

REPORTE TRIMESTRAL

1T24

Tabla de contenido

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS	2
RESUMEN EJECUTIVO	3
MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO	4
DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES	5
PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE	10
ESTADOS FINANCIEROS	11
TABLA DE PROPIEDADES	14

Límite de Responsabilidad

Este Reporte puede contener declaraciones sobre eventos futuros de FIBRA HD. Se identifican las declaraciones sobre lo anterior mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “predice”, o “potencial”; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros.

FIBRA HD

FIBRA HD es un fideicomiso identificado con el No. F/1523 que se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015 quedando como un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (“FIBRA”). El 10 de junio de 2015 llevo a cabo la Oferta Pública Inicial (“OPI”) y el 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición (“OPA”) que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, en donde adquirió el 70.9% de los CBFIs en circulación de la emisora, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 5% del público inversionista en el Fideicomiso. El Asesor y Administrador se constituyó como una sociedad civil; en donde FIBRA HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador y (iii) un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de inmuebles que estén generando flujos. FIBRA HD está opera en conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. A efectos de que el fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invierte sus recursos únicamente en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre inmuebles. Asimismo, los contratos de arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de renta, pero en el caso de existir rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Se ha cumplido con la condición de que, a más tardar una vez cumplido el año desde la fecha de la OPI, al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso hayan de estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, cuando existe, se haya invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.

FIBRA HD REGISTRA UN INCREMENTO EN SUS INGRESOS DE UN 7.86%, ASÍ COMO UN AUMENTO EN SU EBITDA EN UN 14.83% (1T24 vs 4T23)

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 22 de abril de 2024 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2024 (a continuación, indistintamente "1T2024" o "1T24"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del 22 de abril de 2024, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	1T24	1T23	Δ%	4T23D	Δ%
Ingresos netos (rentas)	144,292	128,663	12.15%	134,184	7.86%
ION	132,248	110,634	19.54%	116,102	13.91%
Margen ION	91.65%	85.99%	566 pb	86.50%	515 pb
FFO	64,732	95,082	-31.92%	62,258	3.97%
Margen FFO	44.86%	73.90%	-2,904 pb	46.40%	-154 pb
EBITDA	101,831	78,179	30.25%	88,676	14.83%
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	45,667	-18,444	>100%	739,243	-93.82%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T24	1T23	Δ%	4T23D	Δ%
Activos Totales	7,146,740	6,426,807	11.20%	7,115,107	0.44%
Propiedades de Inversión	6,109,731	5,422,200	12.68%	6,107,357	0.04%
Deuda	3,002,693	2,962,516	1.36%	2,963,340	1.33%
Patrimonio Total	4,019,897	3,227,466	24.55%	3,974,266	1.15%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	\$9.20	\$7.38	24.66%	\$9.09	1.15%
NAV (Net Asset Value)	3,752,968	3,165,207	18.57%	3,781,733	-0.76%
NAV / CBFi (Ps.)	\$8.58	\$7.24	18.51%	\$8.65	-0.81%
LTV	41.02%	46.10%	-508pb	41.08%	-6 pb
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.7x	1.9x	-.02x	1.7x	0x
CBFis en circulación	437,179,992	437,179,992	-	437,179,992	-

OPERATIVOS	1T24	1T23	Δ%	4T23D	Δ%
Número de proyectos	41	40	2.50%	41	0%
ABR total (m ²)	306,295	306,035	0.08%	306,295	0%
ABR comercial (m ²)	156,893	156,893	0.00%	156,893	0%
ABR oficinas (m ²)	15,785	15,525	13.03%	15,785	0%
ABR industrial (m ²)	94,501	94,501	0.00%	94,501	0%
ABR Educativo (m ²)	39,116	39,116	0.00%	39,116	0%
Tasa de ocupación	94.47%	92.60%	187 pb	94.72%	-25 pb
Vigencia promedio contratos (años)	4.11	3.34	23.05%	4.15	-0.04

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

- Durante el 1T24, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 144.3 millones, un 12.15% por arriba comparado con el mismo periodo del año anterior y 7.86% con respecto al 4T23.
- El ION del trimestre se ubicó en Ps. 132.2 millones, un 19.5% por encima del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 91.65%.
- El EBITDA del 1T24 sumó Ps. 101.8 millones, un +30.2% con respecto al 1T23 y +14.83% con respecto al 4T23.
- La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 45.6 millones (vs -18.3 millones del 2023), reflejo de las coberturas contratadas para eliminar cualquier riesgo de movimiento de la tasa de referencia.

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 918.3 millones, un 0.8% por encima del 4T23. Por su parte, las propiedades de inversión incrementaron un 12.68% respecto al mismo trimestre del año anterior (1T23), derivado del ajuste positivo al valor razonable de las inversiones.
- Los activos totales sumaron 7,146.7 millones, reportando un incremento del 0.4% respecto del cuarto trimestre del año anterior y un 11.21% por arriba del mismo trimestre del año anterior.
- En tanto, el LTV cerró en 41% para el 1T24, vs 46.10% del 1T23, como consecuencia de revaluación de las propiedades de inversión, así como la amortización de pasivos. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.88x, reflejando un nivel sano de solvencia.
- El patrimonio al cierre de marzo fue de Ps. 4,019.8 millones, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en Ps. 9.20 (vs Ps. 9.09 del 4T23). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- En cuanto al litigio pendiente con un colegio, con sentencia a favor de la Fibra que declara la rescisión de los contratos de arrendamiento y el pago parcial de las rentas adeudadas, se espera el cobro de las rentas a través de la ejecución de la sentencia. Actualmente se encuentra en apelación por demandada
- La ocupación total del portafolio fue de 94.47%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.1 años vs 3.34 años del 4T23. Este importante logro se debe al acercamiento continuo con los clientes y la mejora en la tasa de renovación de contratos, resultado de la internalización de la gestión operativa.
- Durante el primer trimestre de 2024 se firmaron contratos por 4,810 m² de ABR, lo que equivale a ingresos anuales adicionales por Ps.12.6 millones.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

En el primer trimestre del año, el fideicomiso sumó ingresos por Ps.144.3 millones, con una variación de +7.8% en comparación con el 4T23. Cabe señalar que la eficiencia en la cobranza fue de 95.8%.

Destacó la absorción positiva del trimestre por casi 4,810 m² de ABR, en los sectores comercial (44.6%), principalmente en plazas como Casa Grande, Chimalhuacán y Punto Mochis y oficinas (33.12%) principalmente en Periférico Norte donde se firmaron nuevos arrendatarios y la ocupación de una nave industrial en Ternium, (22.28%). El plazo promedio de nuestros contratos de arrendamiento se encuentra en niveles Sandos, que en promedio corresponde a 4.11 años al cierre del trimestre, en donde más del 70% de los contratos en términos de ingresos tiene vencimiento superior a los 2 años.

El ION, ascendió a Ps.132.2 millones, +19.5% año contra año, registrando un crecimiento en el margen ION de 566 puntos base, para llegar a un nivel de 91.65%.

Dada la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles y la mejoría en las condiciones del mercado, las propiedades de inversión se ubicaron en Ps.6,109.7 millones 12.68% por arriba del valor reportado en el mismo trimestre del año anterior.

Al cierre de marzo, el portafolio en desinversión sumó más de Ps.1,601 millones (20.2% de las propiedades de inversión), compuesto en su mayoría por activos comerciales y de oficinas, del cual, el 10.24% se encuentra en proceso de cierre.

Antes de concluir, nos gustaría señalar que el valor en libros del CBF s ubicó en 9.20 pesos por certificado contra el valor reportado el 1T23 de 7.38 pesos, lo que representó un incremento del 25%. De igual manera, el Fideicomiso reflejó un decremento de 392 puntos base en el nivel de endeudamiento.

Continuaremos gestionando la comercialización de los espacios disponible y acercamiento con nuestros inquilinos, así como la búsqueda continúa de eficiencias en la operación y administración de la deuda, además de capitalizar las oportunidades de mercado que pudieran presentarse en materia de inversión y desinversión.

Consejo Directivo de Fibra HD

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 156 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m².
- Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 94.23% de ocupación.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 98.85% de ocupación.
- El sector educativo se integra por 6 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- El componente de oficinas se integra por 7 propiedades, 5% del ABR con un 60.07% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



41
Propiedades **306,295 m²**
Área Bruta Rentable

94.47%
Ocupación **4.11 años**
Vigencia remanente

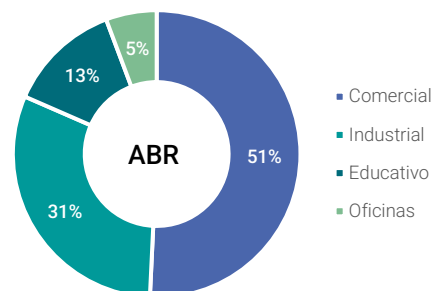
35% **545** **19**
Ingresos dólares Contratos Estados

División por
SECTOR

19
Comercial
9
Industrial
6
Educativo
7
Oficinas

División por ABR

156,893 m²
Comercial
94,501 m²
Industrial
39,116 m²
Educativo
15,785 m²
Oficinas



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	1T24	1T23	Δ%
Comercial	155,128	94.23%	204.83 / m2 MXN	196.5 / m2 MXN	4.2%
Industrial	94,501	98.85%	6.15 / m2 USD	6.51 / m2 USD	-5.5%
Escolar	39,116	100.00%	193.74 / m2 MXN	191.29 / m2 MXN	1.3%
Oficinas	17,548	60.07%	275.13 / m2 MXN	225.2 / m2 MXN	22.2%
Total	306,295	94.47%			

Ocupación y absorción de las propiedades

Los sectores comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 57.5% de los ingresos totales y el 20.0% respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.47%, con vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 4.11 años. Cerca del 70.8% del ABR vence en 3 años o más.

Al 31 de marzo de 2024, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 4.2%, a un precio de Ps. 204.83 /m², mientras que para el sector industrial se presentó un decremento del 5.5% en comparación con el 1T23, a \$6.15 dólares /m² esto principalmente por la ponderación de los ingresos del segmento en pesos mexicanos convertidos a dólares a un tipo de cambio promedio del trimestre. El segmento escolar incrementó 10.5% con relación al 1T23, mientras que el sector de oficinas mostró un incremento en rentas del 1.3% comparado contra el mismo periodo del año anterior.

Se firmaron contratos de arrendamiento en el trimestre por casi 4,810 m² de ABR, en los sectores comercial (44.6%), principalmente en plazas como Casa Grande, Chimalhuacán y Punto Mochis y oficinas (33.12%) principalmente en Periférico Norte donde se firmaron nuevos arrendatarios y la ocupación de una nave industrial en Ternium, (22.28%).

Sector	Participación en los Ingresos	Absorción (m ²)	En comercialización
Comercial	57.6%	2,128	6,856
Industrial	20.0%	1,088	0
Escolar	16.4%	0	0
Oficinas	6.0%	1,594	5,413
Total	100.0%	4,810	12,269

DESEMPEÑO FINANCIERO

Ingresos y Gastos

Durante el 1T24, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 144.3 millones, un 12.15% por arriba comparado con el mismo periodo del año anterior y 7.8% con respecto al 4T23.

Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en Ps. 132.2 millones, un 19.5% por encima del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 91.65%.

El EBITDA del 1T24 sumó Ps. 101.8 millones, un +30.3% con respecto al 1T23 y +14.83% con respecto al 4T23.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 1T24 se registraron Ps. 60.3 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 27.9 millones por el concepto de intereses ganados, los cuales incluyen el beneficio generado por la contratación de coberturas de tasa de interés. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados. La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 45.6 millones (vs -18.3 millones del 2023),

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión alcanzaron un valor de Ps. 6,109.7 millones +12.68% AsA, dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, que impulsaron la revaluación de los inmuebles.

Funds From Operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO alcanzó los Ps 64.732 millones.

AMEFIBRA FFO

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva como métrica comparativa entre éstas, el pasado marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra la reconciliación del FFO de FIBRA HD y el AMEFIBRA FFO.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2024 (En miles de pesos mexicanos)				
	1Q 2024	4Q 2023	Δ% 1Q 2024 vs 4Q 2023	Acumulado
-/+ Utilidad integral	45,667	728,358	-93.7%	45,667
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	-662,977	-100.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	19,066	-4,086	-566.6%	19,066
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	1,151	0.0%	4,604
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
AMEFIBRA FFO	65,884	62,446	5.5%	69,337
Diferencia vs FFO FIBRA HD	604	14,634	-95.9%	4,057

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Coberturas

1. El contrato de crédito con BBVA estipula la obligación de cubrir cuando menos el 33.3% del monto del crédito dentro de los 90 días posteriores a la firma. En el 1T23 se contrataron dos derivados sobre un valor nominal de 1,500 millones:

- i) Un swap con tasa fija de 10.19% que ampara Ps.500 millones del crédito dispuesto.
- ii) Un collar con tasa mínima de 8.25% y tasa máxima de 10.0% que cubre los Ps. 1,000 millones restantes.

2. La contratación de estos derivados mitiga el riesgo del alza en tasas de interés. En cuanto al tipo de cambio, se cuenta con una cobertura natural con base en los flujos dolarizados.

3. Los pasivos denominados en Unidades de Inversión se encuentran cubiertos naturalmente con los contratos de arrendamiento, ya que éstos contemplan la actualización de la renta con base en el INPC.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de marzo de 2024, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,146.8 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. *Efectivo y equivalentes de efectivo*, incluyendo efectivo restringido, por Ps. 639.7 millones vs Ps. 631.5 millones del 4T23.
- ii. *Propiedades de inversión* por Ps. 6,109.7 millones, vs 6,107.4 con respecto al 4T23.
- iii. *Impuestos a favor* por Ps. 6.1 millones, vs 6.1 mpd del trimestre anterior.
- iv. *Otros activos no circulantes* por Ps. 116.2 millones un 23% por arriba de lo reportado el trimestre anterior, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- v. *Cuentas por cobrar* de clientes por Ps. 272.4 millones vs 273.0 comparado con el 4T23.

Pasivos Totales

En el 1T24 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,126.8 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- i. *Pasivos financieros* por un total de Ps. 2,931.4 millones.
 - a. De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - b. Y 1,812.5 millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - c. Y 98.6 de préstamos bancarios a corto plazo.
- ii. *Depósitos en garantía* y derechos de arrendamiento largo plazo por Ps. 119.5 millones;
- iii. *Otras cuentas por pagar* por Ps. 21.2 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.
- iv. *Depósitos en garantía* y derechos de arrendamiento corto plazo por Ps. 4.6 millones;
- v. *Proveedores* por Ps. 22.9 millones.
- vi. Al cierre del 1T24, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

- i. El patrimonio al cierre de marzo fue de Ps. 4,019.9 millones, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en Ps. 9.20 (vs Ps. 9.09 del 4T23 y Ps. 7.38 del 1T23). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

Índices de apalancamiento

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 1T24: **LTV=41.02%**
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T24 es de **ICD_t =2.88x**

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

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 1T24	613,016,890
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,163,010
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	511,962,927
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T24	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	267,576,305
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,015
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	14,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.88x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T24 es **32%**.
- Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizados al cierre del 1T24 es de **309.79%**.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 1T24 refleja la utilidad neta del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de Ps. 4,019.9 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFi fue de Ps. 9.20.

Potenciales Avances En Materia De Sostenibilidad


- Acercamiento a fondos de capital y deuda con recursos tematizados;
- Reducción de gasto energético operativo por uso de paneles solares;
- Actualización de temas internos gracias al estudio de materialidad realizado por un tercero.
- Certificación de inmuebles.

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

1. Reporte de Fibra Plus 1T24

El 26 de abril de 2024, Fibra Plus publicará sus resultados del 1T24 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

ESTADOS FINANCIEROS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523			
 Estado de Variaciones en el Patrimonio (No Auditados) Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2024 (En miles de pesos mexicanos)			
	Patrimonio contribuido	Utilidades retenidas	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3,294,610	679,656	3,974,267
Aportación a los fideicomitentes	0	0	0
Fondo de recompra de acciones	0	0	0
Distribución a los fideicomitentes	0	0	0
Utilidad neta consolidada		45,667	45,667
Saldo al final del periodo reportado	3,294,610	725,324	4,019,934

	1Q 2024		4Q 2023		Δ% 1Q 2024 vs 4Q 2023	1Q 2023		Δ% 1Q 2024 vs 1Q 2023	Acumulado 2024	Acumulado 2023
Ingresos										
Ingresos netos rentas del periodo	141,933	98.4%	131,638	98.4%	7.8%	126,833	90.2%	11.9%	141,933	126,833
Ingresos mantenimientos del periodo		0.0%		0.0%	0.0%	9,002	6.4%	-100.0%		9,002
Ingresos renta de estacionamiento	2,359	1.6%	2,206	1.6%	6.9%	1,830	1.3%	28.9%	2,359	1,830
Otros ingresos operativos		0.0%		0.0%	0.0%	2,877	2.0%	-100.0%		2,877
INGRESOS NETOS	144,292	100.0%	133,844	100.0%	7.8%	140,541	100.0%	2.7%	144,292	140,541
Gastos Operativos										
Gastos de operación	9,652	6.7%	17,866	13.3%	-46.0%	35,814	25.5%	-73.0%	9,652	35,814
Predial	2,016	1.4%	13,549	10.1%	-85.1%	58	0.0%	3375.7%	2,016	58
Seguros	377	0.3%	3	0.0%	100.0%	63	0.0%	497.9%	377	63
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	12,045	8.3%	31,417	23.5%	-61.7%	35,935	25.6%	-66.5%	12,045	35,935
Ingreso Operativo Neto (NOI)	132,248	91.7%	102,426	76.5%	29.1%	104,606	74.4%	26.4%	132,248	104,606
Gastos del asesor y administrador	5,728	4.0%	298	0.2%	1822.2%	12,468	8.9%	-54.1%	5,728	12,468
Provisiones e incobrables	16,136	11.2%	6,327	4.7%	155.0%	13,891	9.9%	16.2%	16,136	13,891
Servicios de administración de propiedades	8,552	5.9%	7,256	5.4%	17.9%	0	0.0%	0.0%	8,552	0
Otros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	30,416	21.1%	13,881	10.4%	119.1%	26,359	18.8%	15.4%	30,416	26,359
EBITDA	101,832	70.6%	88,545	66.2%	15.0%	78,247	55.7%	na	101,832	78,247
Intereses pagados	57,819	40.1%	30,462	22.8%	89.8%	74,982	53.4%	-22.9%	57,819	74,982
Otros gastos financieros	5,862	4.1%	31,839	23.8%	-81.6%	23,249	16.5%	-74.8%	5,862	23,249
Intereses ganados	-27,980	-19.4%	-21,353	-16.0%	31.0%	-8,243	-5.9%	239.4%	-27,980	-8,243
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	-132	-0.1%	-100.0%	0	-132
Actualización de deuda en UDIs	19,066	13.2%	-4,086	-3.1%	-566.6%	5,399	3.8%	253.2%	19,066	5,399
Valor razonables de SWAP TIIE UDI	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMEN	54,767	38.0%	36,862	27.5%	48.6%	95,254	67.8%	-42.5%	54,767	95,254
Otros Gastos	1,398	1.0%	332	0.2%	321.0%	1,368	1.0%	2.1%	1,398	1,368
Otros Productos	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Variación valor razonable de propiedades de invers	0	0.0%	-662,977	-495.3%	-100.0%	0	0.0%	-100.0%	0	0
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
TOTAL OTROS	1,398	1.0%	662,645	-495.1%	-100.2%	1,368	1.0%	NA	1,398	1,368
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	45,667	31.6%	714,329	533.7%	-93.6%	18,375	-13.1%	-348.5%	45,667	18,375
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Utilidad Neta	45,667	31.6%	714,329	533.7%	-93.6%	18,375	-13.1%	-348.5%	45,667	18,375
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	NA	0	0
Utilidad Integral	45,667	31.6%	714,329	533.7%	-93.6%	18,375	-13.1%	-348.5%	45,667	18,375
Variación valor razonable de propiedades de inver	0	0.0%	-662,977	-495.3%	-100.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Fluctuación en UDIs	19,066	13.2%	-4,086	-3.1%	-566.6%	5,399	3.8%	253.2%	19,066	5,399
Valuación de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
IFRS 16	547	0.4%	547	0.4%	0.0%	471	0.3%	16.3%	547	471
Fondo de recompra	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
FFO	65,280	45.2%	47,813	35.7%	36.5%	12,506	-8.9%	-622.0%	65,280	12,506
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejor	-2,225	-1.5%	-1,508	-1.1%	47.5%	0	0.0%	0.0%	-1,007	0
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	2,080	0
Guantes (diferencia de los que no viene devengad	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
AFFO	63,055	43.7%	46,304	34.6%	36.2%	-	0.0%	0.0%	1,073	-
UPCFBI										
Ingresos netos	144,292	100.0%	133,844	100.0%	7.8%	140,541	100.0%	2.7%	144,292	140,541
Gastos de operación	9,652	6.7%	17,866	13.3%	-46.0%	35,814	25.5%	-73.0%	9,652	35,814
Predial y seguros	2,393	1.7%	13,552	10.1%	-82.3%	120	0.1%	1893.8%	2,393	120
NOI	132,248	91.7%	102,426	76.5%	29.1%	104,607	74.4%	26.4%	132,248	104,607
Gastos del Asesor y Administrador	5,728	4.0%	298	0.2%	1822.2%	12,468	8.9%	-54.1%	5,728	12,468
Provisiones e incobrables	16,136	11.2%	6,327	4.7%	155.0%	13,891	9.9%	16.2%	16,136	13,891
Otros gastos operativos	8,552	5.9%	7,256	5.4%	17.9%	0	0.0%	0.0%	8,552	0
Compensaciones a empleados con CBFÍ's	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
EBITDA	101,832	70.6%	88,545	66.2%	15.0%	78,248	55.7%	30.1%	101,832	78,248
Intereses pagados	57,819	40.1%	30,462	22.8%	89.8%	74,982	53.4%	-22.9%	57,819	74,982
Intereses ganados	-27,980	-19.4%	-21,353	-16.0%	31.0%	-8,243	-5.9%	239.4%	-27,980	-8,243
Otros gastos y productos	26,325	18.2%	28,085	21.0%	-6.3%	29,884	21.3%	-11.9%	26,325	29,884
Valor razonable propiedades de inversión	0	0.0%	-662,977	-495.3%	-100.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Impuesto y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Utilidad Neta	45,667	31.6%	714,329	533.7%	-93.6%	-18,375	-13.1%	-348.5%	45,667	-18,375
Ajuste partidas virtuales	19,613	13.6%	-666,516	-498.0%	-102.9%	5,870	4.2%	234.1%	19,613	5,870
FFO	65,280	45.2%	47,813	35.7%	36.5%	-12,505	-8.9%	-622.0%	65,280	-12,505

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

Estado de Flujo de Efectivo (No Auditados)
Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	1Q 2024	1Q 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	631,546	664,996
Utilidad del periodo	45,667	-18,376
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Cuentas por cobrar	1,193	5,361
Reservas de efectivo	0	89,438
Cuentas por pagar	-14,636	1,730
Depósitos en garantía	689	90
Pagos anticipados	271	18,383
Impuestos por recuperar	-8	3,873
Impuestos por pagar	-5,064	-18,357
Otros activos	6,227	4,154
Flujos de operación	19,515	-119,357
Desembolso para actividades de inversión	2,268	15,861
Flujos de efectivo después de inversiones	17,247	-135,218
Actividades de financiamiento	-9,024	-34,870
Patrimonio	0	51,492
Dividendos	0	0
Flujo financiero	-9,024	16,622
Incremento neto de efectivo	8,223	-118,596
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	639,769	546,400

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

Estado de Posición Financiera (No Auditados)
Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

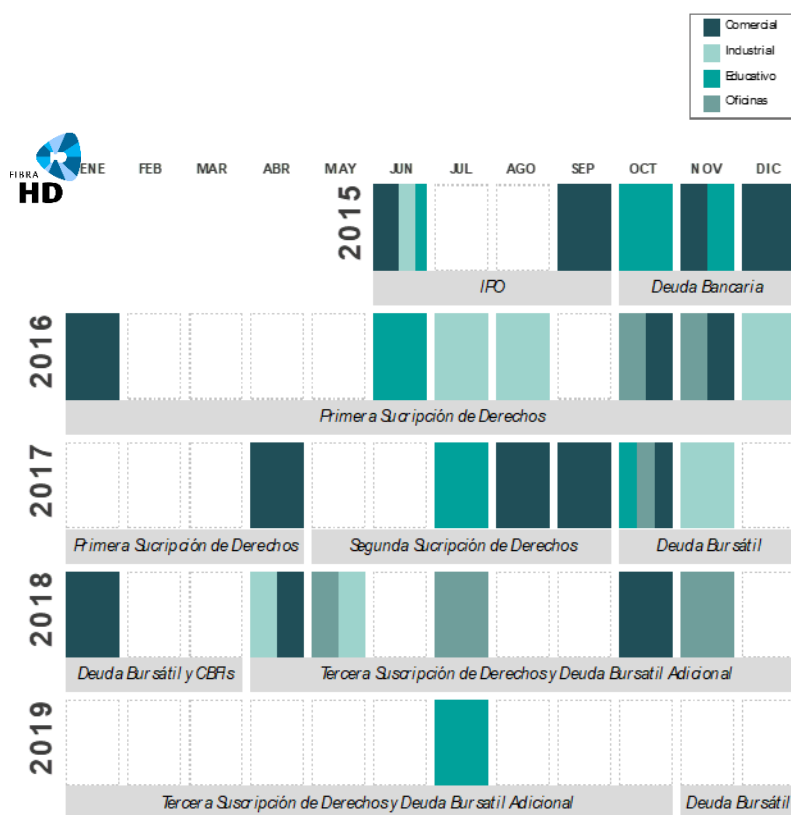
	1Q 2024	4Q 2023	Δ% 1Q 2024 vs 4Q 2023	1Q 2023	Δ% 1Q 2024 vs 1Q 2023
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	639,769	631,546	1.3%	546,400	17.1%
Cuentas por cobrar	272,510	273,138	-0.2%	116,985	132.9%
Impuestos a favor	6,163	6,171	-0.1%	15,444	-60.1%
Efectivo restringido	0	0	0.0%	178,548	-100.0%
Total Activo Circulante	918,442	910,855	0.8%	857,378	7.1%
Activos no Circulantes					
Propiedades de inversión	6,109,731	6,107,357	0.0%	5,422,200	12.7%
Otros activos	118,611	96,896	22.4%	147,229	-19.4%
Total Activos no Circulantes	6,228,342	6,204,253	0.4%	5,569,429	11.8%
Total Activos	7,146,783	7,115,107	0.4%	6,426,807	11.2%
Pasivos Circulantes					
Proveedores	22,981	32,444	-29.2%	42,979	-46.5%
Prestamos	89,380	89,380	0.0%	133,004	-32.8%
Otras cuentas por pagar	25,666	12,948	98.2%	42,001	-38.9%
Anticipos de clientes	8,505	8,234	3.3%	28,391	-70.0%
Impuestos por pagar	14,079	20,610	-31.7%	-4,641	-403.3%
Total Pasivos Circulantes	160,611	163,616	-1.8%	241,733	-33.6%
Pasivos No Circulantes					
Prestamos a largo plazo	2,842,088	2,851,111	-0.3%	2,829,512	0.4%
Depósitos en garantía	38,631	126,113	-69.4%	36,506	5.8%
Otros pasivos	85,519	0	0.0%	91,590	-6.6%
Total Pasivos no Circulantes	2,966,238	2,977,224	-0.4%	2,957,608	0.3%
Total Pasivos	3,126,849	3,140,840	-0.4%	3,199,341	-2.3%
Aportaciones de los fideicomitentes	3,330,508	3,330,508	0.0%	3,330,508	0.0%
Fondo de recompra de acciones	-35,898	-35,898	0.0%	-35,898	0.0%
Resultados de ejercicios anteriores	679,656	-48,702	-1495.5%	-48,769	-1493.6%
Resultado del ejercicio	45,667	728,358	-93.7%	-18,376	-348.5%
Total Patrimonio	4,019,934	3,974,267	1.1%	3,227,466	24.6%
Total Pasivo + Capital	7,146,783	7,115,107	0.4%	6,426,807	11.2%

Propiedad	Sector	Valor avalúo 2023 [mdp]	ABR	Ocupación 4T23	Hipotecado BBVA
Plaza Carmen Center	Comercial	347.62	15,091	99%	-
Plaza Lomas Verdes	Comercial	30.33	5,863	99%	-
Plaza Punto Chapultepec	Comercial	95.08	4,848	63%	Sí
Plaza Cataviña	Comercial	187.84	8,100	100%	-
Plaza Casa Grande	Comercial	48.81	4,335	58%	-
Plaza Punto Los Mochis	Comercial	423.30	22,753	94%	Sí
Plaza Los Corales	Comercial	127.73	6,028	97%	Sí
Portafolio Burger King	Comercial	49.04	2,055	100%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	54.82	1,903	81%	Sí
Plaza La Cantera	Comercial	164.95	6,799	94%	Sí
Plaza La Roca	Comercial	141.93	7,011	91%	-
Barrio Reforma	Comercial	71.34	2,130	92%	Sí
Portafolio Olab	Comercial	145.48	3,519	100%	Sí
Plaza Península	Comercial	235.60	7,183	96%	Sí
Plaza La Pilita	Comercial	99.06	6,450	85%	-
Centro Comercial Chimalhuacán	Comercial	639.71	31,204	100%	Sí
Plaza Vía San Juan	Comercial	255.58	14,363	100%	Sí
Suzuki	Comercial	25.17	1,248	100%	-
Portafolio BAE	Comercial	66.55	4,250	100%	-
Colegio México Nuevo: La Calma	Escolar	361.61	10,280	100%	Sí
UVM	Escolar	55.36	3,995	100%	Sí
IPETH	Escolar	107.13	3,890	100%	Sí
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	Escolar	29.94	3,706	100%	-
Colegio Celta Internacional	Escolar	239.65	13,168	100%	Sí
Campus Técnico Querétaro	Escolar	96.37	4,076	100%	Sí
Industrial Nogales 2 (HYSON)	Industrial	88.60	6,733	100%	Sí
Industrial Nogales 1 (DAHER)	Industrial	84.54	6,141	100%	Sí
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	Industrial	75.94	12,786	100%	-
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	Industrial	45.75	4,645	100%	Sí
Industrial Agricolima 1 (SQM)	Industrial	214.19	11,255	100%	Sí
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	Industrial	255.28	21,709	100%	Sí
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	Industrial	283.93	17,895	100%	Sí
Heineken	Industrial	80.81	5,942	100%	-
Nave Industrial Ternium	Industrial	141.37	7,395	100%	Sí
Corporativo Bosques de Las Lomas	Oficinas	137.13	3,623	28%	Sí
Plaza Sky Cumbres	Oficinas	41.52	1,658	59%	-
Torre Garza Sada	Oficinas	28.14	1,836	64%	-
Downtown Santa Fe	Oficinas	19.46	260	100%	-
Bosque Real	Oficinas	105.55	3,060	100%	Sí
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	185.57	3,938	76%	Sí
Corporativo Periférico Norte	Oficinas	58.68	3,174	38%	Sí
Total		6,109.73	306,295	94.47%	

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

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

Venta en sep-22



Para mayor detalle de las propiedades, visitar <https://fibrahd.com.mx/>

Marzo 24

Consolidación del Portafolio de Fibra HD al Portafolio de Fibra Plus, al 95% de interés controlador.