudiesen ocupar la totalidad del espacio.

Ocupación de las Propiedades

Se sigue trabajando para mejorar la calidad y la mezcla de los inquilinos, a través de un plan de comercialización agresivo, no obstante la incertidumbre que aún se tiene en los mercados y el entorno complejo en el que nos encontramos, la absorción neta reportada en el trimestre es positiva, lo cual ha permitido mantener nuestra ocupación en niveles cercanos al 95%. Por otro lado, hemos tenido salidas de inquilinos por lo que se considera que esta situación sea temporal y que se traduzca en la reconversión y optimización de la capacidad de generación de flujos en dichas propiedades.

PROPIEDAD	2T2019	1T2019	??%
Plaza Punto Chapultepec	63.41%	87.05%	-27.16%
Plaza Lomas Verdes	40.32%	40.32%	0.00%
Plaza Carmen Center	96.19%	94.20%	2.11%
Plaza Cataviña	84.49%	86.51%	-2.34%
Plaza Casa Grande	81.12%	81.58%	-0.56%
Plaza La Roca	95.84%	88.82%	7.91%
Plaza Punto Los Mochis	94.62%	94.91%	-0.31%
Plaza Los Corales	96.29%	96.29%	0.00%
Portafolio Burger King	100.00%	100.00%	0.00%
Plaza San Antonio	95.58%	95.58%	0.00%
Plaza La Cantera	78.79%	91.66%	-14.03%
Barrio Reforma	89.63%	96.44%	-7.07%
Centro Comercial Chimalhuacán	98.82%	98.54%	0.29%
Plaza Península	92.74%	92.79%	-0.05%
Plaza Vía San Juan	99.62%	99.64%	-0.02%
Suzuki	100.00%	100.00%	0.00%

Plaza La Pilita	90.64%	87.47%	3.62%
Portafolio BAE	100.00%	100.00%	0.00%
Portafolio Olab	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 1 (DAHER)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 2 (HYSON)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	100.00%	100.00%	0.00%
Industrial Colima 1 (SQM)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	100.00%	100.00%	0.00%
Heineken	100.00%	100.00%	0.00%
Nave Industrial Ternium	100.00%	100.00%	0.00%
UVM	100.00%	100.00%	0.00%
Instituto Piaget	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio Celta Internacional	100.00%	100.00%	0.00%
Colegio México Nuevo: La Calma	100.00%	100.00%	0.00%
IPETH	100.00%	100.00%	0.00%
Campus Técnico Querétaro	100.00%	100.00%	0.00%
Torre Garza Sada	68.53%	68.53%	0.00%
Plaza Sky Cumbres	94.40%	89.70%	5.24%
Bosque Real	100.00%	100.00%	0.00%
Corporativo Bosques de Las Lomas	100.00%	100.00%	0.00%
Corporativo Periférico Sur	93.98%	90.41%	3.95%
Corporativo Periférico Norte	90.00%	100.00%	-10.00%
% de Ocupación sobre lo adquirido	94.89%	95.64%	-0.79%

Es importante señalar que la ocupación experimenta movimientos mixtos, con ligeras bajas en ciertas propiedades e incrementos en otras. En el caso específico de Plaza Punto Chapultepec, durante este trimestre se liberó un local que representa el 24% del ABR. Esta salida beneficia a la plaza ya que podremos arrendar dicho espacio con mejor renta promedio, así como un mejor inquilino.

Para Plaza La Cantera, durante este trimestre salieron dos inquilinos que representaba el 13% del ABR, es decir 900 metros cuadrados. Asimismo, la salida de un inquilino en Barrio Reforma con un total de 145 metros cuadrados de ABR, local que a la fecha del presente reporte se encuentra rentado. Igualmente, en el caso del Corporativo Periférico Norte salió un inquilino que representa el 9% del ABR total adquirido, es decir 280 metros cuadrados, dicho local se encuentra en proceso de comercialización.

Respecto al Centro Comercial Chimalhuacán, como se comenta en la sección anterior, a partir de julio de este año, se dejará de percibir la renta de un espacio que representa el 19% de los metros cuadrados de ABR, es decir 6,250 metros cuadrados. Se prevé que este impacto sea mínimo, ya que, anticipando esta situación El Asesor y Administrador junto con el equipo comercializador, inició un proceso proactivo y agresivo de comercialización. A la fecha del presente reporte, se tienen firmados contratos por un total de 3,375 m2. Dichos contratos, representan el 54% del ABR que desocupó dicho inquilino y el 84% en términos de renta ya que los nuevos contratos tienen una renta promedio superior a la del inquilino saliente.

Por otro lado, en Plaza Sky Cumbres entraron dos inquilinos, quedando únicamente una oficina de 6 metros cuadrados de ABR y un local de 95 metros cuadrados de ABR disponibles.

En el caso de las propiedades en las cuales pagamos únicamente por los locales rentados, hemos trabajado en encontrar los inquilinos que puedan ocupar dichos espacios para que fortalezcan la imagen y rentabilidad de la propiedad en su conjunto. En este sentido, a la fecha del presente reporte, se tienen pendientes por adquirir 810 metros cuadrados de ABR en cinco de nuestras propiedades.

Rentas del Portafolio

Al 30 de junio de 2019, el promedio ponderado de renta mensual/m2 en el sector comercial es de \$163.15 (ciento sesenta y tres Pesos 15/100 M.N.), para el sector industrial el promedio ponderado es de \$4.59 dólares (cuatro dólares 59/100 U.S.D), para el sector de educación el promedio ponderado es de \$163.68 (ciento sesenta y tres Pesos 68/100 M.N.) y para el sector de oficinas el promedio ponderado es de \$349.05 (trescientos cuarenta y dos Pesos 05/100 M.N.).

SECTOR	2T2019	1T2019	%
COMERCIAL	\$163.15 / m2 MXN	\$159.33 / m2 MXN	2%
INDUSTRIAL	\$4.59 / m2 USD	\$4.55 / m2 USD	1%
OFICINAS	\$349.05 / m2 MXN	\$342.66 / m2 MXN	2%
EDUCATIVO	\$163.68 / m2 MXN	\$163.02 / m2 MXN	.4%

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

Vencimiento de Arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que terminen afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles que forman parte de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 30 de junio de 2019, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.14 años.

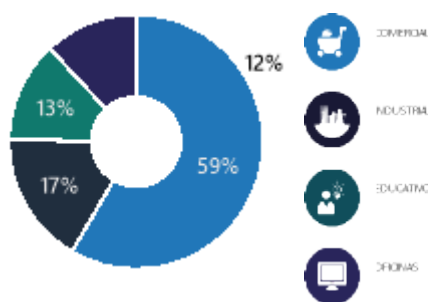
	Rentas con Base Anual (miles de pesos)	% del Total	Metros cuadrados de ABR	% del Total
2019*	\$ 39,737	8%	18,096	6%
2020	\$ 98,269	19%	37,350	13%
2021	\$ 66,080	13%	20,775	7%
2022	\$ 84,753	16%	60,372	21%
Posterior	\$ 238,736	45%	155,121	53%

*Es importante señalar que el 38% de los contratos que vencen en 2019, con base en rentas, son contratos que ya están en proceso de renovación.

Ingresos de Operación

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

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



Gastos de Operación

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante este trimestre, se reflejaron aumentos importantes en gastos operativos como consecuencia de algunas medidas tomadas por el nuevo gobierno. En particular, impactaron el salario mínimo, el impuesto predial, otros impuestos como el costo de derechos y contribuciones relacionadas con licencias y permisos y los servicios de electricidad y agua. El incremento del salario mínimo generó sobrecostos en aspectos de limpieza, seguridad y mantenimientos. No obstante, el Asesor y Administrador en conjunto con Colliers, nuestro administrador, llevaron a cabo licitaciones enfocadas a contrarrestar dichos incrementos.

Tipo de Cambio

Aproximadamente el 19% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. No obstante, después de la contratación FWD a 18 meses sobre un notional de USD\$225 mil, únicamente el 11% del ingreso se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar respecto al peso. De esta manera, FIBRAHD ha cubierto un monto de que representa aproximadamente 60% de su cobranza en dólares.

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, áreas comunes y/o restaurantes 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.

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 la culminación del 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 el Asesor y Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios al Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

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

venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

Riesgo de la incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo: Los ingresos del Fideicomiso provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño del Fideicomiso depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual, a su vez, depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para el Fideicomiso o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado negativamente. Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Activos se encuentran garantizados, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera del Fideicomiso y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad del Fideicomiso para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

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

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

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

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

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

a) Contratos y acuerdos relevantes

Fideicomiso FIBRA HD: Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 17 de diciembre de 2014. Nuestro domicilio principal está ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 115, Piso 7, Paseo de las Lomas, 01330, México, Distrito Federal.

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, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros *pro-forma*, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean conveniente y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos, así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

b) Asesor y Administrador

Fibra HD Servicios, S.C. es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD. A continuación, se presentan los gastos administrativos y operativos de Fibra HD Servicios, S.A. al cierre del Segundo Trimestre de 2019 y del mismo período del año 2018.

	2Q 2019	1Q 2019	Δ% 2Q 19 vs 1Q 19	2Q 2018	Δ% 2Q 19 vs 2Q 18
Gastos Operativos					
Gastos administrativos	11,328	11,186	1.3%	9,192	23.2%
Gastos de operación	20,540	17,904	14.7%	17,086	20.2%
Predial	-	-	0.0%	1,807	-100.0%
Seguros	-	-	0.0%	870	-100.0%
Otros gastos operativos	-	-	0.0%	425	-100.0%
Total Gastos Operativos	31,868	29,091	9.5%	29,379	8.5%

c) Comisiones, costos y gastos del administrador.

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

d) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

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

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

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

e) Auditores externos

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

El principal objetivo del Auditor Externo es auditar conforme a las Normas Internacionales de Auditoría (las "NIAs") los Estados Financieros del Fideicomiso, que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 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 Hábles 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.

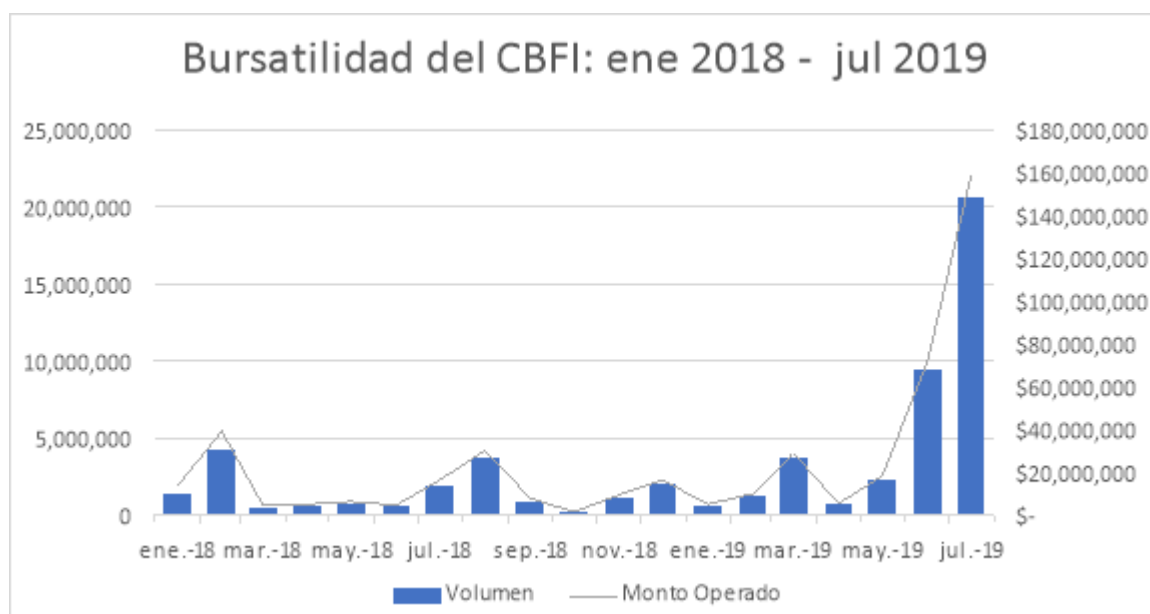
f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

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 los servicios de Formadores de Mercado.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Los resultados comparativos entre el Segundo Trimestre de 2019 y el Segundo Trimestre de 2018 muestran algunas variaciones positivas debido al crecimiento del Fideicomiso. Es importante señalar que dicho crecimiento va en línea con las perspectivas de crecimiento del Fideicomiso proyectado por la Administración.

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

Durante el Segundo Trimestre de 2019, 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 Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible \$299 millones de pesos.

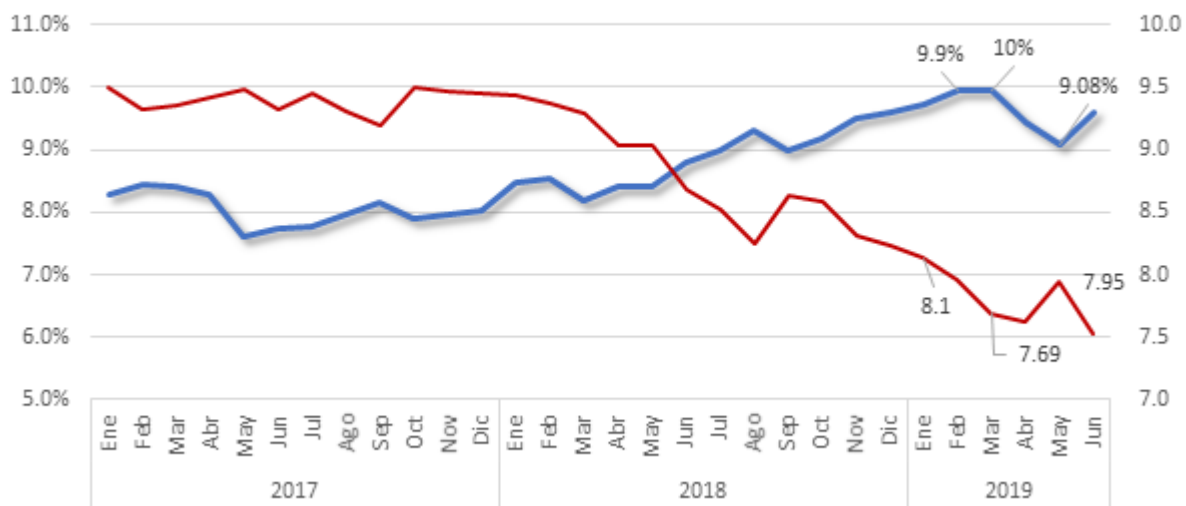
Control interno [bloque de texto]

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]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019, nuestro mayor indicador de rendimiento es el dividendo decretado para los tenedores de los CBFIs y este no ha tenido desviaciones a los objetivos planteados.

Dividend Yield / PPP CBFi



[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAHD
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-04-01 al 2019-06-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2019-06-30
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:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	2
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 23 de julio de 2019 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del segundo trimestre de 2019 (a continuación, indistintamente “2T2019” o “2Q2019”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y están expresados en miles de pesos mexicanos nominales.

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría y Prácticas en la sesión del 23 de julio de 2019, quien, a su vez, recomienda dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso para su aprobación.

Resumen del Estado de Resultados

Durante el 2T2019 se registró un incremento de 0.3% de los ingresos totales comparado con el 1T2019, ascendiendo a \$146 millones de pesos, y representando un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Los gastos totales del trimestre reportado registraron un aumento de 8.9% comparado con el 1T2019 y un aumento de 51% comparado con el mismo trimestre del año 2018.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 2T2019 ascendió a \$102 millones de pesos, un decremento del 3% comparado con el 1T2019 y un incremento del 14% comparado con el 2T2018, lo anterior representa un margen sobre ingresos del 70% en comparación con el 72% del 1T2019. A continuación, se presentan los márgenes de NOI por sector de los últimos cuatro trimestres, excluyendo los gastos corporativos y de administración de propiedades:

Margen NOI	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19
Margen NOI Comercial	72%	69%	72%	70%
Margen NOI Educativo	99%	98%	98%	98%
Margen NOI Industrial	98%	97%	98%	96%
Margen NOI Oficinas	87%	86%	84%	78%
Margen NOI FIBRA HD	82%	80%	81%	79%

La reducción en el margen NOI durante este trimestre se explica por los siguientes factores:

- La vacancia de ciertos espacios, particularmente del sector de oficinas.
- Tanto en el sector comercial, como en el sector de oficinas, hubo ciertos gastos que crecieron de forma por encima de la inflación. Estos gastos son, principalmente, por servicios como el costo de la energía eléctrica y el consumo de agua.
- Aunado a lo anterior, en dichos sectores, los gastos operativos conllevan un desfase de crecimiento por inflación en comparación con los ingresos, ya que los primeros aumentan a principio de año y los segundos de forma paulatina, conforme a los aniversarios de los contratos de arrendamiento.
- Durante este trimestre, también se registraron ciertos gastos extraordinarios no recurrentes, que afectaron el margen NOI de forma temporal.

Al respecto, el Asesor y Administrador se encuentra en ejecución de las siguientes acciones para remediar la mencionada reducción del margen NOI:

1. Se continua con una estrategia de comercialización proactiva, tal como se ha mencionado durante el presente reporte.
2. Se continua con estrategias para disminuir los costos de servicios como la energía y el consumo de agua, tales como la instalación de paneles solares para la generación de energía renovable, así como otras medidas para reducir, en medida de lo posible, el consumo de agua.
3. A medida que lleguemos a los aniversarios de los contratos de arrendamiento, el desfase por los ajustes de inflación mencionado se irá reduciendo. Así mismo, una vez que se terminen de ejercer los gastos extraordinarios no recurrentes, aunado a las mejoras operativas apuntadas, los márgenes NOI se verán incrementados.

El gasto por el servicio de administración de propiedades se ha mantenido como porcentaje de los ingresos totales y como porcentaje del NOI, en 2.5% y en aproximadamente 3.6%, respectivamente. Lo anterior, resultó en un EBIT de \$98 millones de pesos, lo cual representa una disminución de 3% comparado con el EBIT del 1T2019 y un incremento de 14% vs. el mismo trimestre del año anterior. El margen del NOI promedio trimestral del 2T2019 se ubicó en 70%.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$35.1 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Finalmente, la Utilidad Neta del 2T2019 resulto en \$73 millones de pesos y un FFO de \$72 millones de pesos.

a) Ingresos y Gastos. Durante el 2T2019 FIBRA HD registró ingresos por \$146 millones de pesos generados por el portafolio total de 40 inmuebles, un aumento de 0.3% comparado con el 1T2019 y un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

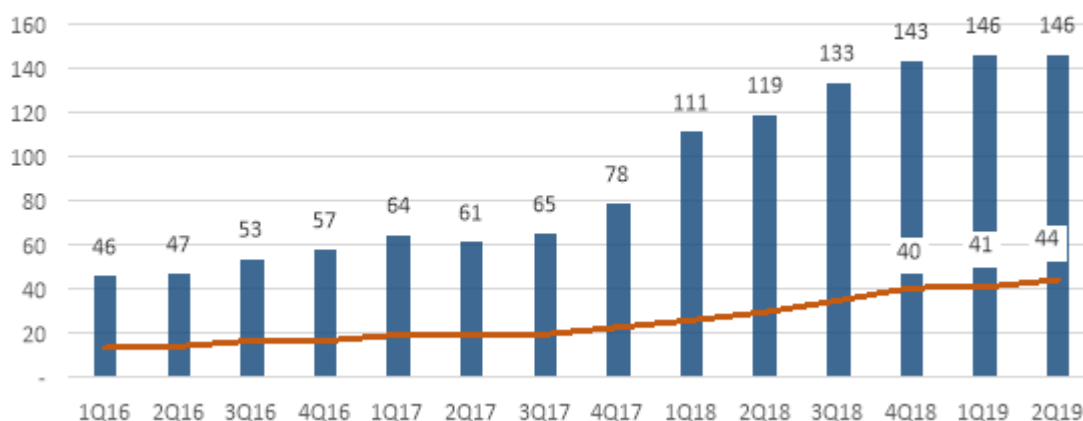
Los ingresos del 2T2019 vs 1T2019 por \$.05 millones de pesos se mantienen estables debido a que los ingresos de dichos trimestres están compuestos por los mismos inmuebles.

La estructura de ingresos en el 2T2019 se mantiene en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 92% del total proviene de los arrendamientos, 5% de ingresos por concepto de mantenimiento, 1.4% por concepto de estacionamientos y 1.3% de otros ingresos. Las rentas variables del trimestre reportado alcanzaron \$2.8 millones de pesos, es decir el 2% de los ingresos totales.

Los gastos operativos del trimestre reportado alcanzaron \$44 millones de pesos. El incremento respecto al 1T2019 es de 9% y respecto al 2T2018 es de 51%. El incremento en gastos durante 2019 se debe a un incremento de honorarios legales, así como en servicios de agua y luz. Asimismo, es importante mencionar que en el 2T2018 FIBRA HD contaba con 36 propiedades en su portafolio, mientras que en el 2T2019 cuenta con 40 propiedades.

La estructura de gastos en el 2T2019 también se mantuvo en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 88% de los gastos totales corresponden a gastos administrativos y de operación, mientras que 7% corresponden a los gastos por el concepto de predial y el 5% restantes a los gastos por el concepto de seguros y otros gastos.

Ingresos y Gastos trimestrales (millones)



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

Ingresos Netos (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	85,510	83,817	82,335	76,909	2.02%
Sector Educativo	18,847	18,792	18,651	18,333	0.29%
Sector Industrial	24,773	25,369	25,304	24,729	-2.35%
Sector Oficinas	16,992	17,669	16,614	13,182	-3.83%
Total	146,122	145,648	142,904	133,153	0.33%

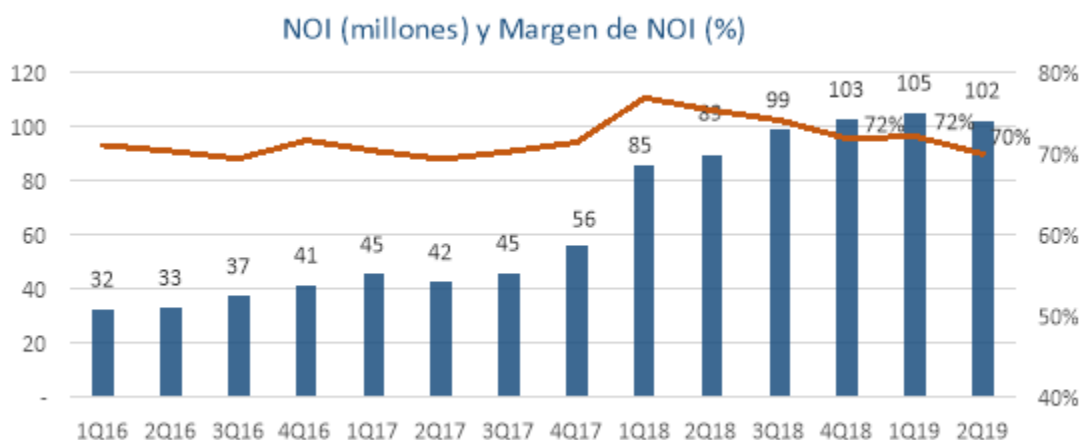
Gastos operativos* (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	27,788	25,617	27,369	23,739	8.47%
Sector Educativo	690	645	656	470	6.90%
Sector Industrial	1,609	1,330	1,405	1,302	21.01%
Sector Oficinas	4,180	3,384	2,932	2,003	23.52%
Total	34,267	30,976	32,362	27,514	10.62%

*Incluye los gastos por administración de propiedades

b) Ingreso Operativo Neto (Net Operating Income "NOI" por sus siglas en ingles) y EBIT (Earnings Before Interest and Tax).

En el trimestre reportado el NOI y el EBIT disminuyeron en un 3% vs el 1T2019. En comparación con el mismo trimestre de 2018, ambos indicadores han aumentado en 14%. El margen de NOI en el 2T2019 se ubicó en 70%, vs 72% del 1T2019.

La evolución del margen del NOI, así como el NOI histórico se muestra en la gráfica siguiente:

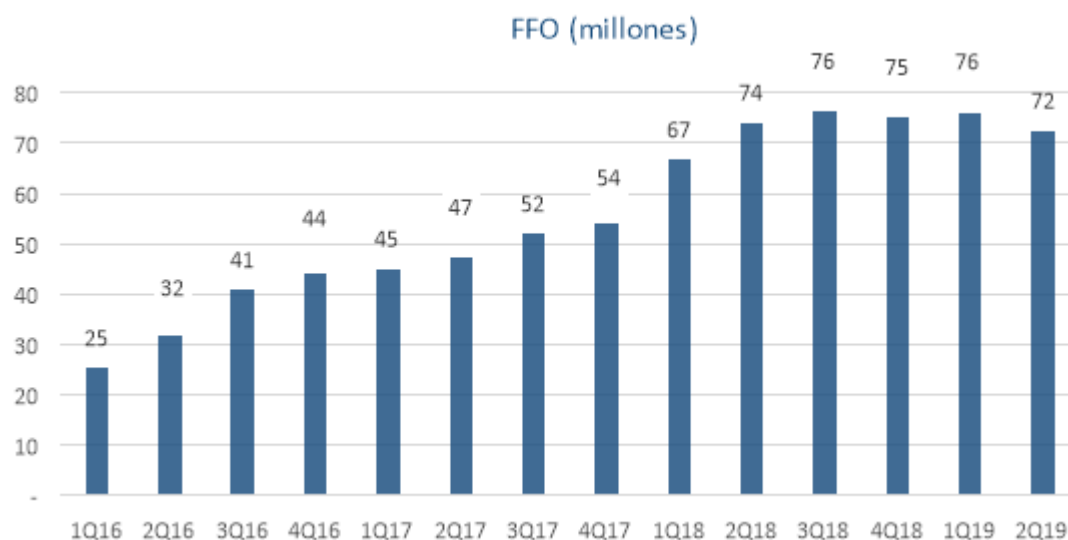


c)Resultado Integral de Financiamiento. En el segundo trimestre de 2019 FIBRA HD registró \$35.2 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las tres emisiones de CBFs (FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U). Por otro lado, se registraron \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Al cierre del 2T2019 FIBRA HD no cuenta con créditos bancarios dispuestos.

d)Flujo por Operaciones (*Funds From Operations* “FFO” por sus siglas en inglés). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$75 millones de pesos, lo que representa un decremento de 4.8% comparado con el trimestre anterior y de 2.2% comparado con el 2T2018.



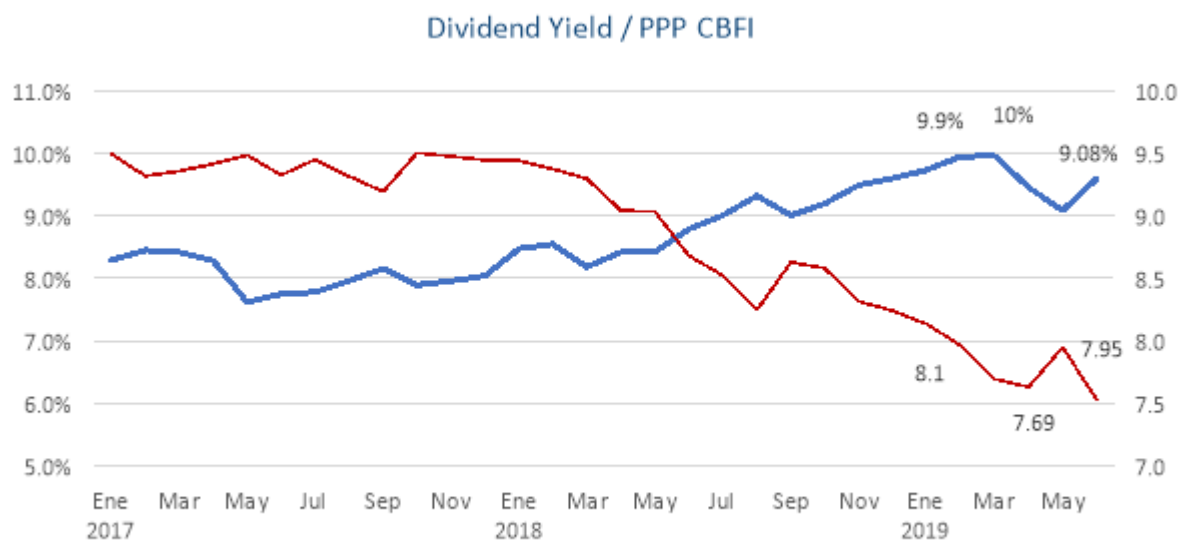
e) Resultados por CBFI. En el 2T2019 el FFO por CBFI es de ¢17.10 centavos vs. ¢18.02 del 1T2019, lo cual representa una disminución de 5%, y comparado con el mismo período del año anterior de ¢17.59 centavos por CBFI, un decremento de 2.8%.

Distribuciones

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFI's de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un *Dividend Yield* de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo ("@PPP/CBFI") de \$7.61 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle por mes y acumulado de las distribuciones realizadas en el trimestre:

Concepto/ Período	abr-19	may-19	jun-19	2T2019
Distribución de efectivo total (pesos)	25,415,270.25	25,496,896.54	25,507,771.38	76,419,938.18
CBFI's en circulación	422,928,702	423,770,251	423,770,251	423,770,251
Distribución en Centavos por CBFI	6.009351016	6.016679199	6.01924541	18.04527563
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	9.45%	9.08%	9.59%	9.48%
Precio promedio ponderado (PPP)	7.63	7.95	7.53	7.61



Erogaciones de Capital (CAPEX)

Durante el 2T2019 FIBRA HD ha erogado un total de \$14 millones de pesos en gastos de capital y crecimiento orgánico.

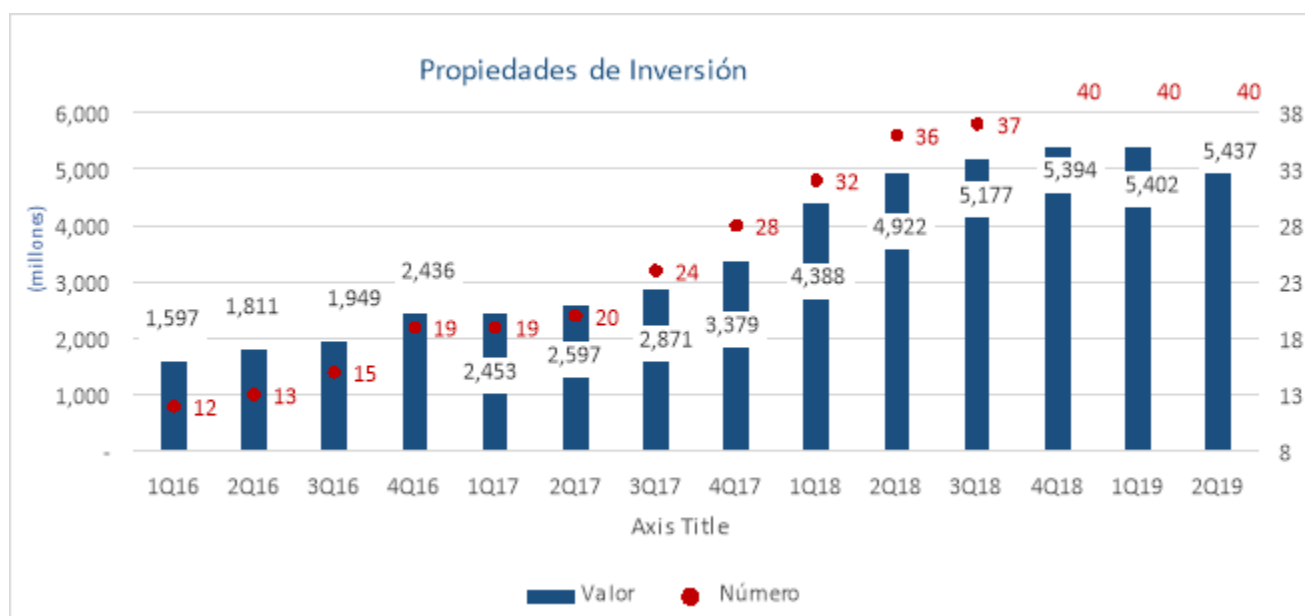
Estos gastos se han dirigido principalmente a las remodelaciones de Plaza Punto Chapultepec (anteriormente Las Ramblas), Plaza La Roca, Plaza los Corales y la construcción de un nuevo local en Plaza Punto Mochis.

Balance General

a) Activos Totales. Al 30 de junio de 2019, los Activos Totales ascienden a \$6,040 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- (i) *propiedades de inversión* por \$5,437 millones de pesos, un aumento de 0.6% comparado con el trimestre inmediato anterior, y 11.1% respecto al mismo trimestre del año 2018. El incremento de \$35 millones de pesos corresponde a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones de pesos realizados en el trimestre reportado;
- (ii) *efectivo y equivalente de efectivo* por \$299 millones de pesos;
- (iii) *impuestos a favor* por \$121 millones de pesos, que corresponden principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período.
- (iv) *otros activos* por \$117 millones de pesos, que incluyen: \$58 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$25 millones de activos fijos de la FIBRA y \$34 millones del MtM de los instrumentos derivados de cobertura.
- (v) *cuentas por cobrar de clientes*, que representan \$46 millones de pesos, que representan 28 días clientes comparados con 27 días cliente del 1T2019. El aumento en esta razón financiera se debe principalmente al proceso de alta como proveedor de FIBRA HD de ciertos inquilinos institucionales de las últimas adquisiciones del portafolio “HD18”.
- (vi) *efectivo restringido* por \$3.6 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *propiedades de inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales. En el segundo trimestre de 2019 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,170 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- (i) *pasivos financieros* por un total de \$1,974 millones de pesos a largo plazo de la emisión de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U;
- (ii) *impuestos pendientes por pagar* por \$54 millones de pesos;
- (iii) *depósitos en garantía* por \$62 millones de pesos;
- (iv) *otras cuentas por pagar* por \$67 millones de pesos, que incluyen las obligaciones de pago de porciones adquiridas más no pagadas de ciertas propiedades de inversión por \$49 millones de pesos, intereses por pagar por \$6 millones de pesos y otras cuentas varias por pagar por \$12 millones de pesos;
- (v) *anticipos de clientes* por \$8 millones de pesos que principalmente son las rentas pagadas por anticipado de las propiedades del portafolio “HD17”; y
- (vi) *proveedores y otros pasivos* por \$5 millones de pesos.

Sobre el apalancamiento

Consideramos que nuestra situación de apalancamiento es consistente con nuestra política de prudencia y sano manejo de la posición financiera de FIBRA HD.

A tal efecto, es pertinente hacer mención del reciente comunicado emitido por la Calificadora Verum con fecha de 11 de julio de 2019, relativas al otorgamiento de la calificación corporativa y de nuestras emisiones de AA/M. Dicho comunicado textualmente señala: “Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente.”

Consideramos que nuestros niveles y estructura de apalancamiento son razonables y muestran un comportamiento en línea con lo establecido por nuestros tenedores y el Comité Técnico de FIBRA HD. Asimismo, que son similares a los que registra el promedio de

nuestra industria. Subrayamos nuestro propósito de seguir observando hacia adelante una política de apalancamiento de prudencia financiera.

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

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* "LTV" por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **LTV=32.7%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Considerando el monto de CBFIs que, de cumplirse ciertas condiciones contractuales, se pagarían por el portafolio HD17 por el concepto de *earn-out*, el LTV de FIBRA HD bajaría a niveles de 30%. Dado que no existe la certeza de cumplimiento de dichas obligaciones, estas no se registran como obligación por parte de la FIBRA HD en los estados financieros. Las referidas disposiciones establecen un límite para este indicador de 50%.

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **ICD_t=0.61**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LRo}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

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

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

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

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

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

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

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

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

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

Para el cálculo de **ICD_t**, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) el IVA por recuperar que corresponde principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período reportado; (iii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 40 propiedades; (iv) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las tres emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U; (v) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2019, así como el estimado de gastos por este concepto de las propiedades del Portafolio HD17 y Portafolio HD18; (vi) que durante el sexto trimestre estimado, a partir de 2T2019, hay pago del principal previsto de las emisiones de deuda FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U y, (vi) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles.

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

AL_t	Activos líquidos al cierre del 2Q2019	299,183,098	El anterior mente señalado Anexo AA, establec e dentro de su metodol ogía, el utilizar una
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	117,015,527	
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	135,505,192	
LR_t	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4Q2018	400,000,000	
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	216,243,384	
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,260,000,000	
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	85,135,252	
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.61	

estimación de los flujos de efectivo de los siguientes seis trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan. Dado lo anterior y considerando que los CBFs mencionados en el párrafo anterior tienen una vigencia de 3 años, al cierre del 2Q2019, al considerar los siguientes seis trimestres, durante el sexto trimestre proyectado, está programado el pago de estos créditos.

Al respecto de este indicador, 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.

Conviene apuntar que la evolución reciente de este indicador obedece a el hecho de que los Certificados Bursátiles de deuda emitidos el pasado 3 de octubre de 2017 vencerán el 1 de octubre del 2020.

Dichos certificados bursátiles fiduciarios tienen las siguientes características:

- Monto de la colocación \$1,199.99 millones de pesos.
- Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente.
- El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.
- Estos certificados pueden amortizarse anticipadamente a partir del mes 25-
- Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.
- Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales.
- La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.

En la fecha de presentación de este Informe Trimestral se ha solicitado al Comité Técnico lleve a cabo la convocatoria a la Asamblea de Tenedores para informar sobre la estrategia que habrá de seguirse para llevar a cabo el refinanciamiento de los pasivos asociados con las emisiones arriba citadas.

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del primer trimestre de 2019 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **2.79:1**.

5. Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 2T2019 es de **280%**

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de octubre de 2018 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 17. De igual manera, El Asesor y Administrador, en el mes de abril de 2018, junio de 2018, octubre 2018 y mayo de 2019 FIBRA HD llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

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

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.35%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$450 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.35% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$450 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a Tasa Fija	7.37%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$150 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 7.37% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$150 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRAHD 17.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que se mensualmente

reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
PaR FWD USD/MXN	900,000	\$20.0000	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-may-18	30-oct-19
PaR FWD USD/MXN	450,000	\$21.2210	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-jun-18	29-nov-19
PaR FWD USD/MXN	650,000	\$20.5500	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	13 meses	30-abr-19	30-abr-20
PaR FWD USD/MXN	1,800,000	\$20.7410	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-jul-19	31-dic-20

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto y en el período reportado, empezando con \$316 millones de pesos en efectivo al inicio del período y terminando con una caja de \$299 millones, un decremento neto de efectivo por \$17 millones de pesos, causado principalmente por: (i) \$87 millones de pesos de la actividad operativa; (ii) el desembolso por actividades de inversión por \$35 millones de pesos, los cuales corresponden a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones pesos realizados en el trimestre reportado; (iii) - \$2.3 millones de pesos por la actualización del principal de la deuda en UDIs; (iv) decremento neto del Patrimonio por \$28.1 millones de pesos, correspondiente a la distribución por el concepto de reembolso de capital y (v) las distribuciones efectivamente pagadas provenientes del resultado fiscal de \$38.2 millones de pesos.

Estado de Variaciones en el Patrimonio

El estado de variaciones en el patrimonio al 2T2019 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha; (ii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

Contrato de Crédito

En la sesión del Comité Técnico del 27 de marzo de 2019 se aprobó la renovación del Contrato de Crédito en Cuenta Corriente (“Contrato de Crédito”) que FIBRA HD tiene celebrado con el Banco Actinver, S.A. y cuyo vencimiento fue el día 31 de marzo de 2019. Dicha renovación fue aprobada con algunos nuevos términos y condiciones, mismos que se resumen a continuación:

1. El Contrato de Crédito es quirografario,
2. La Tasa de Interés Ordinaria será de TIIE (28) + 3.00%; y
3. Habrá una comisión por disposición equivalente a 0.5% sobre el monto dispuesto, liquidable en su totalidad al momento de la disposición.

Los demás términos y condiciones del Contrato de Crédito quedarán sin cambios.

Fondo de Recompra

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

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.

Durante el 2T2019, FIBRAHD llevó a cabo la adquisición de 28,841 CBFIs adicionales, con los que el Fondo de Recompra al cierre del trimestre reportado contiene 2,411,903 CBFIs por un importe de \$20.3 millones de pesos.

Entrega de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores

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

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

La primera entrega el 30 de mayo de 2020;

La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;

La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;

La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y

La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El Asesor y Administrador estimó que el impacto de dicha obligación en el retorno de inversión (DY anualizado) de la FIBRA HD es de 0.06% anual.

Desempeño de los CBFIs

FIBRAHD 15	2T2019	1T2019	4T2018	3T2018	2T2018	1T2018	4T2017	3T2017	2T2017
Precio Promedio Ponderado PPP (pesos)	\$ 7.61	\$ 7.79	\$ 8.76	\$ 8.39	\$ 8.93	\$ 9.38	\$ 9.49	\$ 9.35	\$ 9.37
CFBien circulación	423,770,251	422,286,102	422,286,102	422,286,102	420,807,704	367,290,749	331,057,358	323,182,101	300,065,573
Market Cap*	\$ 3,225	\$ 3,289	\$ 3,454	\$ 3,542	\$ 3,758	\$ 3,446	\$ 3,141	\$ 3,023	\$ 2,812
Activos Totales*	\$ 6,040	\$ 6,010	\$ 5,993	\$ 6,117	\$ 6,098	\$ 5,500	\$ 4,435	\$ 4,433	\$ 3,366
Propiedades de inversión*	\$ 5,437	\$ 5,402	\$ 5,394	\$ 5,177	\$ 4,895	\$ 4,415	\$ 3,367	\$ 3,366	\$ 2,597
Pasivos Financieros*	\$ 1,974	\$ 1,976	\$ 1,970	\$ 1,941	\$ 1,921	\$ 1,376	\$ 1,211	-	-
NOI*	\$ 101.80	\$ 104.91	\$ 102.50	\$ 98.5	\$ 89.3	\$ 82.7	\$ 55.9	\$ 45.5	\$ 42.2
FFO*	\$ 72.42	\$ 76.06	\$ 75.20	\$ 76.3	\$ 74.0	\$ 66.7	\$ 54.1	\$ 52.0	\$ 47.2
AFFO*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Distribución de efectivo*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Centavos distribuidos por CBFi	18.05	19.58	19.74	19.27	19.04	19.68	18.86	18.55	18.54
Dividend Yield @ PPP	9.45%	10.06%	9.54%	9.19%	8.53%	8.39%	7.95%	7.93%	7.91%

*Cifras en millones

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	299,183,000	325,326,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	184,177,000	167,436,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	3,600,000	18,129,000
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	486,960,000	510,891,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	486,960,000	510,891,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	116,576,000	88,573,000
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	5,436,667,000	5,393,875,000
Activos por derechos de uso	0	0
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	5,553,243,000	5,482,448,000
Total de activos	6,040,203,000	5,993,339,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	131,651,000	124,579,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
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	131,651,000	124,579,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	131,651,000	124,579,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	64,646,000	49,643,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,973,636,000	1,970,359,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	2,038,282,000	2,020,002,000
Total pasivos	2,169,933,000	2,144,581,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,870,270,000	3,848,758,000
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	3,870,270,000	3,848,758,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,870,270,000	3,848,758,000
Total de capital contable y pasivos	6,040,203,000	5,993,339,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	291,769,000	229,289,000	146,122,000	118,631,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	291,769,000	229,289,000	146,122,000	118,631,000
Gastos de venta	65,314,000	40,102,000	34,311,000	23,208,000
Gastos de administración	26,975,000	20,281,000	13,639,000	9,192,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	199,480,000	168,906,000	98,172,000	86,231,000
Ingresos financieros	40,280,000	43,148,000	20,194,000	25,173,000
Gastos financieros	105,233,000	70,717,000	44,308,000	37,338,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	134,527,000	141,337,000	74,058,000	74,066,000
Impuestos a la utilidad	1,145,000	579,000	730,000	46,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	133,382,000	140,758,000	73,328,000	74,020,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	10,851,000	(22,395,000)	1,641,000	(4,987,000)
Utilidad (pérdida) neta	144,233,000	118,363,000	74,969,000	69,033,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	144,233,000	118,363,000	74,969,000	69,033,000
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	0.3410354955	0.0003043052	0.1770148578	0.000164049
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.3410354955	0.0003043052	0.1770148578	0.000164049
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.3410354955	0.0003043052	0.1770148578	0.000164049
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.3410354955	0.0003043052	0.1770148578	0.000164049

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06- 30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	144,233,000	118,363,000	74,969,000	69,033,000
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	(913,000)	(9,828,000)	3,646,000	10,207,000
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	(913,000)	(9,828,000)	3,646,000	10,207,000
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
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06- 30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06- 30
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	(913,000)	(9,828,000)	3,646,000	10,207,000
Resultado integral total	143,320,000	108,535,000	78,615,000	79,240,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	143,320,000	108,535,000	78,615,000	79,240,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	144,233,000	118,363,000
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	(10,851,000)	22,395,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	14,529,000	14,328,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(3,366,000)	(33,862,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(41,379,000)	(53,641,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(44,181,000)	(39,709,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	66,257,000	75,901,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	10,851,000	(22,395,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(8,140,000)	(36,983,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	136,093,000	81,380,000
- Dividendos pagados	122,720,000	(784,290,000)
+ 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	13,373,000	865,670,000
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	42,793,000	1,528,116,000
+ 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 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30
+ 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	(42,793,000)	(1,528,116,000)
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	3,277,000	723,978,000
- 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	3,277,000	723,978,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(26,143,000)	61,532,000
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	(26,143,000)	61,532,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	325,326,000	745,399,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	299,183,000	806,931,000

[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	3,848,758,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	144,233,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	(913,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	143,320,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	14,100,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	52,088,000	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	83,820,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	21,512,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,870,270,000	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	3,848,758,000	0	3,848,758,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	144,233,000	0	144,233,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(913,000)	0	(913,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	0	143,320,000	0	143,320,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	14,100,000	0	14,100,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	52,088,000	0	52,088,000
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	83,820,000	0	83,820,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	21,512,000	0	21,512,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,870,270,000	0	3,870,270,000

[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	3,140,447,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	3,140,447,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	118,363,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	(9,828,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	108,535,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	946,911,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	45,304,000	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	96,417,000	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	(11,072,000)	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	902,653,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,043,100,000	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
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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									
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
	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 3 de 3	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	3,140,447,000	0	3,140,447,000	
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	3,140,447,000	0	3,140,447,000	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	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	118,363,000	0	118,363,000	
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(9,828,000)	0	(9,828,000)	
Resultado integral total	0	0	0	0	0	108,535,000	0	108,535,000	
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	946,911,000	0	946,911,000	
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	45,304,000	0	45,304,000	
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	96,417,000	0	96,417,000	
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	(11,072,000)	0	(11,072,000)	
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	902,653,000	0	902,653,000	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,043,100,000	0	4,043,100,000	

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
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 2018-07-01 - 2019-06-30	Año Anterior 2017-07-01 - 2018-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	505,701,000	60,939,000
Utilidad (pérdida) de operación	362,134,000	40,665,000
Utilidad (pérdida) neta	488,568,000	(40,469,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	488,568,000	(40,469,000)
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Salvos en bancos	299,183,000	325,326,000
Total efectivo	299,183,000	325,326,000
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	299,183,000	325,326,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	46,470,000	40,884,000
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	120,883,000	107,508,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	120,883,000	107,508,000
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	16,824,000	19,044,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	184,177,000	167,436,000
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
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes 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 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	116,576,000	88,573,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	116,576,000	88,573,000
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	5,436,667,000	5,393,875,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	5,436,667,000	5,393,875,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,635,000	1,333,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	7,866,000	13,370,000
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	7,866,000	13,370,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	54,219,000	14,137,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	54,219,000	14,137,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	66,931,000	95,739,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	131,651,000	124,579,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
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	0	0
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	64,646,000	49,643,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	64,646,000	49,643,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,973,636,000	1,970,359,000
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	1,973,636,000	1,970,359,000
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 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	6,040,203,000	5,993,339,000
Pasivos	2,169,933,000	2,144,581,000
Activos (pasivos) netos	3,870,270,000	3,848,758,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	486,960,000	510,891,000
Pasivos circulantes	131,651,000	124,579,000
Activos (pasivos) circulantes netos	355,309,000	386,312,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	268,724,000	215,293,000	134,301,000	110,196,000
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	3,987,000	2,636,000	1,935,000	1,694,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	15,253,000	9,128,000	7,995,000	5,302,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	3,805,000	2,232,000	1,891,000	1,439,000
Total de ingresos	291,769,000	229,289,000	146,122,000	118,631,000
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	48,170,000	28,979,000	25,569,000	17,085,000
Gastos por administración	7,247,000	5,306,000	3,624,000	3,021,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	1,992,000	1,670,000	996,000	870,000
Predial	5,877,000	3,306,000	2,939,000	1,807,000
Otros Gastos de operación	2,028,000	841,000	1,183,000	425,000
Total de gastos de venta	65,314,000	40,102,000	34,311,000	23,208,000
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	26,975,000	20,281,000	13,639,000	9,192,000
Total de gastos administrativos	26,975,000	20,281,000	13,639,000	9,192,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	11,520,000	17,951,000	5,736,000	12,172,000
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	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	28,760,000	25,197,000	14,458,000	13,001,000
Total de ingresos financieros	40,280,000	43,148,000	20,194,000	25,173,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	69,964,000	52,465,000	35,150,000	27,838,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	11,845,000	0	1,420,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	3,277,000	0	(2,327,000)	0
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	20,147,000	18,252,000	10,065,000	9,500,000
Total de gastos financieros	105,233,000	70,717,000	44,308,000	37,338,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	1,145,000	579,000	730,000	46,000
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	1,145,000	579,000	730,000	46,000

[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 segundo trimestre de 2019.

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.

La adquisición del portafolio HD17 consideraba un porcentaje del pago en efectivo y otro en CBFI's, de esta forma hemos entregado títulos a la contraparte como contraprestación por dicha adquisición lo siguiente:

Pago inicial: Se entregaron 22,779,846 CBFI's como pago inicial

1° Earn out: 3,820,574 CBFI's

2° Earn out: 1,478,398 CBFI's

3° Earn out: 642,600 CBFI's

4° Earn out: 841,549 CBFÍ's

Con lo anterior, al periodo reportado se encuentran 423,770,251 CBFÍ's en circulación.

El día 3 de octubre de 2017 se llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios con las siguientes características:

- Monto de la colocación \$1,199.99 mdp.
- Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente.
- El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.
- Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.
- Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales.
- La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.

En el segundo trimestre de 2018 FIBRA HD llevó a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con la clave de pizarra FIBRAHD 18U. Las características de dicha emisión se muestran a continuación:

Clave de Pizarra	FIBRAHD 18U
Monto de la Emisión	116,426,300 UDI's
equivalente a	699,999,623.30 pesos
Plazo de la Emisión	1,092 días
Fecha de Emisión	18/05/2018
Fecha de Vencimiento	16/04/2021
Pago de Intereses	cada 28 días
Tasa de Interés	5.92%

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de octubre de 2017 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "FIBRAHD 17".

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.35%	NA	\$450 mdp	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.35% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28, sobre un monto nocional de 450 millones de pesos.

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

SWAP TIIE28 a Tasa Fija	7.37%	NA	\$150 mdp	pago de flujos Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento
-------------------------	-------	----	-----------	--

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 7.37% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIIE28, sobre un monto nocional de 150 millones de pesos.

Las coberturas cubrirán el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra “FIBRAHD 17”.

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

Tipo de Cobertura	Fecha de contratación	Nocional (uso)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	04-abr-18	900,000	\$20.0000	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-may-18	30-oct-19
Par FWD USD/MXN	05-jun-18	450,000	\$21.2210	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-jun-18	29-nov-19
Par FWD USD/MXN	24-oct-18	650,000	\$20.5500	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	13 meses	30-abr-19	30-abr-20
Par FWD USD/MXN	31-may-19	1,800,000	\$20.7400	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-jul-19	31-dic-20

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 Montes Urales No. 540 piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000.

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

Durante el período reportado, no existen juicios que a criterio del Asesor y Administrador puedan causar un impacto material en los activos del Fideicomiso, por lo tanto, no se han llevado a cabo la constitución de estimaciones o provisiones por ningún concepto.

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

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

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

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

Los estados financieros correspondientes al Segundo Trimestre del 2019 fueron autorizados en las sesiones de los Comité de Auditoría y Prácticas, así como Comité Técnico del Fideicomiso el 23 de julio de 2019

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 2 (dos) líneas de crédito por un monto de 200 millones de pesos cada una.

En relación a la primera línea de crédito a través de la sesión del Comité Técnico del 27 de marzo de 2019 se aprobó la renovación del Contrato de Crédito en Cuenta Corriente ("Contrato de Crédito") que FIBRA HD tiene celebrado con el Banco Actinver, S.A. y cuyo vencimiento fue el día 31 de marzo de 2019. Dicha renovación fue aprobada con algunos nuevos términos y condiciones, mismos que se resumen a continuación:

1. El Contrato de Crédito es quirografario,
2. La Tasa de Interés Ordinaria será de TIIE (28) + 3.00%; y
3. Habrá una comisión por disposición equivalente a 0.5% sobre el monto dispuesto, liquidable en su totalidad al momento de la disposición.

La segunda línea de crédito fue celebrada el 29 de septiembre de 2016 con garantía hipotecaria y fue pactada a una tasa de interés de TIIE28 más 300 puntos base con vencimientos a 3 años.

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	\$329,878.36	Cuenta de Colocación BBVA
Bancomer 0199619240	\$562,193.41	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Actinver 1123616	\$35,285,774.80	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta de Colocación
Actinver 7451354	\$13.53	Cuenta de Colocación Actinver
Actinver 1161021	\$112,787,847.58	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta Receptora
Bancomer 0100856797	\$592,586.32	Cuenta Receptora de rentas en Dólares
Actinver 005128480	\$102,558,559.06	Colocación de deuda
Banco FIBRA HD SERVICIOS	\$859,449.99	Saldo en la Cuenta Concentradoras, Receptora y Pagadora de FIBRA HD Servicios, S.C.
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. 103651	\$24,794,154,.99	Fondo de recompra
Actinver 005224198	\$20,683,199.47	Fondo de recompra
Bancomer 0100921645	\$11,986.10	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0199405933	\$28,557.23	Cuenta Receptora de Dólares
Bancomer 0198657068	\$14,145.47	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0198657300	\$25,003.60	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Bancomer 0198657459	\$67,006.04	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias

El monto de la Cuenta Receptora de rentas en Dólares está expresado en pesos a un tipo de cambio de \$19.1685 pesos por dólar.

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

Al 30 de junio de 2019 el efectivo en bancos y el equivalente de efectivo del Fideicomiso y de FIBRA HD Servicios, S.C. se integran como sigue (pesos):

Efectivo en Caja:	\$299,183,098.45
Efectivo disponible en Bancos:	\$2,812,229.94
Inversiones en Valores:	\$296,370,868.51

La inversión en Valores se realiza de acuerdo con el régimen de inversión del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2019 la inversión en valores corresponde a lo siguiente:

SIN	Bk/cora	Mes Anterior	Mes Actual	F. Adquisición	F. Vencimiento	Precio	Vabr Actual	Tasa	Días por vencer	% Portafolio
MOCL030000222	BONDESO 210325		141,818	28/05/2019	01/07/2019	\$99.787786	\$14,151,704.23	8.23	3	4.77%
MOCL030000175	B PAG 28 21 1111		559,507	28/05/2019	01/07/2019	\$99.827841	\$55,854,375.83	8.23	3	18.85%
MOCL030000130	B RA182 210309		188,811	28/05/2019	01/07/2019	\$102.861727	\$19,421,425.54	8.23	3	6.55%
	ACTIVO B_E_D		4,318,807			\$5.408964	\$23,360,271.59			7.88%
MOCL030000304	BONDESO 191024		350,535	28/05/2019	01/07/2019	\$100.533537	\$35,285,745.44	8.23	3	11.91%
MOCL030000142	B PAG 28 210211		204,802	28/05/2019	01/07/2019	\$100.253095	\$20,532,034.36	8.23	3	6.93%
MOCL030000175	B PAG 28 21 1111		821,679	28/05/2019	01/07/2019	\$99.827841	\$82,025,440.57	8.23	3	27.68%
MOCL030000188	B PAG 91 220825		97,793	28/05/2019	01/07/2019	\$100.291628	\$9,807,819.18	8.15	3	3.31%
	BONDESO 230504		170,276			\$99.968540	\$17,021,732.25	8.09	3	5.74%
FIBRA HD 15			1,421,968			\$7.840000	\$11,148,395.92			3.76%
FIBRA HD 15			989,915			\$7.840000	\$7,760,933.60			2.62%
TOTAL							\$296,370,868.51			100.0%

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

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

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

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

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

En el período reportado no existieron cambios en las políticas contables, estimaciones contables y errores.

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: (i) los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso; y (ii) de los contratos de cobertura SWAP contratados con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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

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

Por otro lado, y dada la calificación crediticia de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ("AA" en la escala de Fitch México), el monto de incumplimiento bajo los contratos de SWAP no es material.

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

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

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

El día 3 de octubre de 2017, FIBRA HD llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios por un monto total de \$1,199,999,950.76 pesos, de los cuales \$600,000,000.00 pesos fueron colocados a tasa flotante de TIIE(28) + 180 puntos base y \$ 599,999,950.76 pesos fueron colocados en UDIs a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente. El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.

Las características específicas de cada emisión se detallan a continuación:

Clave de Pizarra	FIBRAHD 17
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	600,000,000.00 pesos
Número de CBFs	6,000,000.00
Valor Nominal de los CBFs	100.00 pesos
Plazo de la Emisión	1,092 días
Moneda	Pesos, M.N.
Fecha de Emisión	jueves, 5 de octubre de 2017
Fecha de Vencimiento	jueves, 1 de octubre de 2020
Periodicidad de Pago de Intereses	cada 28 días
Tasa de Interés	TIIE (28) +180 pbs
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Fitch México	"A+(mex)"
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía

Clave de Pizarra	FIBRAHD 17U
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	103,002,020 UDIs
equivalente a	599,999,950.76 pesos
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	5.825128 pesos
Número de CBFs	10,300,202
Valor Nominal de los CBFs	10.00 UDIs
Plazo de la Emisión	1,092 días
Fecha de Emisión	jueves, 5 de octubre de 2017
Fecha de Vencimiento	jueves, 1 de octubre de 2020
Periodicidad de Pago de Intereses	cada 28 días
Tasa de Interés	5.27%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Fitch México	"A+(mex)"
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía

El día 17 de mayo de 2018 FIBRA HD llevó a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con la clave de pizarra FIBRAHD 18U. Las características de dicha emisión se muestran a continuación:

Clave de Pizarra	FIBRAHD 18U
Monto de la Emisión	116,426,300 UDIs
equivalente a	699,999,623.30 pesos
Plazo de la Emisión	1,092 días
Fecha de Emisión	18/05/2018
Fecha de Vencimiento	16/04/2021
Pago de Intereses	cada 28 días
Tasa de Interés	5.92%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA con perspectiva estable"
Calificación Fitch México	"A+(mex)"
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía

Calificación corporativa asignada por Verum Calificadora de Valores de 'AA/M' y '1+/M' a Fibra HD

Verum asignó las calificaciones corporativas de 'AA/M' para el largo plazo y de '1+/M' para el corto plazo al Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como 'Fibra HD'. Adicionalmente, se asignaron las calificaciones de 'AA/M' a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con claves de pizarra 'FIBRAHD 17U', 'FIBRAHD 17' y 'FIBRAHD 18U'.

Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente. Actualmente la entidad registra una nula proporción de activos gravados, situación que consideramos le brinda una buena flexibilidad financiera, esperando que esta posición se mantenga

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

en el largo plazo. Por su parte, dichas calificaciones consideran la moderada rentabilidad de la Fibra, junto a los riesgos inherentes y condiciones de mercado que pudieran afectar a la entidad y a la misma industria inmobiliaria

La perspectiva de las calificaciones es 'Estable'. Las calificaciones podrían incrementarse ante una mejora consistente en la rentabilidad y/o generación de flujo de efectivo; así como de presentarse una reducción significativa su apalancamiento operativo. Por el contrario, las calificaciones se verían afectadas a la baja de observarse presiones en sus principales métricas operativas (ocupación, concentración de ingresos por sector o grupos de inquilinos, gastos operativos, etc.), así como por un debilitamiento en la posición de liquidez y/o un mayor nivel de apalancamiento, o bien en caso de presentarse una proporción relevante de activos gravados o dados en garantía.

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019, no se tienen costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2019, FIBRA HD cuenta con \$7.8 millones de ingresos diferidos principalmente derivados de las rentas pagadas por anticipado de las propiedades de HD17.

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 Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso cuenta con \$32,016 miles 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]

Contratos SWAP de tasa de interés.

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

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

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

Contratos vigentes que reciben una tasa variable y pagan una tasa fija	Tasa de interés fija promedio		Valor nominal del capital		Valor razonable	
	contratada					
	2019 %	2018 %	2019	2018	2019	2018
Más de 2 a 5 años	7.37	7.37	\$150,000,000	\$150,000,000	\$933,310	\$3,092,289
Más de 2 a 5 años	3.35	3.35	<u>\$450,000,000</u>	<u>\$450,000,000</u>	<u>\$(30,660,240)</u>	<u>\$(18,815,636)</u>
Total			<u>\$600,000,000</u>	<u>\$600,000,000</u>	<u>\$(29,726,929)</u>	<u>\$(15,723,347)</u>

Los SWAPS de tasa de interés se liquidan cada 28 días. La tasa variable de los SWAPS de tasa de interés es la tasa interbancaria de equilibrio (TIIE28). FIBRA HD pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

Todos los contratos SWAP de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija se designan como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo de la FIBRA HD que resulta de las tasas de interés variables de los préstamos. Los SWAPS de tasa de interés y los pagos de intereses del préstamo ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el capital contable se reclasifica a los resultados en el periodo en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre la deuda afecta los resultados.

Contratos Forward de moneda extranjera

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

Tipo de Cobertura	Fecha de contratación	Nominal (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
Par FWD USD/MXN	04-abr-18	900,000	\$20.0000	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-may-18	30-oct-19
Par FWD USD/MXN	05-jun-18	450,000	\$21.2210	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-jun-18	29-nov-19
Par FWD USD/MXN	24-oct-18	650,000	\$20.5500	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	15 meses	30-abr-19	30-abr-20
Par FWD USD/MXN	31-may-19	1,800,000	\$20.7400	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-jul-19	31-dic-20

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFI de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$7.61 pesos por CBFI.

Las distribuciones efectivamente pagadas en el 2T2019 son las siguientes:

1. El 12 de abril de 2019 se informó al mercado que la distribución en efectivo correspondiente al mes de marzo de 2019 fue por un monto total de \$26,935,590.21 pesos. Dicha distribución fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 10 de abril de 2019.
2. El 31 de mayo de 2019 se informó al mercado que la distribución en efectivo correspondiente al mes de abril de 2019 fue por un monto total de \$25,415,270.25 pesos. Dicha distribución fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 30 de mayo de 2019.
3. El 26 de junio de 2019 se informó al mercado que el pago de distribución en efectivo correspondiente al mes de mayo de 2019 fue por un monto total de \$25,496,896.54 pesos. Dicha distribución fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 26 de junio de 2019.

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

Durante el Segundo Trimestre de 2019 los tenedores de CBFI’s tuvieron una ganancia de ¢18.04527563 centavos por CBFI.

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

En el Segundo Trimestre de 2019, se registró una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 no se tienen provisiones por beneficios a empleados.

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 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]

Adquisición de nuestra propiedad número 41

El pasado 02 de julio, se adquirió una fracción del inmueble que ocupa el Colegio México Nuevo Campus Querétaro, ubicado en Santiago de Querétaro, Querétaro. La superficie adquirida es de 3,706.26 metros cuadrados de terreno.

Dicha transacción representó una inversión de \$29.6 millones de pesos sin incluir los gastos relacionados a dicha adquisición. De esta forma, nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas. El ABR total alcanza 310,339 m2 e incluye 19 propiedades comerciales con un total de 158,794 m2 de ABR, 9 propiedades industriales con un total de 94,583 m2 de ABR, 7 propiedades del sector educativo con un total de 41,433 m2 de ABR, y 6 propiedades en el sector de oficinas, con un total de 15,531 m2 de ABR. Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república y tiene una ocupación del 94.94% sobre la superficie adquirida y pagada.

Calificación corporativa asignada por Verum Calificadora de Valores de 'AA/M' y '1+/M' a Fibra HD

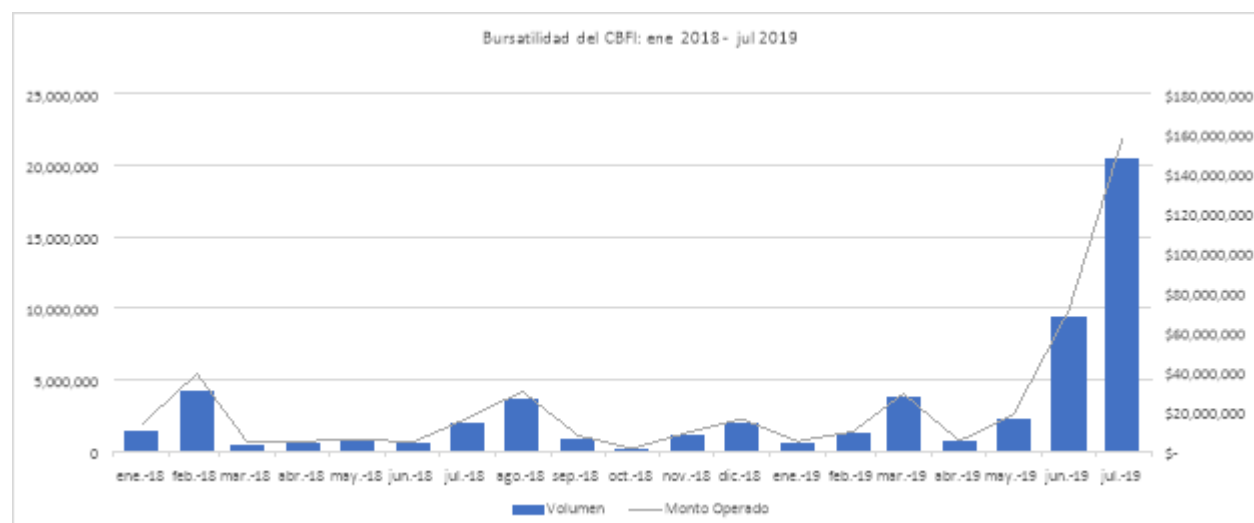
Verum asignó las calificaciones corporativas de 'AA/M' para el largo plazo y de '1+/M' para el corto plazo al Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como 'Fibra HD'. Adicionalmente, se asignaron las calificaciones de 'AA/M' a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con claves de pizarra 'FIBRAHD 17U', 'FIBRAHD 17' y 'FIBRAHD 18U'.

Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente. Actualmente la entidad registra una nula proporción de activos gravados, situación que consideramos le brinda una buena flexibilidad financiera, esperando que esta posición se mantenga en el largo plazo. Por su parte, dichas calificaciones consideran la moderada rentabilidad de la Fibra, junto a los riesgos inherentes y condiciones de mercado que pudieran afectar a la entidad y a la misma industria inmobiliaria

La perspectiva de las calificaciones es 'Estable'. Las calificaciones podrían incrementarse ante una mejora consistente en la rentabilidad y/o generación de flujo de efectivo; así como de presentarse una reducción significativa su apalancamiento operativo. Por el contrario, las calificaciones se verían afectadas a la baja de observarse presiones en sus principales métricas operativas (ocupación, concentración de ingresos por sector o grupos de inquilinos, gastos operativos, etc.), así como por un debilitamiento en la posición de liquidez y/o un mayor nivel de apalancamiento, o bien en caso de presentarse una proporción relevante de activos gravados o dados en garantía.

Mayor Volumen Operado de Nuestra Historia

La bursatilidad de nuestro título ha incrementado sustancialmente en lo que va del año. A la fecha del presente reporte, desde el 1 de abril y hasta el 17 de julio se operaron un total de 33 millones de títulos, lo cual representa un 87% por encima del monto operado durante todo el año de 2018.



Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos operativos del trimestre reportado alcanzaron \$44 millones de pesos. El incremento respecto al 1T2019 es de 9% y respecto al 2T2018 es de 51%. El incremento en gastos durante 2019 se debe a un incremento de honorarios legales, así como en servicios de agua y luz. Asimismo, es importante mencionar que en el 2T2018 FIBRA HD contaba con 36 propiedades en su portafolio, mientras que en el 2T2019 cuenta con 40 propiedades.

La estructura de gastos en el 2T2019 también se mantuvo en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 88% de los gastos totales corresponden a gastos administrativos y de operación, mientras que 7% corresponden a los gastos por el concepto de predial y el 5% restantes a los gastos por el concepto de seguros y otros gastos.

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 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	\$13,639
Gastos de operación	\$25,568
Predial	\$2,939
Seguros	\$996
Otros gastos operativos	\$1,183
TOTAL GASTOS	\$44,326

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.

Durante el 2T2019 FIBRAHD no llevó a cabo valuación de activos.

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

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

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

El monto del valor razonable de los contratos SWAP de tasa de interés correspondiente al Segundo Trimestre de 2019 asciende a \$(30,660,240) pesos y del contrato forward de moneda extranjera a \$933,310.

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 Segundo Trimestre de 2019 FIBRA HD ha pagado \$35,150 miles de pesos por concepto de intereses.

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

En el segundo trimestre de 2019 FIBRA HD registró \$35.2 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las tres emisiones de CBFs (FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U). Por otro lado, se registraron \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,975 millones de pesos a \$1,973 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros por concepto de intereses ganados en el período reportado ascienden a \$5,736 miles 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 Segundo Trimestre de 2019, los recursos líquidos del Fideicomiso están invertidos en reportos con vencimiento a un día, de acuerdo con lo siguiente:

ISIN	Emisora	Mes Anterior	Mes Actual	F. adquisición	F. vencimiento	Precio	Valor Actual	Tasa	Días por vencer	% Portafolio
MXCLGO000222	BONDES0 210325		141,818	28/05/2019	01/07/2019	\$99.787786	\$14,151,704.23	8.23	3	4.77%
MXCM8P060175	BPA028 211111		559,507	28/05/2019	01/07/2019	\$99.827841	\$55,854,375.83	8.23	3	18.85%
MXCSBPD040130	BPA182 210909		188,811	28/05/2019	01/07/2019	\$102.861727	\$19,421,425.54	8.23	3	6.55%
	AC0030B_E_D		4,318,807			\$5.408964	\$23,360,271.59			7.88%
MXCLGO000304	BONDES0 191024		350,635	28/05/2019	01/07/2019	\$100.633637	\$35,285,745.44	8.23	3	11.91%
MXCM8P060142	BPA028 210211		204,802	28/05/2019	01/07/2019	\$100.253095	\$20,532,034.36	8.23	3	6.93%
MXCM8P060175	BPA028 211111		821,679	28/05/2019	01/07/2019	\$99.827841	\$82,025,440.57	8.23	3	27.68%
MXCD BPD0188	BPA091 220825		97,793	28/05/2019	01/07/2019	\$100.291628	\$9,807,819.18	8.15	3	3.31%
	BONDES0 230504		170,276			\$99.965540	\$17,021,732.25	8.09	3	5.74%
FIBRAHD 15			1,421,968			\$7.840000	\$11,148,365.92			3.76%
FIBRAHD 15			989,915			\$7.840000	\$7,760,933.60			2.62%
TOTAL							\$296,370,868.51			100.0%

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

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

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

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

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

No aplica

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

No aplica

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

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

1. *Administración del riesgo de tasas de interés*

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

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

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

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

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

- El resultado del periodo que terminó el 31 de marzo de 2019 disminuiría/aumentaría \$750,000.00 mientras que en mismo trimestre del 2018 no hubiera tenido variación. 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 2019.

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

2. Administración del riesgo cambiario

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

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

Activos en USD	-10%	2T 2019	+10%	-10%	2T 2018	+10%
Caja	533	593	652	2,573	2,859	3,145
Cuentas por cobrar	51	56	62	920	1,022	1,124
Total	584	649	714	3,493	3,881	4,269
Pasivos totales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

*En miles de pesos

-Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

FIBRA HD se encuentra principalmente expuesta a la Divisa B.

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y disminución de 10% en el peso contra las divisas extranjeras relevantes. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la administración, y representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye ingresos por rentas de FIBRA HD. Una cifra positiva (como se aprecia en el cuadro que sigue) indica un incremento en los resultados y otras partidas del capital contable capital donde el peso se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el peso con respecto a la divisa en referencia, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y los otros resultados integrales, y los saldos siguientes serían negativos.

Efecto de la Divisa B		
	2T 2019	2T 2018
Utilidad del ejercicio	74,969	69,033
Total patrimonio	3,870,270	4,043,100
Variación +/- 10%	65	388
Exposición utilidad	0.09%	0.56%
Exposición patrimonio	0.00%	0.01%

*En miles de pesos

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

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

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

No aplica

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 los gastos de administración, operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos administrativos	\$13,639
Gastos de operación	\$25,568
Predial	\$2,939
Seguros	\$996
<u>Otros gastos operativos</u>	<u>\$1,183</u>
TOTAL GASTOS	\$44,326

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 23 de julio de 2019 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del segundo trimestre de 2019 (a continuación, indistintamente “2T2019” o “2Q2019”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y están expresados en miles de pesos mexicanos nominales.

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría y Prácticas en la sesión del 23 de julio de 2019, quien, a su vez, recomienda dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso para su aprobación.

Resumen del Estado de Resultados

Durante el 2T2019 se registró un incremento de 0.3% de los ingresos totales comparado con el 1T2019, ascendiendo a \$146 millones de pesos, y representando un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Los gastos totales del trimestre reportado registraron un aumento de 8.9% comparado con el 1T2019 y un aumento de 51% comparado con el mismo trimestre del año 2018.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 2T2019 ascendió a \$102 millones de pesos, un decremento del 3% comparado con el 1T2019 y un incremento del 14% comparado con el 2T2018, lo anterior representa un margen sobre ingresos del 70% en comparación con el 72% del 1T2019. A continuación, se presentan los márgenes de NOI por sector de los últimos cuatro trimestres, excluyendo los gastos corporativos y de administración de propiedades:

Margen NOI	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19
Margen NOI Comercial	72%	69%	72%	70%
Margen NOI Educativo	99%	98%	98%	98%
Margen NOI Industrial	98%	97%	98%	96%
Margen NOI Oficinas	87%	86%	84%	78%
Margen NOI FIBRA HD	82%	80%	81%	79%

La reducción en el margen NOI durante este trimestre se explica por los siguientes factores:

- La vacancia de ciertos espacios, particularmente del sector de oficinas.
- Tanto en el sector comercial, como en el sector de oficinas, hubo ciertos gastos que crecieron de forma por encima de la inflación. Estos gastos son, principalmente, por servicios como el costo de la energía eléctrica y el consumo de agua.
- Aunado a lo anterior, en dichos sectores, los gastos operativos conllevan un desfase de crecimiento por inflación en comparación con los ingresos, ya que los primeros aumentan a principio de año y los segundos de forma paulatina, conforme a los aniversarios de los contratos de arrendamiento.
- Durante este trimestre, también se registraron ciertos gastos extraordinarios no recurrentes, que afectaron el margen NOI de forma temporal.

Al respecto, el Asesor y Administrador se encuentra en ejecución de las siguientes acciones para remediar la mencionada reducción del margen NOI:

1. Se continua con una estrategia de comercialización proactiva, tal como se ha mencionado durante el presente reporte.
2. Se continua con estrategias para disminuir los costos de servicios como la energía y el consumo de agua, tales como la

instalación de paneles solares para la generación de energía renovable, así como otras medidas para reducir, en medida de lo posible, el consumo de agua.

3. A medida que lleguemos a los aniversarios de los contratos de arrendamiento, el desfase por los ajustes de inflación mencionado se irá reduciendo. Así mismo, una vez que se terminen de ejercer los gastos extraordinarios no recurrentes, aunado a las mejoras operativas apuntadas, los márgenes NOI se verán incrementados.

El gasto por el servicio de administración de propiedades se ha mantenido como porcentaje de los ingresos totales y como porcentaje del NOI, en 2.5% y en aproximadamente 3.6%, respectivamente. Lo anterior, resultó en un EBIT de \$98 millones de pesos, lo cual representa una disminución de 3% comparado con el EBIT del 1T2019 y un incremento de 14% vs. el mismo trimestre del año anterior. El margen del NOI promedio trimestral del 2T2019 se ubicó en 70%.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$35.1 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Finalmente, la Utilidad Neta del 2T2019 resulto en \$73 millones de pesos y un FFO de \$72 millones de pesos.

a) Ingresos y Gastos. Durante el 2T2019 FIBRA HD registró ingresos por \$146 millones de pesos generados por el portafolio total de 40 inmuebles, un aumento de 0.3% comparado con el 1T2019 y un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

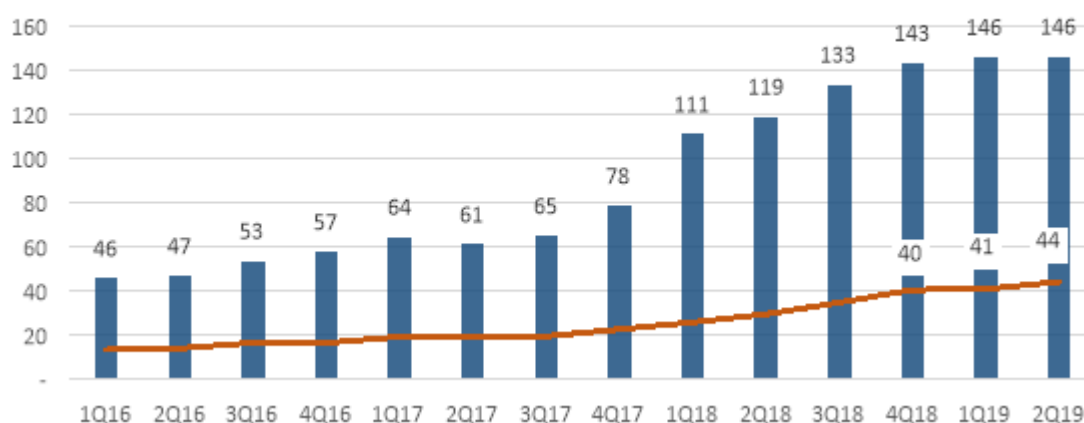
Los ingresos del 2T2019 vs 1T2019 por \$.05 millones de pesos se mantienen estables debido a que los ingresos de dichos trimestres están compuestos por los mismos inmuebles.

La estructura de ingresos en el 2T2019 se mantiene en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 92% del total proviene de los arrendamientos, 5% de ingresos por concepto de mantenimiento, 1.4% por concepto de estacionamientos y 1.3% de otros ingresos. Las rentas variables del trimestre reportado alcanzaron \$2.8 millones de pesos, es decir el 2% de los ingresos totales.

Los gastos operativos del trimestre reportado alcanzaron \$44 millones de pesos. El incremento respecto al 1T2019 es de 9% y respecto al 2T2018 es de 51%. El incremento en gastos durante 2019 se debe a un incremento de honorarios legales, así como en servicios de agua y luz. Asimismo, es importante mencionar que en el 2T2018 FIBRA HD contaba con 36 propiedades en su portafolio, mientras que en el 2T2019 cuenta con 40 propiedades.

La estructura de gastos en el 2T2019 también se mantuvo en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 88% de los gastos totales corresponden a gastos administrativos y de operación, mientras que 7% corresponden a los gastos por el concepto de predial y el 5% restantes a los gastos por el concepto de seguros y otros gastos.

Ingresos y Gastos trimestrales (millones)



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

Ingresos Netos (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	85,510	83,817	82,335	76,909	2.02%
Sector Educativo	18,847	18,792	18,651	18,333	0.29%
Sector Industrial	24,773	25,369	25,304	24,729	-2.35%
Sector Oficinas	16,992	17,669	16,614	13,182	-3.83%
Total	146,122	145,648	142,904	133,153	0.33%

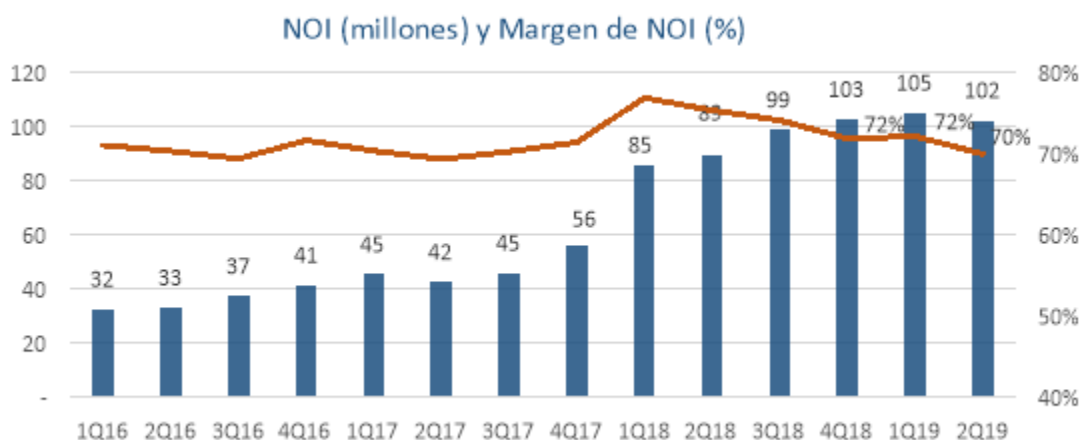
Gastos operativos* (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	27,788	25,617	27,369	23,739	8.47%
Sector Educativo	690	645	656	470	6.90%
Sector Industrial	1,609	1,330	1,405	1,302	21.01%
Sector Oficinas	4,180	3,384	2,932	2,003	23.52%
Total	34,267	30,976	32,362	27,514	10.62%

*Incluye los gastos por administración de propiedades

b) Ingreso Operativo Neto (Net Operating Income "NOI" por sus siglas en ingles) y EBIT (Earnings Before Interest and Tax).

En el trimestre reportado el NOI y el EBIT disminuyeron en un 3% vs el 1T2019. En comparación con el mismo trimestre de 2018, ambos indicadores han aumentado en 14%. El margen de NOI en el 2T2019 se ubicó en 70%, vs 72% del 1T2019.

La evolución del margen del NOI, así como el NOI histórico se muestra en la gráfica siguiente:

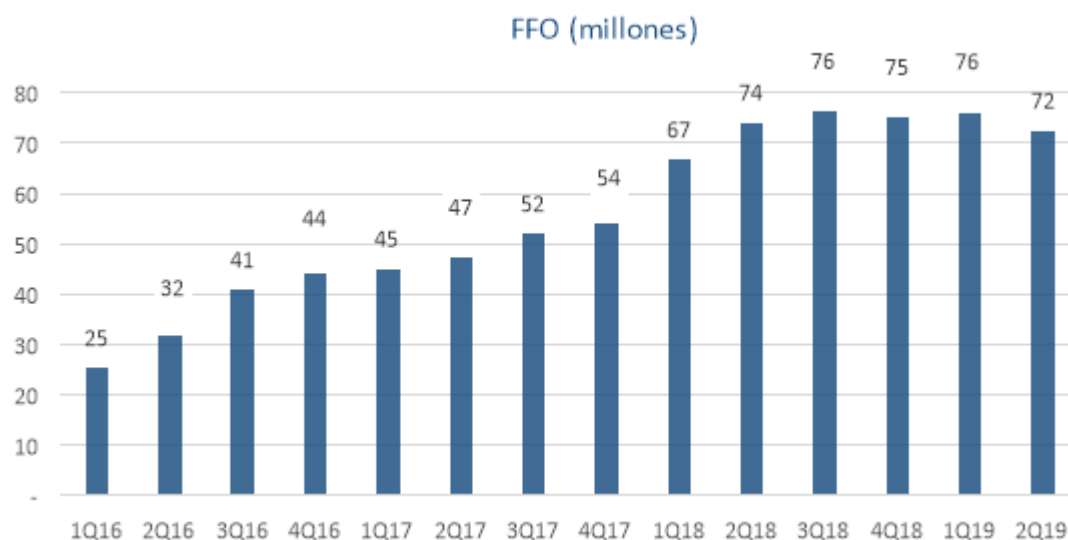


c)Resultado Integral de Financiamiento. En el segundo trimestre de 2019 FIBRA HD registró \$35.2 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las tres emisiones de CBFs (FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U). Por otro lado, se registraron \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Al cierre del 2T2019 FIBRA HD no cuenta con créditos bancarios dispuestos.

d)Flujo por Operaciones (*Funds From Operations* “FFO” por sus siglas en inglés). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$75 millones de pesos, lo que representa un decremento de 4.8% comparado con el trimestre anterior y de 2.2% comparado con el 2T2018.



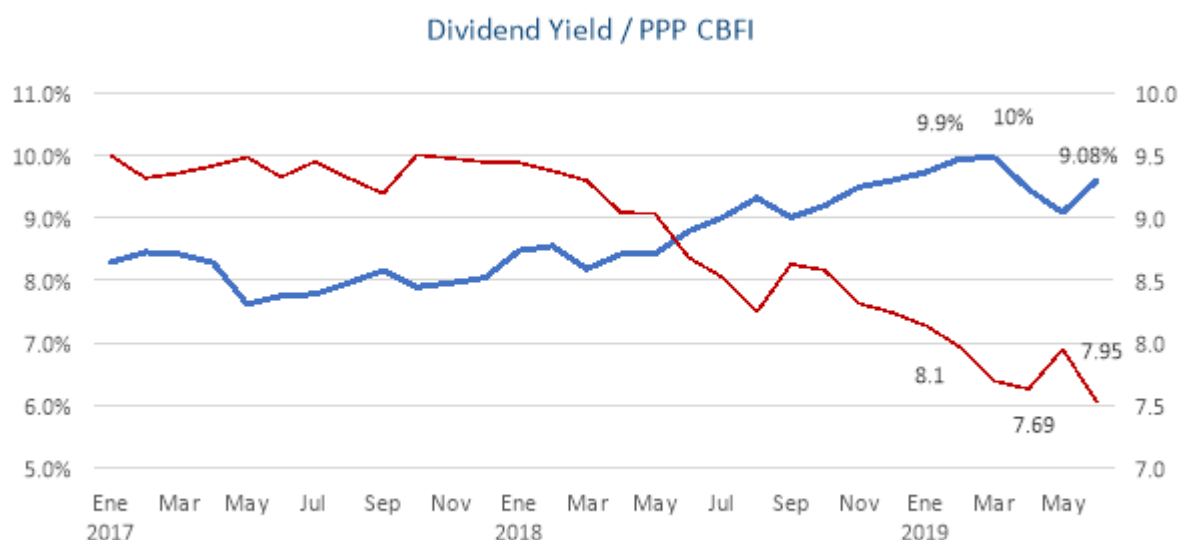
e)Resultados por CBFI. En el 2T2019 el FFO por CBFI es de ¢17.10 centavos vs. ¢18.02 del 1T2019, lo cual representa una disminución de 5%, y comparado con el mismo período del año anterior de ¢17.59 centavos por CBFI, un decremento de 2.8%.

Distribuciones

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFI's de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un *Dividend Yield* de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo ("@PPP/CBFI") de \$7.61 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle por mes y acumulado de las distribuciones realizadas en el trimestre:

Concepto/ Período	abr-19	may-19	jun-19	2T2019
Distribución de efectivo total (pesos)	25,415,270.25	25,496,896.54	25,507,771.38	76,419,938.18
CBFI's en circulación	422,928,702	423,770,251	423,770,251	423,770,251
Distribución en Centavos por CBFI	6.009351016	6.016679199	6.01924541	18.04527563
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	9.45%	9.08%	9.59%	9.48%
Precio promedio ponderado (PPP)	7.63	7.95	7.53	7.61



Erogaciones de Capital (CAPEX)

Durante el 2T2019 FIBRA HD ha erogado un total de \$14 millones de pesos en gastos de capital y crecimiento orgánico.

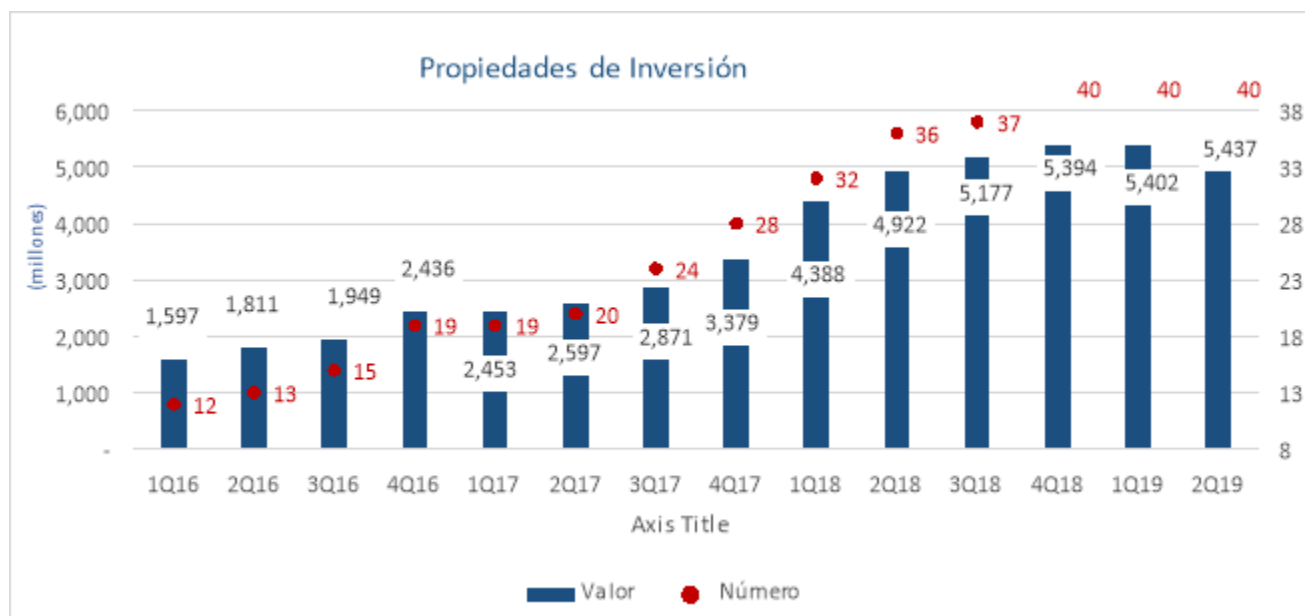
Estos gastos se han dirigido principalmente a las remodelaciones de Plaza Punto Chapultepec (anteriormente Las Ramblas), Plaza La Roca, Plaza los Corales y la construcción de un nuevo local en Plaza Punto Mochis.

Balance General

a) Activos Totales. Al 30 de junio de 2019, los Activos Totales ascienden a \$6,040 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- (i) *propiedades de inversión* por \$5,437 millones de pesos, un aumento de 0.6% comparado con el trimestre inmediato anterior, y 11.1% respecto al mismo trimestre del año 2018. El incremento de \$35 millones de pesos corresponde a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones de pesos realizados en el trimestre reportado;
- (ii) *efectivo y equivalente de efectivo* por \$299 millones de pesos;
- (iii) *impuestos a favor* por \$121 millones de pesos, que corresponden principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período.
- (iv) *otros activos* por \$117 millones de pesos, que incluyen: \$58 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$25 millones de activos fijos de la FIBRA y \$34 millones del MtM de los instrumentos derivados de cobertura.
- (v) *cuentas por cobrar de clientes*, que representan \$46 millones de pesos, que representan 28 días clientes comparados con 27 días cliente del 1T2019. El aumento en esta razón financiera se debe principalmente al proceso de alta como proveedor de FIBRA HD de ciertos inquilinos institucionales de las últimas adquisiciones del portafolio “HD18”.
- (vi) *efectivo restringido* por \$3.6 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *propiedades de inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales. En el segundo trimestre de 2019 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,170 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- (i) *pasivos financieros* por un total de \$1,974 millones de pesos a largo plazo de la emisión de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U;
- (ii) *impuestos pendientes por pagar* por \$54 millones de pesos;
- (iii) *depósitos en garantía* por \$62 millones de pesos;
- (iv) *otras cuentas por pagar* por \$67 millones de pesos, que incluyen las obligaciones de pago de porciones adquiridas más no pagadas de ciertas propiedades de inversión por \$49 millones de pesos, intereses por pagar por \$6 millones de pesos y otras cuentas varias por pagar por \$12 millones de pesos;
- (v) *anticipos de clientes* por \$8 millones de pesos que principalmente son las rentas pagadas por anticipado de las propiedades del portafolio “HD17”; y
- (vi) *proveedores y otros pasivos* por \$5 millones de pesos.

Sobre el apalancamiento

Consideramos que nuestra situación de apalancamiento es consistente con nuestra política de prudencia y sano manejo de la posición financiera de FIBRA HD.

A tal efecto, es pertinente hacer mención del reciente comunicado emitido por la Calificadora Verum con fecha de 11 de julio de 2019, relativas al otorgamiento de la calificación corporativa y de nuestras emisiones de AA/M. Dicho comunicado textualmente señala: “Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente.”

Consideramos que nuestros niveles y estructura de apalancamiento son razonables y muestran un comportamiento en línea con lo establecido por nuestros tenedores y el Comité Técnico de FIBRA HD. Asimismo, que son similares a los que registra el promedio de

nuestra industria. Subrayamos nuestro propósito de seguir observando hacia adelante una política de apalancamiento de prudencia financiera.

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

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* "LTV" por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **LTV=32.7%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Considerando el monto de CBFIs que, de cumplirse ciertas condiciones contractuales, se pagarían por el portafolio HD17 por el concepto de *earn-out*, el LTV de FIBRA HD bajaría a niveles de 30%. Dado que no existe la certeza de cumplimiento de dichas obligaciones, estas no se registran como obligación por parte de la FIBRA HD en los estados financieros. Las referidas disposiciones establecen un límite para este indicador de 50%.

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **ICD_t=0.61**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

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

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

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

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

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

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

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

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

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

Para el cálculo de **ICD_t**, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) el IVA por recuperar que corresponde principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período reportado; (iii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 40 propiedades; (iv) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las tres emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U; (v) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2019, así como el estimado de gastos por este concepto de las propiedades del Portafolio HD17 y Portafolio HD18; (vi) que durante el sexto trimestre estimado, a partir de 2T2019, hay pago del principal previsto de las emisiones de deuda FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U y, (vi) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles.

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

AL_t	Activos líquidos al cierre del 2Q2019	299,183,098	El anterior mente señalado Anexo AA, establec e dentro de su metodol ogía, el utilizar una
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	117,015,527	
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	135,505,192	
LR_t	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4Q2018	400,000,000	
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	216,243,384	
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,260,000,000	
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	85,135,252	
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.61	

estimación de los flujos de efectivo de los siguientes seis trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan. Dado lo anterior y considerando que los CBFs mencionados en el párrafo anterior tienen una vigencia de 3 años, al cierre del 2Q2019, al considerar los siguientes seis trimestres, durante el sexto trimestre proyectado, está programado el pago de estos créditos.

Al respecto de este indicador, 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.

Conviene apuntar que la evolución reciente de este indicador obedece a el hecho de que los Certificados Bursátiles de deuda emitidos el pasado 3 de octubre de 2017 vencerán el 1 de octubre del 2020.

Dichos certificados bursátiles fiduciarios tienen las siguientes características:

- Monto de la colocación \$1,199.99 millones de pesos.
- Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente.
- El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.
- Estos certificados pueden amortizarse anticipadamente a partir del mes 25-
- Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.
- Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales.
- La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.

En la fecha de presentación de este Informe Trimestral se ha solicitado al Comité Técnico lleve a cabo la convocatoria a la Asamblea de Tenedores para informar sobre la estrategia que habrá de seguirse para llevar a cabo el refinanciamiento de los pasivos asociados con las emisiones arriba citadas.

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del primer trimestre de 2019 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **2.79:1**.

5. Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 2T2019 es de **280%**

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de octubre de 2018 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 17. De igual manera, El Asesor y Administrador, en el mes de abril de 2018, junio de 2018, octubre 2018 y mayo de 2019 FIBRA HD llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

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

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.35%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$450 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.35% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$450 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a Tasa Fija	7.37%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$150 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 7.37% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$150 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRAHD 17.

Contratos Forward de moneda extranjera

Como parte de su política de Administración de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD tiene contratados ciertos contratos Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que se mensualmente

reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Los contratos Forward vigentes son los siguientes:

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
PaR FWD USD/MXN	900,000	\$20.0000	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-may-18	30-oct-19
PaR FWD USD/MXN	450,000	\$21.2210	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-jun-18	29-nov-19
PaR FWD USD/MXN	650,000	\$20.5500	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	13 meses	30-abr-19	30-abr-20
PaR FWD USD/MXN	1,800,000	\$20.7410	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-jul-19	31-dic-20

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto y en el período reportado, empezando con \$316 millones de pesos en efectivo al inicio del período y terminando con una caja de \$299 millones, un decremento neto de efectivo por \$17 millones de pesos, causado principalmente por: (i) \$87 millones de pesos de la actividad operativa; (ii) el desembolso por actividades de inversión por \$35 millones de pesos, los cuales corresponden a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones pesos realizados en el trimestre reportado; (iii) - \$2.3 millones de pesos por la actualización del principal de la deuda en UDIs; (iv) decremento neto del Patrimonio por \$28.1 millones de pesos, correspondiente a la distribución por el concepto de reembolso de capital y (v) las distribuciones efectivamente pagadas provenientes del resultado fiscal de \$38.2 millones de pesos.

Estado de Variaciones en el Patrimonio

El estado de variaciones en el patrimonio al 2T2019 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha; (ii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

Contrato de Crédito

En la sesión del Comité Técnico del 27 de marzo de 2019 se aprobó la renovación del Contrato de Crédito en Cuenta Corriente (“Contrato de Crédito”) que FIBRA HD tiene celebrado con el Banco Actinver, S.A. y cuyo vencimiento fue el día 31 de marzo de 2019. Dicha renovación fue aprobada con algunos nuevos términos y condiciones, mismos que se resumen a continuación:

1. El Contrato de Crédito es quirografario,
2. La Tasa de Interés Ordinaria será de TIIE (28) + 3.00%; y
3. Habrá una comisión por disposición equivalente a 0.5% sobre el monto dispuesto, liquidable en su totalidad al momento de la disposición.

Los demás términos y condiciones del Contrato de Crédito quedarán sin cambios.

Fondo de Recompra

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

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.

Durante el 2T2019, FIBRAHD llevó a cabo la adquisición de 28,841 CBFIs adicionales, con los que el Fondo de Recompra al cierre del trimestre reportado contiene 2,411,903 CBFIs por un importe de \$20.3 millones de pesos.

Entrega de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores

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

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

La primera entrega el 30 de mayo de 2020;

La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;

La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;

La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y

La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El Asesor y Administrador estimó que el impacto de dicha obligación en el retorno de inversión (DY anualizado) de la FIBRA HD es de 0.06% anual.

Desempeño de los CBFIs

FIBRAHD 15	2T2019	1T2019	4T2018	3T2018	2T2018	1T2018	4T2017	3T2017	2T2017
Precio Promedio Ponderado PPP (pesos)	\$ 7.61	\$ 7.79	\$ 8.76	\$ 8.39	\$ 8.93	\$ 9.38	\$ 9.49	\$ 9.35	\$ 9.37
CFB en circulación	423,770,251	422,286,102	422,286,102	422,286,102	420,807,704	367,290,749	331,057,358	323,182,101	300,065,573
Market Cap*	3,225	3,289	3,454	3,542	3,758	3,446	3,141	3,023	2,812
Activos Totales*	\$ 6,040	\$ 6,010	\$ 5,993	\$ 6,117	\$ 6,098	\$ 5,500	\$ 4,435	\$ 4,433	\$ 3,366
Propiedades de inversión*	\$ 5,437	\$ 5,402	\$ 5,394	\$ 5,177	\$ 4,895	\$ 4,415	\$ 3,367	\$ 3,366	\$ 2,597
Pasivos Financieros*	\$ 1,974	\$ 1,976	\$ 1,970	\$ 1,941	\$ 1,921	\$ 1,376	\$ 1,211	-	-
NOI*	\$ 101.80	\$ 104.91	\$ 102.50	\$ 98.5	\$ 89.3	\$ 82.7	\$ 55.9	\$ 45.5	\$ 42.2
FFO*	\$ 72.42	\$ 76.06	\$ 75.20	\$ 76.3	\$ 74.0	\$ 66.7	\$ 54.1	\$ 52.0	\$ 47.2
AFFO*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Distribución de efectivo*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Centavos distribuidos por CBFi	18.05	19.58	19.74	19.27	19.04	19.68	18.86	18.55	18.54
Dividend Yield @ PPP	9.45%	10.06%	9.54%	9.19%	8.53%	8.39%	7.95%	7.93%	7.91%

*Cifras en millones

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 aplica

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con doce empleados.

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

Feliciano Garcíarramos Lomelín: Director General. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y Master of International and Public Affairs con concentración en Finanzas por la Universidad de Columbia en Nueva York. Cuenta con gran experiencia en el sector de Bienes Raíces con especialización en Inversiones y Mercados de Capitales. Ha desempeñado actividades de alto nivel ejecutivo como Director de Inversiones en Colliers International México.

Santiago De Robina Bustos. Director Ejecutivo de Adquisiciones y Operaciones. Estudió administración de empresas en la Universidad Anáhuac y cuenta con un posgrado en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). El Lic. Santiago de Robina cuenta con más de 22 (veintidós) años de experiencia en el sector inmobiliario principalmente en el área de centros comerciales, incluyendo el desarrollo, construcción y comercialización de los mismos.

Gustavo Covarrubias Uriegas. Director Ejecutivo de Finanzas. Cuenta con más de 13 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 Segundo Trimestre de 2019 el importe de las primas de seguro contratadas con Seguros Atlas para los inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso asciende a \$996 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 Segundo Trimestre de 2019 los gastos por intereses se integran de la siguiente manera:

2Q (miles de pesos)	
Clave	Intereses pagados
HD 17	15,628
HD 17U	8,601
HD 18U	10,922
Total	35,150

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 FIBRA HD ha registrado \$5,736 miles de pesos por concepto de intereses ganados.

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

En el segundo trimestre de 2019 FIBRA HD registró \$35.2 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las tres emisiones de CBFs (FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U). Por otro lado, se registraron \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,975 millones de pesos a \$1,973 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

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 Segundo Trimestre de 2019 alcanzaron \$5,436 millones de pesos, un aumento de 0.6% comparado con el trimestre inmediato anterior, y 11.1% respecto al mismo trimestre del año 2018.

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 Segundo Trimestre de 2019 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$3,870,270 miles 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 Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso cuenta con 7,800 miles de pesos de anticipos de clientes.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de junio del 2019 nuestra cartera está integrada por 40 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS.

- ✍ Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.
- ✍ Nuestras propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de nuestros inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.
- ✍ El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 307,331 m2, registrando un 94.89% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- ✍ Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 31.9% de la ABR, seguido de Sinaloa 8.6%, Sonora 7.2% y Durango 7.1%.
- ✍ El componente comercial de nuestra cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 158,794 m2 de ABR; registrando un 90.83% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- ✍ El componente industrial de nuestra cartera se integra por 9 propiedades con un total de 94,583 m2 de ABR, registrando un 100.00% de ocupación.
- ✍ El componente de instituciones educativas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 38,425 m2 de ABR; registrando un 100.00% de ocupación.
- ✍ El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15,531 m2 de ABR, registrando un 92.68% 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 30 de junio de 2019, aproximadamente 19% de los ingresos de arrendamientos que integran la cartera, se denominan en dólares.

Los aumentos en las tasas de interés de referencia podrían aumentar el costo de la deuda del Fideicomiso, en su caso.

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 ha llevado a cabo la gestión de capital a través de las siguientes modalidades:

Oferta pública inicial de CBFIs

El 10 de junio Fibra HD realizó la colocación inicial de CBFIs por un valor de aproximadamente \$1,500,750,000 (mil quinientos millones setecientos cincuenta mil Pesos 00/100, M.N.). El precio de oferta de CBFI fue de \$10.00 (diez Pesos 00/100 M.N.) y se emitieron en total 150,075,000 (ciento cincuenta millones setenta y cinco mil) CBFIs, de los cuales se colocaron 147,690,404 CBFIs a un precio de \$10.00 pesos. Con la liquidación de dicha colocación, El Fideicomiso recibió \$1,476,904 miles de pesos, que se utilizaron para la adquisición del portafolio inicial de inmuebles. Los recursos remanentes se destinaron a satisfacer requerimientos de capital de trabajo.

Suscripción de derechos (CBFIs)

El 3 de mayo de 2016 Fibra HD finalizó la suscripción de 111,962,102 CBFIs por un valor de aproximadamente \$1,119,621 miles de pesos. El precio de suscripción de CBFI fue de \$10.00 pesos. Los recursos netos de la suscripción, se destinaron a la adquisición de Activos, a la amortización de pasivos y a dotar de capital de trabajo a FIBRA HD.

FIBRA HD seguirá acudiendo tanto al mercado de valores mexicano como a otros mercados internacionales para llevar a cabo suscripciones de derechos, así como *follow on*, de acuerdo con las necesidades de capital del Fideicomiso.

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 en dos rondas y finalizará 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.

La adquisición del portafolio HD17 consideraba un porcentaje del pago en efectivo y otro en CBFI's, de esta forma hemos entregado títulos a la contraparte como contraprestación por dicha adquisición lo siguiente:

Pago inicial: Se entregaron 22,779,846 CBFI's como pago inicial

1° Earn out: 3,820,574 CBFI's

2° Earn out: 1,478,398 CBFI's

3° Earn out: 642,600 CBFI's

4° Earn out: 841,549 CBFI's

Con lo anterior, al periodo reportado se encuentran 423,770,251 CBFI's en circulación.

El 3 de octubre de 2017 se llevó a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios con las siguientes características:

- Monto de la colocación \$1,199.99 mdp.
- Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente.
- El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.
- Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.
- Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales.
- La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.

En el segundo trimestre de 2018 FIBRA HD llevó a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con la clave de pizarra FIBRAHD 18U. Las características de dicha emisión se muestran a continuación:

Clave de Pizarra	FIBRAHD 18U
Monto de la Emisión	116,426,300 UDIs
equivalente a	699,999,623.30 pesos
Plazo de la Emisión	1,092 días
Fecha de Emisión	18/05/2018
Fecha de Vencimiento	16/04/2021
Pago de Intereses	cada 28 días
Tasa de Interés	5.92%

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 los otros activos no circulantes ascienden a \$116,576 miles de pesos, que representan los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA.

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso no cuenta con otros activos circulantes.

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

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso no cuenta con otros pasivos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso no tiene otros pasivos.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 los otros activos no circulantes ascienden a \$116,576 miles de pesos, que representan los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 el Fideicomiso no tiene otros pasivos no circulantes.

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 el monto de los otros gastos de operación del Fideicomiso asciende a \$1,183 miles de pesos, que corresponden a los gastos de comercialización de los inmuebles devengados.

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 el monto de otros ingresos de operación asciende a \$3,826 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 Segundo Trimestre de 2019 los otros activos no circulantes ascienden a \$116,576 miles de pesos, representados principalmente por los depósitos en garantía, los gastos por amortizar de la emisión de deuda y gastos anticipados y activos de la FIBRA.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Al cierre Del Segundo Trimestre de 2019 las ganancias operativas ascienden a \$98,172 miles de pesos.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 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 equivalentes al 0.86% del total de los ingresos acumulados del ejercicio.

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 o, aquella que de tiempo en tiempo la sustituya.

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.

Durante el 2T2019, FIBRAHD llevó a cabo la adquisición de 28,841 CBFIs adicionales, con los que el Fondo de Recompra al cierre del trimestre reportado contiene 2,411,903 CBFIs por un importe de \$20.3 millones de pesos.

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 30 de junio de 2019 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$299 millones de pesos, mientras que el efectivo restringido asciende a \$3.6 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 Segundo Trimestre de 2019 equivale a (en miles de pesos):

	2Q 2019		1Q 2019		Δ% 2Q 19 vs 1Q 19		Δ% 2Q 19 vs 2Q 18		Δ% 2Q 19 vs 2Q 18	Acumulado 2019	Acumulado 2018
Ingresos											
Ingresos rentas del periodo	134,301	91.9%	134,423	92.0%	-0.1%	110,198	92.9%	21.9%		268,724	215,283
Ingresos mantenimientos del periodo	7,895	5.5%	7,259	5.0%	10.1%	5,301	4.5%	50.9%		15,253	9,129
Ingresos renta de estacionamiento	1,835	1.3%	2,053	1.4%	-5.9%	1,694	1.4%	14.2%		3,997	2,636
Otros ingresos operativos	1,891	1.3%	1,914	1.3%	-1.2%	1,439	1.2%	31.4%		3,805	2,232
Ingresos Netos	145,122	100.0%	145,649	100.0%	0.3%	118,631	100.0%	23.2%		291,769	229,289

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]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

La única subsidiaria del Fideicomiso es Fibra HD Servicios, S.C. que es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015 según escritura pública 20,180. El Fideicomiso es el titular de una parte social representativa del 99.9% del capital social de esta sociedad.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad,
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

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

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como

operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Efectivo, equivalentes de efectivo

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes a su valor razonable. Los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan, como parte del ingreso por intereses.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

g. Mejoras a locales arrendados

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

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

i. Deterioro activos tangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

j. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito

que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

El Fideicomiso presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Fideicomiso. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Fideicomiso ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Fideicomiso espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

l. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se

reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

n. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 tenemos impuestos a favor por \$120,883 miles de pesos e impuestos a cargo por \$54,219 miles de pesos.

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

Al 30 de junio de 2018 las otras cuentas por pagar del Fideicomiso ascienden a \$67 millones de pesos, que incluyen las obligaciones de pago de porciones adquiridas más no pagadas de ciertas propiedades de inversión por \$49 millones de pesos, intereses por pagar por \$6 millones de pesos y otras cuentas varias por pagar por \$12 millones de pesos

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

Al cierre del Segundo Trimestre de 2019 tenemos un total de \$46,470 miles de pesos por cuentas por cobrar de clientes.

Las cuentas por cobrar del trimestre representan 28 días clientes.

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

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
 - Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad,
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

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

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como

operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Efectivo, equivalentes de efectivo

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes a su valor razonable. Los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan, como parte del ingreso por intereses.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

g. Mejoras a locales arrendados

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

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

i. Deterioro activos tangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

j. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito

que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

El Fideicomiso presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Fideicomiso. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Fideicomiso ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Fideicomiso espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

l. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se

reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

n. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica, ya que los activos financieros que adquiere el Fideicomiso son mantenidos a vencimiento.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera precisa las actividades comerciales del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrir.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

FIBRA HD contrata instrumentos financieros derivados exclusivamente con fines de cobertura. Con la contratación de este tipo de instrumentos FIBRA HD busca limitar o controlar el riesgo de tasa de interés derivados de la colocación de deuda bursátil a tasa variable y de eventuales pérdidas ocasionadas por la variación en el tipo de cambio USD/MXN derivadas de sus ingresos en dólares.

Una vez que un instrumento financiero derivado es contratado por el Fideicomiso, éste es evaluado, según su objetivo, características, medición y efectividad, para poder determinar que su naturaleza corresponde a un derivado de cobertura. Posterior a dicha evaluación se establece el reconocimiento contable que tendrá durante su vigencia.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica

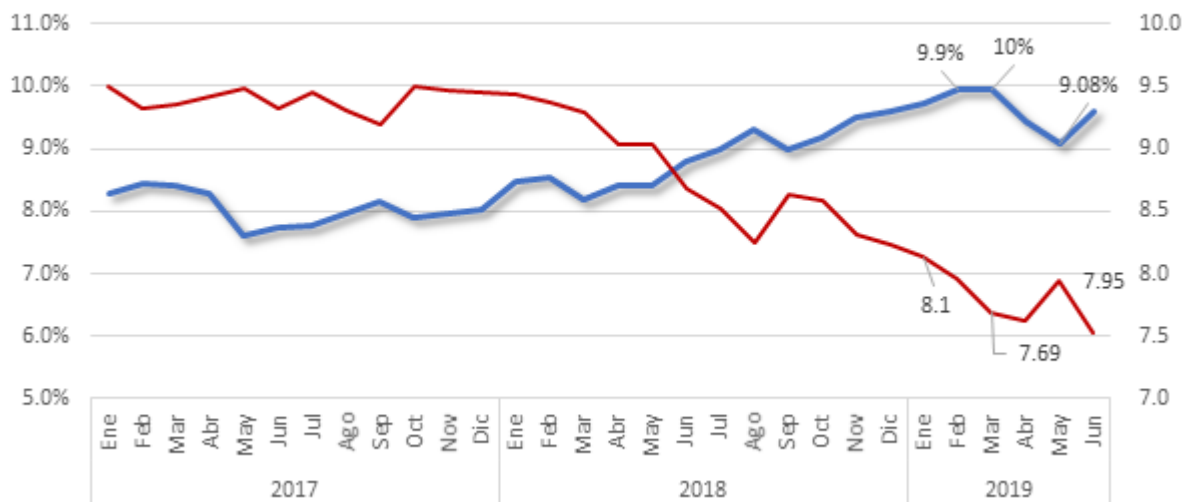
Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un Dividend Yield de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFI”) de \$7.61 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle por mes y acumulado de las distribuciones realizadas en el trimestre:

Concepto/ Período	abr-19	may-19	jun-19	2T2019
Distribución de efectivo total (pesos)	25,415,270.25	25,496,896.54	25,507,771.38	76,419,938.18
CBFI's en circulación	422,928,702	423,770,251	423,770,251	423,770,251
Distribución en Centavos por CBFI	6.009351016	6.016679199	6.01924541	18.04527563
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	9.45%	9.08%	9.59%	9.48%
Precio promedio ponderado (PPP)	7.63	7.95	7.53	7.61

Dividend Yield / PPP CBFI



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]

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

Los gastos del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen, tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

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.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen, tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Los ingresos y gastos del Fideicomiso se reconocen en resultados cuando se conocen; tratándose de gastos derivados de una provisión, ésta se realiza bajo la mejor estimación posible; tratándose de ingresos, éstos se reconocen cuando se realizan, aun los que provienen de anticipos.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre

el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación de un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRA") para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los Ingresos y los gastos por intereses son reconocidos en el resultado del período y forman parte del Ingresos y Gastos Financieros. Los ingresos son reconocidos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen, y en caso de las provisiones se considera para su cálculo la mejor estimación.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 85.9% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

El Fideicomiso es un Fideicomiso de reciente creación, por lo que la Administración no ha definido todavía la política para tales efectos.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias del Fideicomiso son las siguientes:

a. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

b. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Todos los gastos de FIBRA HD, incluidos aquellos de reparación y mantenimiento se reconocen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera mediante los devengos de cada una de las erogaciones.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

La política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido es que no se puede disponer de éste hasta que la restricción contractual expire. Dicha política aplica a los depósitos realizados por el Fideicomiso en algún vehículo para garantizar alguna operación de compra-venta, entre otros.

**Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos
[bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios
[bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en
acciones [bloque de texto]**

No aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

FIBRA HD hace cálculos mensuales del Impuesto al Valor Agregado y entera dicho impuesto conforme a las normas establecidas en la Ley del Impuesto Al Valor Agregado.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se generan por los contratos celebrados con los arrendatarios por el Administrador. Se clasifican en antigüedad de 30, 60 y 90 y 180 días después de los cuales se someten a consideración para crear la estimación para cuentas incobrables.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones entre partes relacionadas están sujetas a un estudio de precios de transferencia el cual asegura que las transacciones se celebren con las mismas condiciones que si se celebraran con un tercero independiente.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No Aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 23 de julio de 2019 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del segundo trimestre de 2019 (a continuación, indistintamente “2T2019” o “2Q2019”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y están expresados en miles de pesos mexicanos nominales.

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría y Prácticas en la sesión del 23 de julio de 2019, quien, a su vez, recomienda dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso para su aprobación.

4.1 Resumen del Estado de Resultados

Durante el 2T2019 se registró un incremento de 0.3% de los ingresos totales comparado con el 1T2019, ascendiendo a \$146 millones de pesos, y representando un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Los gastos totales del trimestre reportado registraron un aumento de 8.9% comparado con el 1T2019 y un aumento de 51% comparado con el mismo trimestre del año 2018.

El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del 2T2019 ascendió a \$102 millones de pesos, un decremento del 3% comparado con el 1T2019 y un incremento del 14% comparado con el 2T2018, lo anterior representa un margen sobre ingresos del 70% en comparación con el 72% del 1T2019. A continuación, se presentan los márgenes de NOI por sector de los últimos cuatro trimestres, excluyendo los gastos corporativos y de administración de propiedades:

Margen NOI	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19
Margen NOI Comercial	72%	69%	72%	70%
Margen NOI Educativo	99%	98%	98%	98%
Margen NOI Industrial	98%	97%	98%	96%
Margen NOI Oficinas	87%	86%	84%	78%
Margen NOI FIBRA HD	82%	80%	81%	79%

La reducción en el margen NOI durante este trimestre se explica por los siguientes factores:

- La vacancia de ciertos espacios, particularmente del sector de oficinas.
- Tanto en el sector comercial, como en el sector de oficinas, hubo ciertos gastos que crecieron de forma por encima de la

inflación. Estos gastos son, principalmente, por servicios como el costo de la energía eléctrica y el consumo de agua.

- Aunado a lo anterior, en dichos sectores, los gastos operativos conllevan un desfase de crecimiento por inflación en comparación con los ingresos, ya que los primeros aumentan a principio de año y los segundos de forma paulatina, conforme a los aniversarios de los contratos de arrendamiento.
- Durante este trimestre, también se registraron ciertos gastos extraordinarios no recurrentes, que afectaron el margen NOI de forma temporal.

Al respecto, el Asesor y Administrador se encuentra en ejecución de las siguientes acciones para remediar la mencionada reducción del margen NOI:

1. Se continua con una estrategia de comercialización proactiva, tal como se ha mencionado durante el presente reporte.
2. Se continua con estrategias para disminuir los costos de servicios como la energía y el consumo de agua, tales como la instalación de paneles solares para la generación de energía renovable, así como otras medidas para reducir, en medida de lo posible, el consumo de agua.
3. A medida que lleguemos a los aniversarios de los contratos de arrendamiento, el desfase por los ajustes de inflación mencionado se irá reduciendo. Así mismo, una vez que se terminen de ejercer los gastos extraordinarios no recurrentes, aunado a las mejoras operativas apuntadas, los márgenes NOI se verán incrementados.

El gasto por el servicio de administración de propiedades se ha mantenido como porcentaje de los ingresos totales y como porcentaje del NOI, en 2.5% y en aproximadamente 3.6%, respectivamente. Lo anterior, resultó en un EBIT de \$98 millones de pesos, lo cual representa una disminución de 3% comparado con el EBIT del 1T2019 y un incremento de 14% vs. el mismo trimestre del año anterior. El margen del NOI promedio trimestral del 2T2019 se ubicó en 70%.

Adicionalmente, en el trimestre reportado se registraron \$35.1 millones de pesos por el concepto de intereses pagados y \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Finalmente, la Utilidad Neta del 2T2019 resulto en \$73 millones de pesos y un FFO de \$72 millones de pesos.

a) Ingresos y Gastos. Durante el 2T2019 FIBRA HD registró ingresos por \$146 millones de pesos generados por el portafolio total de 40 inmuebles, un aumento de 0.3% comparado con el 1T2019 y un aumento de 23% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

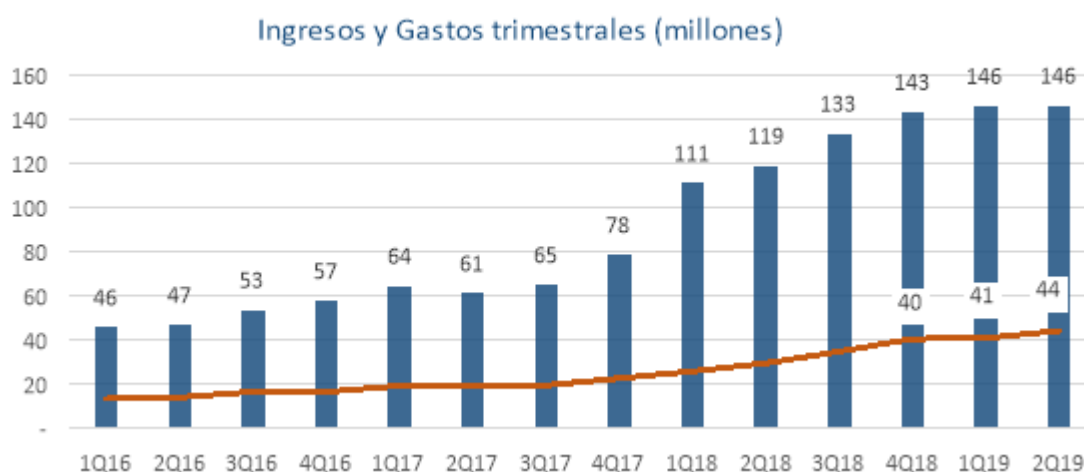
Los ingresos del 2T2019 vs 1T2019 por \$.05 millones de pesos se mantienen estables debido a que los ingresos de dichos trimestres están compuestos por los mismos inmuebles.

La estructura de ingresos en el 2T2019 se mantiene en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 92% del total proviene de los arrendamientos, 5% de ingresos por concepto de mantenimiento, 1.4% por concepto de

estacionamientos y 1.3% de otros ingresos. Las rentas variables del trimestre reportado alcanzaron \$2.8 millones de pesos, es decir el 2% de los ingresos totales.

Los gastos operativos del trimestre reportado alcanzaron \$44 millones de pesos. El incremento respecto al 1T2019 es de 9% y respecto al 2T2018 es de 51%. El incremento en gastos durante 2019 se debe a un incremento de honorarios legales, así como en servicios de agua y luz. Asimismo, es importante mencionar que en el 2T2018 FIBRA HD contaba con 36 propiedades en su portafolio, mientras que en el 2T2019 cuenta con 40 propiedades.

La estructura de gastos en el 2T2019 también se mantuvo en las mismas proporciones que en los trimestres anteriores; 88% de los gastos totales corresponden a gastos administrativos y de operación, mientras que 7% corresponden a los gastos por el concepto de predial y el 5% restantes a los gastos por el concepto de seguros y otros gastos.



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

Ingresos Netos (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19
Sector Comercial	85,510	83,817	82,335	76,909	2.02%
Sector Educativo	18,847	18,792	18,651	18,333	0.29%
Sector Industrial	24,773	25,369	25,304	24,729	-2.35%
Sector Oficinas	16,992	17,669	16,614	13,182	-3.83%
Total	146,122	145,648	142,904	133,153	0.33%

Gastos operativos* (miles)					
	2Q2019	1Q2019	4Q2018	3Q2018	? 2Q19 vs 1Q19

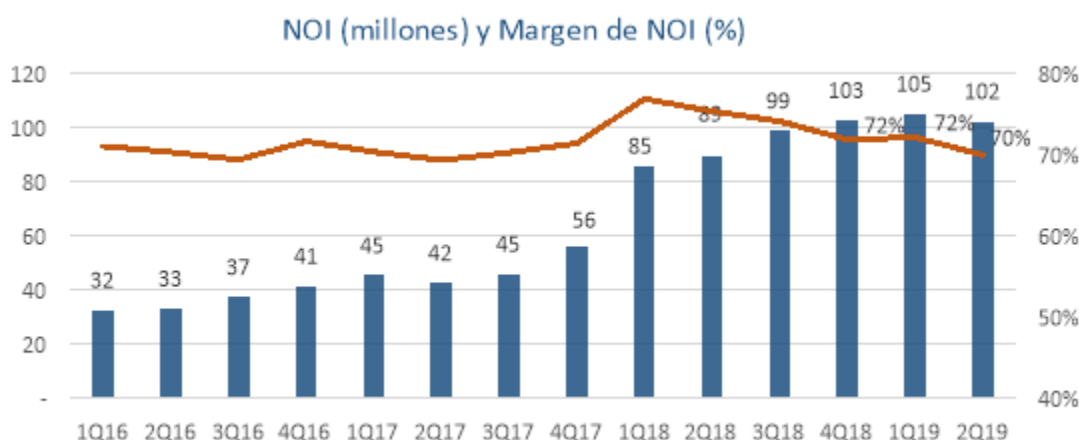
Sector Comercial	27,788	25,617	27,369	23,739	8.47%
Sector Educativo	690	645	656	470	6.90%
Sector Industrial	1,609	1,330	1,405	1,302	21.01%
Sector Oficinas	4,180	3,384	2,932	2,003	23.52%
Total	34,267	30,976	32,362	27,514	10.62%

*Incluye los gastos por administración de propiedades

b) Ingreso Operativo Neto (Net Operating Income "NOI" por sus siglas en ingles) y EBIT (Earnings Before Interest and Tax).

En el trimestre reportado el NOI y el EBIT disminuyeron en un 3% vs el 1T2019. En comparación con el mismo trimestre de 2018, ambos indicadores han aumentado en 14%. El margen de NOI en el 2T2019 se ubicó en 70%, vs 72% del 1T2019.

La evolución del margen del NOI, así como el NOI histórico se muestra en la gráfica siguiente:

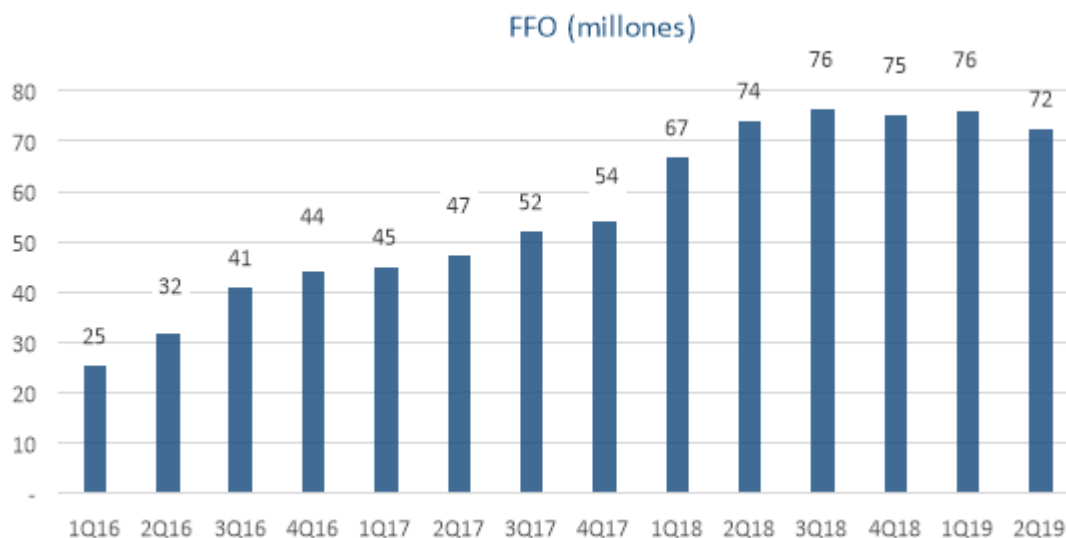


c) Resultado Integral de Financiamiento. En el segundo trimestre de 2019 FIBRA HD registró \$35.2 millones de pesos por el concepto de intereses pagados como parte del servicio de la deuda correspondiente a las tres emisiones de CBFs (FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U). Por otro lado, se registraron \$5.7 millones de pesos por el concepto de intereses ganados.

Con respecto a las coberturas de tasa de interés y de tipo de cambio contratadas, en el trimestre reportado hemos registrado una utilidad de \$6 millones de pesos de nuestra posición de los contratos SWAPs y una utilidad cambiaria de \$822 mil pesos de los contratos ParFwd. Por otro lado, la actualización de deuda denominada en UDIs no realizada del trimestre paso de \$1,976 millones de pesos a \$1,974 millones de pesos. Considerando el valor razonable del SWAP TIIE/UDI al 30 de junio de 2019 por \$11.8 millones de pesos, resulta en una pérdida neta integral de financiamiento del 2T2019 de \$24.6 millones de pesos.

Al cierre del 2T2019 FIBRA HD no cuenta con créditos bancarios dispuestos.

d) Flujo por Operaciones (Funds From Operations "FFO" por sus siglas en inglés). En el trimestre reportado el FFO se ubicó en \$75 millones de pesos, lo que representa un decremento de 4.8% comparado con el trimestre anterior y de 2.2% comparado con el 2T2018.



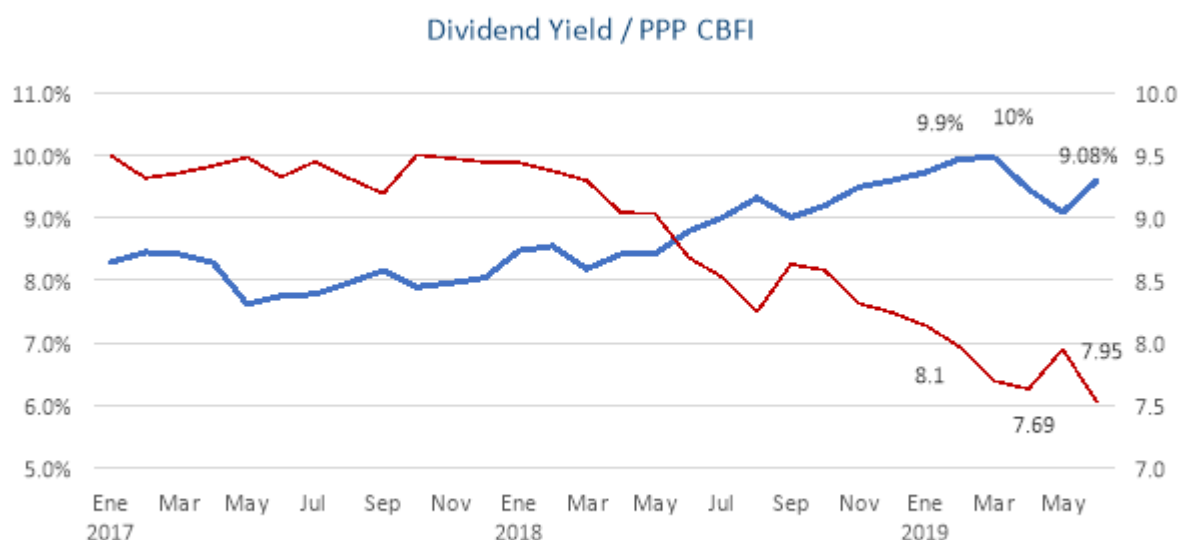
e) Resultados por CBFI. En el 2T2019 el FFO por CBFI es de ¢17.10 centavos vs. ¢18.02 del 1T2019, lo cual representa una disminución de 5%, y comparado con el mismo período del año anterior de ¢17.59 centavos por CBFI, un decremento de 2.8%.

Distribuciones

En el 2T2019 FIBRA HD ha seguido con su política de realizar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFI's de manera mensual. El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T2019, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio fue de \$76,419,938.18 pesos, lo que representa ¢18.045275626 centavos por CBFI, y que, a su vez, representa un *Dividend Yield* de 9.48% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo ("@PPP/CBFI") de \$7.61 pesos por CBFI.

La Tabla siguiente muestra el detalle por mes y acumulado de las distribuciones realizadas en el trimestre:

Concepto/ Período	abr-19	may-19	jun-19	2T2019
Distribución de efectivo total (pesos)	25,415,270.25	25,496,896.54	25,507,771.38	76,419,938.18
CBFI's en circulación	422,928,702	423,770,251	423,770,251	423,770,251
Distribución en Centavos por CBFI	6.009351016	6.016679199	6.01924541	18.04527563
Dividend Yield (@PPP/CBFI)	9.45%	9.08%	9.59%	9.48%
Precio promedio ponderado (PPP)	7.63	7.95	7.53	7.61



Erogaciones de Capital (CAPEX)

Durante el 2T2019 FIBRA HD ha erogado un total de \$14 millones de pesos en gastos de capital y crecimiento orgánico.

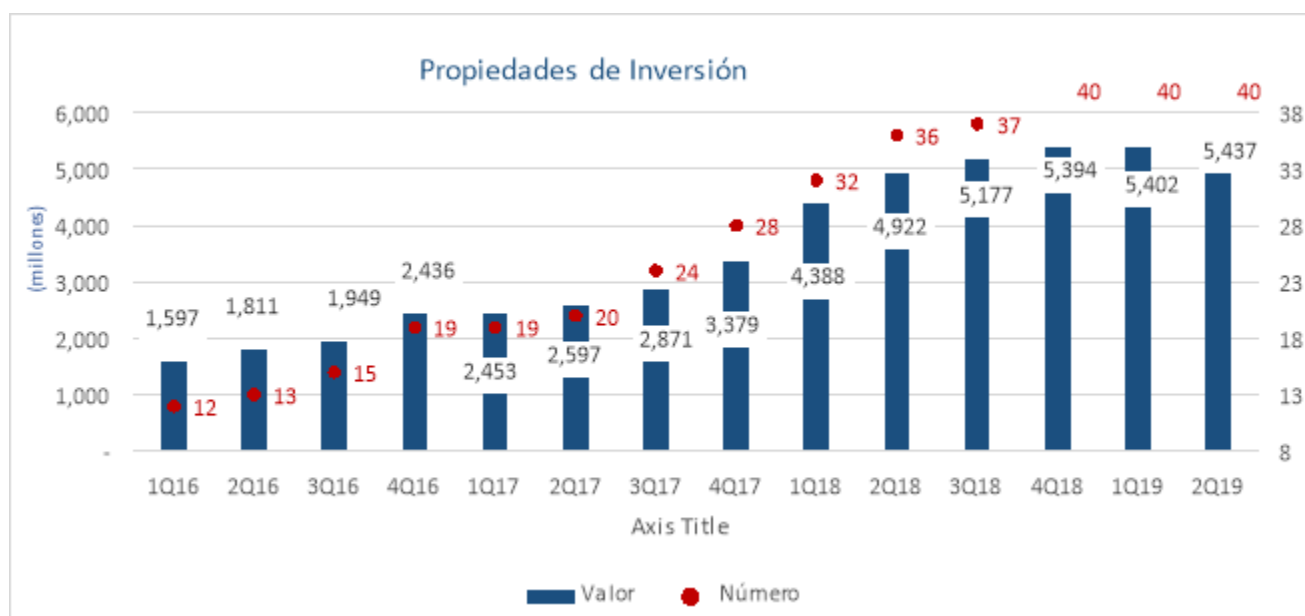
Estos gastos se han dirigido principalmente a las remodelaciones de Plaza Punto Chapultepec (anteriormente Las Ramblas), Plaza La Roca, Plaza los Corales y la construcción de un nuevo local en Plaza Punto Mochis.

Balance General

a)Activos Totales. Al 30 de junio de 2019, los Activos Totales ascienden a \$6,040 millones de pesos, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- (i)*propiedades de inversión* por \$5,437 millones de pesos, un aumento de 0.6% comparado con el trimestre inmediato anterior, y 11.1% respecto al mismo trimestre del año 2018. El incremento de \$35 millones de pesos corresponde a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones de pesos realizados en el trimestre reportado;
- (ii)*efectivo y equivalente de efectivo* por \$299 millones de pesos;
- (iii)*impuestos a favor* por \$121 millones de pesos, que corresponden principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período.
- (iv)*otros activos* por \$117 millones de pesos, que incluyen: \$58 millones de pesos de gastos anticipados (gastos de emisión de deuda, prediales, cuota de mantenimiento de la BMV y CNBV pagada por adelantado, entre otros); \$25 millones de activos fijos de la FIBRA y \$34 millones del MtM de los instrumentos derivados de cobertura.
- (v)*cuentas por cobrar de clientes*, que representan \$46 millones de pesos, que representan 28 días clientes comparados con 27 días cliente del 1T2019. El aumento en esta razón financiera se debe principalmente al proceso de alta como proveedor de FIBRA HD de ciertos inquilinos institucionales de las últimas adquisiciones del portafolio “HD18”.
- (vi)*efectivo restringido* por \$3.6 millones de pesos que corresponde a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

La evolución de la partida *propiedades de inversión* se muestra en la gráfica siguiente:



b) Pasivos Totales. En el segundo trimestre de 2019 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a \$2,170 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- (i) *pasivos financieros* por un total de \$1,974 millones de pesos a largo plazo de la emisión de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U;
- (ii) *impuestos pendientes por pagar* por \$54 millones de pesos;
- (iii) *depósitos en garantía* por \$62 millones de pesos;
- (iv) *otras cuentas por pagar* por \$67 millones de pesos, que incluyen las obligaciones de pago de porciones adquiridas más no pagadas de ciertas propiedades de inversión por \$49 millones de pesos, intereses por pagar por \$6 millones de pesos y otras cuentas varias por pagar por \$12 millones de pesos;
- (v) *anticipos de clientes* por \$8 millones de pesos que principalmente son las rentas pagadas por anticipado de las propiedades del portafolio "HD17"; y
- (vi) *proveedores y otros pasivos* por \$5 millones de pesos.

Sobre el apalancamiento

Consideramos que nuestra situación de apalancamiento es consistente con nuestra política de prudencia y sano manejo de la posición financiera de FIBRA HD.

A tal efecto, es pertinente hacer mención del reciente comunicado emitido por la Calificadora Verum con fecha de 11 de julio de 2019, relativas al otorgamiento de la calificación corporativa y de nuestras emisiones de AA/M. Dicho comunicado textualmente señala: "Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente."

Consideramos que nuestros niveles y estructura de apalancamiento son razonables y muestran un comportamiento en línea con lo establecido por nuestros tenedores y el Comité Técnico de FIBRA HD. Asimismo, que son similares a los que registra el promedio de

nuestra industria. Subrayamos nuestro propósito de seguir observando hacia adelante una política de apalancamiento de prudencia financiera.

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

1. El índice de Endeudamiento (*Loan To Value* “LTV” por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **LTV=32.7%** y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Considerando el monto de CBFIs que, de cumplirse ciertas condiciones contractuales, se pagarían por el portafolio HD17 por el concepto de *earn-out*, el LTV de FIBRA HD bajaría a niveles de 30%. Dado que no existe la certeza de cumplimiento de dichas obligaciones, estas no se registran como obligación por parte de la FIBRA HD en los estados financieros. Las referidas disposiciones establecen un límite para este indicador de 50%.

2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de **ICD_t =0.61**, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LRo}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

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

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

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

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

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

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

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

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

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

Para el cálculo de **ICD_t**, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) el IVA por recuperar que corresponde principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período reportado; (iii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 40 propiedades; (iv) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las tres emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U; (v) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2019, así como el estimado de gastos por este concepto de las propiedades del Portafolio HD17 y Portafolio HD18; (vi) que durante el sexto trimestre estimado, a partir de 2T2019, hay pago del principal previsto de las emisiones de deuda FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U y, (vi) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles.

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

AL_t	Activos líquidos al cierre del 2Q2019	299,183,098	El anterior mente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, el utilizar una
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	117,015,527	
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	135,505,192	
LR_t	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4Q2018	400,000,000	
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	216,243,384	
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,260,000,000	
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	85,135,252	
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.61	

estimación de los flujos de efectivo de los siguientes seis trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan. Dado lo anterior y considerando que los CBFs mencionados en el párrafo anterior tienen una vigencia de 3 años, al cierre del 2Q2019, al considerar los siguientes seis trimestres, durante el sexto trimestre proyectado, está programado el pago de estos créditos.

Al respecto de este indicador, 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.

Conviene apuntar que la evolución reciente de este indicador obedece a el hecho de que los Certificados Bursátiles de deuda emitidos el pasado 3 de octubre de 2017 vencerán el 1 de octubre del 2020.

Dichos certificados bursátiles fiduciarios tienen las siguientes características:

- Monto de la colocación \$1,199.99 millones de pesos.
- Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente.
- El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días.
- Estos certificados pueden amortizarse anticipadamente a partir del mes 25-
- Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.
- Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales.
- La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.

En la fecha de presentación de este Informe Trimestral se ha solicitado al Comité Técnico lleve a cabo la convocatoria a la Asamblea de Tenedores para informar sobre la estrategia que habrá de seguirse para llevar a cabo el refinanciamiento de los pasivos asociados con las emisiones arriba citadas.

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del primer trimestre de 2019 es **0%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **2.79:1**.

5. Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 2T2019 es de **280%**

Coberturas

Como parte de su política de Administración de Riesgo de Tasa de Interés y de Riesgo Cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de octubre de 2018 la contratación de las coberturas necesarias para cubrir la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD 17. De igual manera, El Asesor y Administrador, en el mes de abril de 2018, junio de 2018, octubre 2018 y mayo de 2019 FIBRA HD llevó a cabo la contratación de contratos Forward de moneda extranjera.

Contratos SWAP de tasa de interés.

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

Las características de las coberturas son las siguientes:

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a UDIs	3.35%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$450 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 3.35% sobre el monto nocional actualizado por la UDI en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$450 millones de pesos.

Tipo de Cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pago de flujos
SWAP TIIE28 a Tasa Fija	7.37%	Sin garantías y sin llamadas de margen	\$150 millones de pesos	Coincide con el calendario de la emisión FIBRAHD 17 hasta la fecha de vencimiento

Lo anterior en el entendido de que FIBRA HD pagará una tasa fija de 7.37% sobre el monto nocional en cada fecha de pago y recibirá TIIE28 sobre un monto nocional de \$150 millones de pesos. Las coberturas cubren el cien por ciento del monto emitido en la emisión con clave de pizarra FIBRAHD 17.

Contratos Forward de moneda extranjera

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

Tipo de Cobertura	Nocional (USD)	TC FWD	Garantías	Calendario de pago de flujos	Plazo	Fecha inicio	Fecha vencimiento
PaR FWD USD/MXN	900,000	\$20.0000	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	30-may-18	30-oct-19
PaR FWD USD/MXN	450,000	\$21.2210	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	28-jun-18	29-nov-19
PaR FWD USD/MXN	650,000	\$20.5500	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	13 meses	30-abr-19	30-abr-20
PaR FWD USD/MXN	1,800,000	\$20.7410	Sin garantías y sin llamadas de margen	Mensual	18 meses	31-jul-19	31-dic-20

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo con el método indirecto y en el período reportado, empezando con \$316 millones de pesos en efectivo al inicio del período y terminando con una caja de \$299 millones, un decremento neto de efectivo por \$17 millones de pesos, causado principalmente por: (i) \$87 millones de pesos de la actividad operativa; (ii) el desembolso por actividades de inversión por \$35 millones de pesos, los cuales corresponden a earn outs que se tenían pendientes en los portafolios “HD17” y “HD18” por \$21 millones de pesos y gastos de CAPEX por \$14 millones pesos realizados en el trimestre reportado; (iii) - \$2.3 millones de pesos por la actualización del principal de la deuda en UDIs; (iv) decremento neto del Patrimonio por \$28.1 millones de pesos, correspondiente a la distribución por el concepto de reembolso de capital y (v) las distribuciones efectivamente pagadas provenientes del resultado fiscal de \$38.2 millones de pesos.

Estado de Variaciones en el Patrimonio

El estado de variaciones en el patrimonio al 2T2019 refleja (i) la utilidad neta consolidada del ejercicio a la fecha; (ii) la disminución por las distribuciones efectivamente pagadas a los tenedores.

Contrato de Crédito

En la sesión del Comité Técnico del 27 de marzo de 2019 se aprobó la renovación del Contrato de Crédito en Cuenta Corriente (“Contrato de Crédito”) que FIBRA HD tiene celebrado con el Banco Actinver, S.A. y cuyo vencimiento fue el día 31 de marzo de 2019. Dicha renovación fue aprobada con algunos nuevos términos y condiciones, mismos que se resumen a continuación:

1. El Contrato de Crédito es quirografario,
2. La Tasa de Interés Ordinaria será de TIIE (28) + 3.00%; y
3. Habrá una comisión por disposición equivalente a 0.5% sobre el monto dispuesto, liquidable en su totalidad al momento de la disposición.

Los demás términos y condiciones del Contrato de Crédito quedarán sin cambios.

Fondo de Recompra

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

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.

Durante el 2T2019, FIBRAHD llevó a cabo la adquisición de 28,841 CBFIs adicionales, con los que el Fondo de Recompra al cierre del trimestre reportado contiene 2,411,903 CBFIs por un importe de \$20.3 millones de pesos.

Entrega de CBFIs al Fideicomiso de Fundadores

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

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

La primera entrega el 30 de mayo de 2020;

La segunda entrega el 30 de mayo de 2021;

La tercera entrega el 30 de mayo de 2022;

La cuarta entrega el 30 de mayo de 2023; y

La quinta entrega el 30 de mayo de 2024.

El Asesor y Administrador estimó que el impacto de dicha obligación en el retorno de inversión (DY anualizado) de la FIBRA HD es de 0.06% anual.

Desempeño de los CBFIs

FIBRAHD 15	2T2019	1T2019	4T2018	3T2018	2T2018	1T2018	4T2017	3T2017	2T2017
Precio Promedio Ponderado PPP (pesos)	\$ 7.61	\$ 7.79	\$ 8.76	\$ 8.39	\$ 8.93	\$ 9.38	\$ 9.49	\$ 9.35	\$ 9.37
CFB en circulación	423,770,251	422,286,102	422,286,102	422,286,102	420,807,704	367,290,749	331,057,358	323,182,101	300,065,573
Market Cap*	\$ 3,225	\$ 3,289	\$ 3,454	\$ 3,542	\$ 3,758	\$ 3,446	\$ 3,141	\$ 3,023	\$ 2,812
Activos Totales*	\$ 6,040	\$ 6,010	\$ 5,993	\$ 6,117	\$ 6,098	\$ 5,500	\$ 4,435	\$ 4,433	\$ 3,366
Propiedades de inversión*	\$ 5,437	\$ 5,402	\$ 5,394	\$ 5,177	\$ 4,895	\$ 4,415	\$ 3,367	\$ 3,366	\$ 2,597
Pasivos Financieros*	\$ 1,974	\$ 1,976	\$ 1,970	\$ 1,941	\$ 1,921	\$ 1,376	\$ 1,211	-	-
NOI*	\$ 101.80	\$ 104.91	\$ 102.50	\$ 98.5	\$ 89.3	\$ 82.7	\$ 55.9	\$ 45.5	\$ 42.2
FFO*	\$ 72.42	\$ 76.06	\$ 75.20	\$ 76.3	\$ 74.0	\$ 66.7	\$ 54.1	\$ 52.0	\$ 47.2
AFFO*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Distribución de efectivo*	\$ 76.42	\$ 82.68	\$ 83.40	\$ 81.4	\$ 80.1	\$ 72.8	\$ 62.4	\$ 60.0	\$ 59.9
Centavos distribuidos por CBFi	18.05	19.58	19.74	19.27	19.04	19.68	18.86	18.55	18.54
Dividend Yield @ PPP	9.45%	10.06%	9.54%	9.19%	8.53%	8.39%	7.95%	7.93%	7.91%

*Cifras en millones

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Adquisición de nuestra propiedad número 41

El pasado 02 de julio, se adquirió una fracción del inmueble que ocupa el Colegio México Nuevo Campus Querétaro, ubicado en Santiago de Querétaro, Querétaro. La superficie adquirida es de 3,706.26 metros cuadrados de terreno.

Dicha transacción representó una inversión de \$29.6 millones de pesos sin incluir los gastos relacionados a dicha adquisición. De esta forma, nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas. El ABR total alcanza 310,339 m2 e incluye 19 propiedades comerciales con un total de 158,794 m2 de ABR, 9 propiedades industriales con un total de 94,583 m2 de ABR, 7 propiedades del sector educativo con un total de 41,433 m2 de ABR, y 6 propiedades en el sector de oficinas, con un total de 15,531 m2 de ABR. Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república y tiene una ocupación del 94.94% sobre la superficie adquirida y pagada.

Calificación corporativa asignada por Verum Calificadora de Valores de 'AA/M' y '1+/M' a Fibra HD

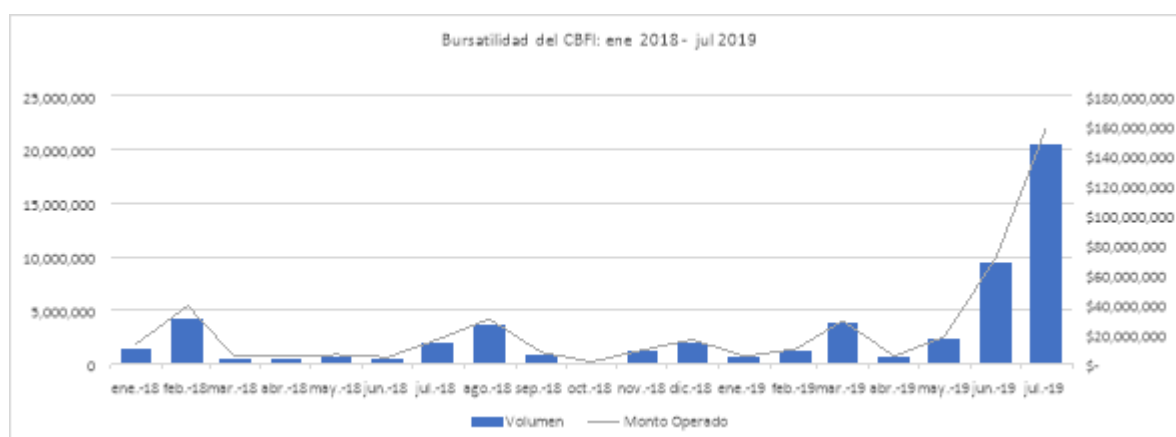
Verum asignó las calificaciones corporativas de 'AA/M' para el largo plazo y de '1+/M' para el corto plazo al Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como 'Fibra HD'. Adicionalmente, se asignaron las calificaciones de 'AA/M' a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con claves de pizarra 'FIBRAHD 17U', 'FIBRAHD 17' y 'FIBRAHD 18U'.

Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente. Actualmente la entidad registra una nula proporción de activos gravados, situación que consideramos le brinda una buena flexibilidad financiera, esperando que esta posición se mantenga en el largo plazo. Por su parte, dichas calificaciones consideran la moderada rentabilidad de la Fibra, junto a los riesgos inherentes y condiciones de mercado que pudieran afectar a la entidad y a la misma industria inmobiliaria.

La perspectiva de las calificaciones es ‘Estable’. Las calificaciones podrían incrementarse ante una mejora consistente en la rentabilidad y/o generación de flujo de efectivo; así como de presentarse una reducción significativa su apalancamiento operativo. Por el contrario, las calificaciones se verían afectadas a la baja de observarse presiones en sus principales métricas operativas (ocupación, concentración de ingresos por sector o grupos de inquilinos, gastos operativos, etc.), así como por un debilitamiento en la posición de liquidez y/o un mayor nivel de apalancamiento, o bien en caso de presentarse una proporción relevante de activos gravados o dados en garantía.

Mayor Volumen Operado de Nuestra Historia

La bursatilidad de nuestro título ha incrementado sustancialmente en lo que va del año. A la fecha del presente reporte, desde el 1 de abril y hasta el 17 de julio se operaron un total de 33 millones de títulos, lo cual representa un 87% por encima del monto operado durante todo el año de 2018.



Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de

fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S.C., su subsidiaria en la que ejerce control.

El control se obtiene cuando la Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad,
- y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

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

d. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

e. Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Efectivo, equivalentes de efectivo

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes a su valor razonable. Los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan, como parte del ingreso por intereses.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

g. Mejoras a locales arrendados

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

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o

pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

i. Deterioro activos tangibles

Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al Fideicomiso más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

j. Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

k. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

El Fideicomiso presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos del Fideicomiso. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que el Fideicomiso ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que el Fideicomiso espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

l. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria que pudieran mostrarse en los financieros consolidados pertenecerían a los aspectos fiscales de FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

n. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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 o, aquella que de tiempo en tiempo la sustituya.

FiduCB				Consolidado
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	2	Año: 2019

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.

Durante el 2T2019, FIBRAHD llevó a cabo la adquisición de 28,841 CBFIs adicionales, con los que el Fondo de Recompra al cierre del trimestre reportado contiene 2,411,903 CBFIs por un importe de \$20.3 millones de pesos.

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

Adquisición de nuestra propiedad número 41

El pasado 02 de julio, se adquirió una fracción del inmueble que ocupa el Colegio México Nuevo Campus Querétaro, ubicado en Santiago de Querétaro, Querétaro. La superficie adquirida es de 3,706.26 metros cuadrados de terreno.

Dicha transacción representó una inversión de \$29.6 millones de pesos sin incluir los gastos relacionados a dicha adquisición. De esta forma, nuestra cartera está integrada por 41 propiedades estabilizadas. El ABR total alcanza 310,339 m2 e incluye 19 propiedades comerciales con un total de 158,794 m2 de ABR, 9 propiedades industriales con un total de 94,583 m2 de ABR, 7 propiedades del sector educativo con un total de 41,433 m2 de ABR, y 6 propiedades en el sector de oficinas, con un total de 15,531 m2 de ABR. Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república y tiene una ocupación del 94.94% sobre la superficie adquirida y pagada.

Calificación corporativa asignada por Verum Calificadora de Valores de ‘AA/M’ y ‘1+/M’ a Fibra HD

Verum asignó las calificaciones corporativas de ‘AA/M’ para el largo plazo y de ‘1+/M’ para el corto plazo al Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como ‘Fibra HD’. Adicionalmente, se asignaron las calificaciones de ‘AA/M’ a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con claves de pizarra ‘FIBRAHD 17U’, ‘FIBRAHD 17’ y ‘FIBRAHD 18U’.

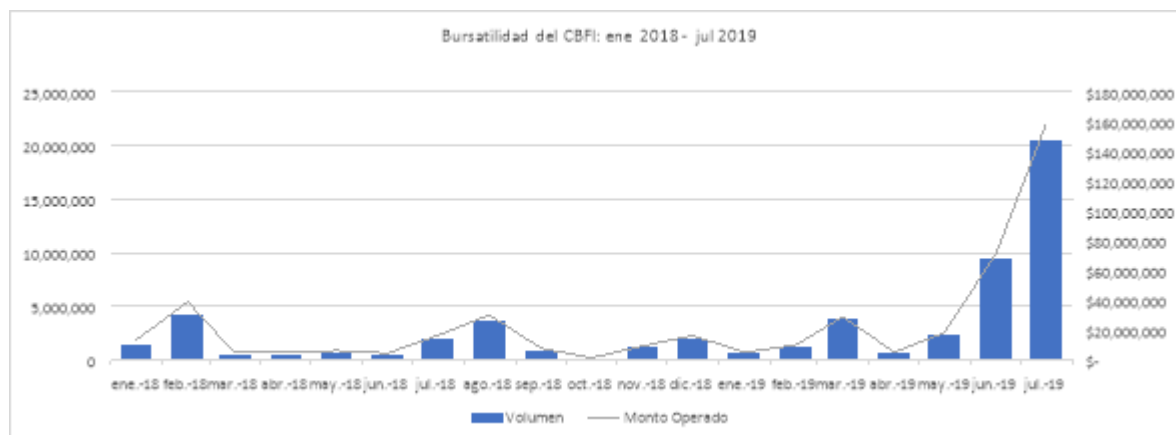
Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente. Actualmente la entidad registra una nula proporción de

activos gravados, situación que consideramos le brinda una buena flexibilidad financiera, esperando que esta posición se mantenga en el largo plazo. Por su parte, dichas calificaciones consideran la moderada rentabilidad de la Fibra, junto a los riesgos inherentes y condiciones de mercado que pudieran afectar a la entidad y a la misma industria inmobiliaria

La perspectiva de las calificaciones es 'Estable'. Las calificaciones podrían incrementarse ante una mejora consistente en la rentabilidad y/o generación de flujo de efectivo; así como de presentarse una reducción significativa su apalancamiento operativo. Por el contrario, las calificaciones se verían afectadas a la baja de observarse presiones en sus principales métricas operativas (ocupación, concentración de ingresos por sector o grupos de inquilinos, gastos operativos, etc.), así como por un debilitamiento en la posición de liquidez y/o un mayor nivel de apalancamiento, o bien en caso de presentarse una proporción relevante de activos gravados o dados en garantía.

Mayor Volumen Operado de Nuestra Historia

La bursatilidad de nuestro titulo ha incrementado sustancialmente en lo que va del año. A la fecha del presente reporte, desde el 1 de abril y hasta el 17 de julio se operaron un total de 33 millones de títulos, lo cual representa 1.87 x del monto total operado durante el 2018.



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]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	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			
Acreedor	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]			
NO APLICA	NO APLICA	LINEA REVOLVENTE	MXN	NO	NO APLICA	2019-04-01	2022-04-01	TIIE + 300	11.488	QUIROGRAFARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NO APLICA	NO APLICA	LINEA REVOLVENTE	MXN	NO	NO APLICA	2016-09-29	2019-09-29	TIIE + 300	11.488	HIPOTECARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FIBRA HD 17U	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2017-10-05	2020-10-01	TASA FIJA	5.27	QUIROGRAFARIA	600,000,000	644,767,000	0	0	644,767,000	0	0	0	32.69	0
FIBRA HD 17	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2017-10-05	2020-10-01	TIIE + 180	10.288	QUIROGRAFARIA	600,000,000	600,000,000	0	0	600,000,000	0	0	0	30.36	0
FIBRA HD 18U	MEXICO	AL VENCIMIENTO	MXN	SI	SI	2018-05-18	2021-05-14	TASA FIJA	5.92	QUIROGRAFARIA	700,000,000	728,869,000	0	0	0	728,869,000	0	0	36.95	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											1,900,000,000	1,973,636,000	0	0	1,244,767,000	728,869,000	0			
Total general [Miembro]											1,900,000,000	1,973,636,000	0	0	1,244,767,000	728,869,000	0			

[815101] Anexo AA

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	En la fecha de presentación de este Informe Trimestral se ha solicitado al Comité Técnico lleve a cabo la convocatoria a la Asamblea de Tenedores para informar sobre la estrategia que habrá de seguirse para llevar a cabo el refinanciamiento de los pasivos asociados con las emisiones emitidas por el Fideicomiso.
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.33
Total de financiamientos	1,973,636,000
Total de deuda bursátil	0
Total de intereses devengados no pagados	0
Activos	6,040,203,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	Consideramos que nuestra situación de apalancamiento es consistente con nuestra política de prudencia y sano manejo de la posición financiera de FIBRA HD. A tal efecto, es pertinente hacer mención del reciente comunicado emitido por la Calificadora Verum con fecha de 11 de julio de 2019, relativas al otorgamiento de la calificación corporativa y de nuestras emisiones de AA/M. Dicho comunicado textualmente señala: “Las calificaciones de Fibra HD se fundamentan en sus razonables indicadores de apalancamiento, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente.” Consideramos que nuestros niveles y estructura de apalancamiento son razonables y muestran un comportamiento en línea con lo establecido por nuestros tenedores y el Comité Técnico de FIBRA HD. Asimismo, que son similares a los que registra el promedio de nuestra industria. Subrayamos nuestro propósito de seguir observando hacia adelante una política de apalancamiento de prudencia financiera.

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
	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 (<i>Loan To Value "LTV"</i> por sus siglas en inglés) de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de LTV=32.7% y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula: $\text{Nivel de Endeudamiento o LTV} = \frac{\text{Financiamiento} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos totales}}$ Considerando el monto de CBFIs que, de cumplirse ciertas condiciones contractuales, se pagarían por el portafolio HD17 por el concepto de <i>earn-out</i>, el LTV de FIBRA HD bajaría a niveles de 30%. Dado que no existe la certeza de cumplimiento de dichas obligaciones, estas no se registran como obligación por parte de la FIBRA HD en los estados financieros. Las referidas disposiciones establecen un límite para este indicador de 50%. 2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 2T2019 es de ICD_t=0.61, y fue calculado de acuerdo con la siguiente fórmula: $ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$ Donde: ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t. AL₀ = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido. IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t. UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t. LR₀ = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0. I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t. P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t. K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t. D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t. Para el cálculo de ICD_t, se consideraron los siguientes supuestos: (i) FIBRA HD seguirá cumpliendo con su política de distribución de efectivo de manera mensual; (ii) el IVA por recuperar que corresponde principalmente a las adquisiciones de las propiedades del Portafolio HD18 en el año 2018, así como el IVA pagado en el período reportado; (iii) para la Utilidad Operativa estimada se consideraron los ingresos del portafolio de 40 propiedades; (iv) para el cálculo de las amortizaciones de intereses derivados de financiamientos, se incluyó el estimado de los intereses generados por las tres emisiones de CBFs con las claves de pizarra FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U; (v) el monto de los gastos de capital recurrentes se calcularon considerando el monto aprobado por dicho concepto en el presupuesto anual del 2019, así como el estimado de gastos por este concepto de las propiedades del Portafolio HD17 y Portafolio HD18; (vi) que durante el sexto trimestre estimado, a partir de 2T2019, hay pago

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	
	del principal previsto de las emisiones de deuda FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U y, (vi) el monto de los gastos de desarrollo no discrecionales es cero, ya que FIBRA HD no desarrolla inmuebles.	
	Como resultado de lo anterior, se obtuvieron los siguientes datos:	
AL_t	Activos líquidos al cierre del 2Q2019	299,183,09
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	117,015,5
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	135,505,19
LR_t	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4Q2018	400,000,00
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	216,243,38
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	1,260,000,000
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	85,135,2
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	0
El anteriormente señalado Anexo AA, establece dentro de su metodología, el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes seis trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan. Dado lo anterior y considerando que los CBFs mencionados en el párrafo anterior tienen una vigencia de 3 años, al cierre del 2Q2019, al considerar los siguientes seis trimestres, durante el sexto trimestre proyectado, está programado el pago de estos créditos. Al respecto de este indicador, 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. Conviene apuntar que la evolución reciente de este indicador obedece a el hecho de que los Certificados Bursátiles de deuda emitidos el pasado 3 de octubre de 2017 vencerán el 1 de octubre del 2020. Dichos certificados bursátiles fiduciarios tienen las siguientes características: • Monto de la colocación \$1,199.99 millones de pesos. • Se asignaron \$600 millones de pesos a tasa flotante de TIIE + 180 puntos base y \$599.99 millones de pesos en UDI a una tasa fija de 5.27%. Las claves de pizarra de las emisiones son FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U respectivamente. • El plazo de ambas emisiones es de 3 años, con amortización al vencimiento y pago de cupón cada 28 días. • Estos certificados pueden amortizarse anticipadamente a partir del mes 25- • Los certificados bursátiles fiduciarios se colocaron en un amplio espectro de inversionistas, principalmente Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros. • Los recursos obtenidos serán destinados a la adquisición del Portafolio HD17, otras adquisiciones y usos generales. • La colocación y liquidación se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2017.		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
	En la fecha de presentación de este Informe Trimestral se ha solicitado al Comité Técnico lleve a cabo la convocatoria a la Asamblea de Tenedores para informar sobre la estrategia que habrá de seguirse para llevar a cabo el refinanciamiento de los pasivos asociados con las emisiones arriba citadas. 3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del primer trimestre de 2019 es 0%. 4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de 2.79:1. 5. Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 2T2019 es de 280%
Nivel de apalancamiento	0
Activos	6,040,203,000
Títulos de capital	0
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.61
Activos líquidos	299,183,098
IVA por recuperar	117,015,527
Utilidad operativa estimada	135,505,192
Líneas de crédito revolventes	400,000,000
Amortización estimadas intereses	216,243,384
Amortización programadas capital	1,260,000,000
Gastos de capital recurrentes estimados	85,135,252
Gastos de desarrollo no discrecional estimados	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
Comentarios Anexo AA	No aplica.