

## **FIBRA HD INCREMENTÓ SU EBITDA EN 25.9% AsA, MIENTRAS QUE SU MARGEN NOI ACUMULADO PASÓ DE 87% a 92% (+495 pb AsA)**

Ciudad de México, a 28 de octubre de 2024 – Fibra HD (BMV: FIBRAHD15) informa que, el día de hoy, publicó su reporte trimestral correspondiente a los resultados del tercer trimestre del 2024 y destaca lo siguiente:

### **RESULTADOS**

- ➔ Durante el 3T24, Fibra HD generó ingresos por rentas de 156.8 mdp, 1.7% mayor a lo reportado en el mismo periodo del año anterior y 8.2% mayor al trimestre pasado.
- ➔ El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 145.2 mdp, 6.8% por arriba del 3T23, con un margen del 92.6%. En el acumulado del año, el ION sumó 410.5 mdp, 13.5% por encima de lo acumulado en el mismo periodo del año anterior. El margen durante los 9 meses fue de 92.0%, avance destacable frente al 87% del mismo periodo de 2023.
- ➔ El EBITDA del 3T24 sumó 107.7 mdp, 25.9% arriba del resultado del 3T23. En el acumulado de los 9 meses, el EBITDA se ubicó en 301.2 mdp, 23.1% mayor que el mismo periodo del año anterior.
- ➔ En el trimestre se presentó una pérdida neta de 7.9 mdp, causada principalmente por la devaluación del peso frente al dólar y el ajuste en los pasivos.

### **BALANCE**

- ➔ En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,006.8 mdp, un 31.4% por encima del 3T23 y 9% por arriba del nivel reportado el trimestre previo.
- ➔ Las propiedades de inversión incrementaron un 10.5% con respecto al 3T23, como resultado del ajuste por valuación realizada al cierre del 2023. El monto reportado en este rubro de los activos fue de 6,105 mdp. Comparado con el trimestre previo, la cifra es 5 mdp inferior, que corresponde a la baja del activo Duraznos, resultado de la estrategia de rotación de inmuebles.
- ➔ Los activos totales sumaron 7,229 mdp, en línea con el segundo trimestre del año y 12.8% por arriba de su valor en el 3T23.
- ➔ El LTV cerró en 40.92% vs 46.28% del 3T23, como consecuencia principalmente del crecimiento de los activos y de la amortización de deuda efectuada en el año. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.40x, y se ubicó por encima del mínimo establecido de 1.0x.
- ➔ El patrimonio al cierre de junio fue de 4,002 mdp, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en 9.15 pesos (vs 7.46 del 3T23).

### **Contacto de Relación con Inversionistas**

Relación con Inversionistas  
Tel: [+52 \(55\) 7588 0250](tel:+525575880250)



# REPORTE TRIMESTRAL

---

## 3T24

## Tabla de contenido

<b>PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS .....</b>	<b>3</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
<b>MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO .....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>DETALLES DEL PORTAFOLIO .....</b>	<b>5</b>
<b>DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES .....</b>	<b>7</b>
<b>DESEMPEÑO FINANCIERO .....</b>	<b>8</b>
<b>PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE .....</b>	<b>11</b>
<b>ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>11</b>

### 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 29.1% 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 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, 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 INCREMENTÓ SU EBITDA EN 25.9% AsA, MIENTRAS QUE SU MARGEN NOI ACUMULADO PASÓ DE 87% a 92% (+495 pb AsA)

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 21 de octubre de 2024 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del tercer trimestre de 2024 (a continuación, indistintamente "3T2024" o "3T24"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

La información financiera ha sido previamente puesta a consideración del Comité de Auditoría en la sesión del día 21 de octubre 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)	3T24	3T23	Δ%	9M24	9M23	Δ%
Ingresos netos (rentas)	156,827	154,258	1.7%	446,056	415,197	7.4%
ION	145,205	135,975	6.8%	410,474	361,525	13.5%
Margen ION	92.59%	88.15%	444 pb	92.02%	87.07%	495 pb
AMEFIBRA FFO	36,080	41,279	-12.6%	127,313	33,606	>100%
Margen FFO	23.01%	26.76%	-375 pb	28.54%	8.09%	2,045 pb
EBITDA	107,669	85,525	25.9%	301,264	244,745	23.1%
Utilidad (Pérdida) Neta	-7,974	22,389	<100%	27,734	14,029	97.7%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T24	3T23	Δ%	2T24	Δ%
Activos Totales	7,229,240	6,409,497	12.8%	7,157,271	1.0%
Propiedades de Inversión	6,105,519	5,523,097	10.5%	6,110,361	-0.1%
Deuda	2,958,190	2,966,539	-0.3%	2,938,149	0.7%
Patrimonio Total	4,002,002	3,259,938	22.8%	4,009,975	-0.2%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	\$9.15	\$7.46	22.8%	\$9.17	-0.2%
NAV (Net Asset Value)	3,633,816	3,178,703	14.3%	3,690,909	-1.5%
NAV / CBFi (Ps.)	\$8.31	\$7.27	14.3%	\$8.44	-1.5%
LTV	40.92%	46.28%	-536 pb	41.05%	-13 pb
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.81x	1.97x	-0.16x	1.78x	0.02x
CBFis en circulación	437,179,992	437,179,992	0.0%	437,179,992	0.0%

OPERATIVOS	3T24	3T23	Δ%	2T24	Δ%
Número de proyectos	41	41	0.00%	41	0.00%
ABR total (m2)	306,070	306,295	-0.07%	306,295	306,070
ABR comercial (m2)	156,893	156,893	0.00%	156,893	156,893
ABR oficinas (m2)	15,560	15,785	-1.43%	15,785	15,560
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	0.00%	94,501	94,501
ABR Educativo (m2)	39,116	39,116	0.00%	39,116	39,116
Tasa de ocupación	306,070	306,295	-0.07%	306,295	306,070
Vigencia promedio contratos (años)	3.85	4.22	-28.44%	3.91	-26.88%

## RESUMEN EJECUTIVO

### RESULTADOS

- Durante el 3T24, Fibra HD generó ingresos por rentas de 156.8 mdp, 1.7% mayor a lo reportado en el mismo periodo del año anterior y 8.2% mayor al trimestre pasado.
- El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se ubicó en 145.2 mdp, 6.8% por arriba del 3T23, con un margen del 92.6%. En el acumulado del año, el ION sumó 410.5 mdp, 13.5% por encima de lo acumulado en el mismo periodo del año anterior. El margen durante los 9 meses fue de 92.0%, avance destacable frente al 87% del mismo periodo de 2023.
- El EBITDA del 3T24 sumó 107.7 mdp, 25.9% arriba del resultado del 3T23. En el acumulado de los 9 meses, el EBITDA se ubicó en 301.2 mdp, 23.1% mayor que el mismo periodo del año anterior.
- En el trimestre se presentó una pérdida neta de 7.9 mdp, causada principalmente por la devaluación del peso frente al dólar y el ajuste en los pasivos.

### BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 1,006.8 mdp, un 31.4% por encima del 3T23 y 9% por arriba del nivel reportado el trimestre previo.
- Las propiedades de inversión incrementaron un 10.5% con respecto al 3T23, como resultado del ajuste por valuación realizada al cierre del 2023. El monto reportado en este rubro de los activos fue de 6,105 mdp. Comparado con el trimestre previo, la cifra es 5 mdp inferior, que corresponde a la baja del activo Duraznos, resultado de la estrategia de rotación de inmuebles.
- Los activos totales sumaron 7,229 mdp, en línea con el segundo trimestre del año y 12.8% por arriba de su valor en el 3T23.
- El LTV cerró en 40.92% vs 46.28% del 3T23, como consecuencia principalmente del crecimiento de los activos y de la amortización de deuda efectuada en el año. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.40x, y se ubicó por encima del mínimo establecido de 1.0x.
- El patrimonio al cierre de junio fue de 4,002 mdp, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en 9.15 pesos (vs 7.46 del 3T23).

### OPERACIÓN

- La ocupación total del portafolio fue de 94.52%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 3.85 años.
- Durante el tercer trimestre de 2024 se firmaron contratos por 5,829 m<sup>2</sup> de ABR, cifra equivalente al doble de lo reportado en el 2T24 (2,877 m<sup>2</sup>)
- En el trimestre, Fibra HD recuperó cartera atrasada por 6.9 mdp.
- El 25 de octubre de 2024, Fibra HD realizó una distribución en efectivo a sus tenedores por un monto total de 55 mdp, operación aprobada en su Comité Técnico en sesión celebrada el 26 de septiembre.

## MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

Durante el trimestre, los ingresos por arrendamiento se mantuvieron en línea con respecto al 3T23 e incrementaron un 8.2% con respecto al 2T24, producto de la devaluación del peso frente al dólar que beneficia nuestros ingresos dolarizados y una sólida absorción de espacios comerciales.

En el periodo reportado, firmamos contratos por 5,829 m<sup>2</sup>, el doble de los firmados en el segundo trimestre del año, de los cuales el 71% corresponde al sector comercial y el resto a oficinas. Estos nuevos contratos generarán cerca de 10.2 mdp anuales de ingresos adicionales por arrendamiento. En cuanto a la ocupación global, cerramos el trimestre con 94.52%.

Por su parte el margen ION se ubicó en 92.6%, mientras que en el trimestre previo fue de 92.0%. Durante los primeros 9 meses del año, este margen mostró un importante avance anual, pues pasó del 87.0% registrado en 2023, a 92.0% en el mismo periodo de 2024.

Es importante destacar que los gastos totales, tanto del trimestre como acumulados, continúan con una tendencia a la baja, generados por una mayor eficiencia en la administración de los inmuebles.

No obstante, en el trimestre tuvimos una pérdida neta de 7.9 mdp, ocasionada principalmente por la fluctuación cambiaria. En consecuencia, la utilidad neta acumulada del fideicomiso ascendió a 27.7 mdp, el doble de la presentada en los 9M23. Nuestro flujo libre de operación durante el trimestre fue de 36.0 mdp, con una cifra acumulada en el periodo por 127.3 mdp, casi cuatro veces lo generado en los primeros 9 meses de 2023.

Respecto al balance general, los activos totales sumaron 7,229 mdp de pesos, 1% por arriba de nivel reportado en el trimestre anterior. El nivel de endeudamiento neto se ubicó en 40.92%, 536 puntos base menor con respecto al año anterior. El pasivo se ubicó en 3,227 mdp, mientras que el ICD fue de 2.40x.

En cuanto al portafolio en desinversión de activos, éste asciende a 2,967 mdp, del cual alrededor del 40% está en proceso de negociación o cierre. A la fecha, se formalizó la venta de dos unidades privativas de oficinas en el activo Duraznos, por 225 m<sup>2</sup>, y nos encontramos en proceso de concluir la venta de propiedades por un total de 182 mdp, que representan un ABR cercano a 12 mil m<sup>2</sup>.

Antes de concluir, nos gustaría señalar que el valor en libros del CBFi se ubicó en 9.15 pesos por certificado contra el valor reportado el 3T23 de 7.46 pesos, lo que representó un incremento del 22%.

Con estos resultados, reiteramos nuestro compromiso con la buena gestión de la comercialización de los espacios disponibles y el acercamiento con nuestros inquilinos, así como la búsqueda continua de eficiencias en la operación y administración de la deuda. Estamos siempre atentos a las oportunidades de mercado que pudieran presentarse en materia de inversión y desinversión.

Aprovechamos para agradecer a nuestros inversionistas, consejeros y colaboradores por la confianza depositada en nosotros para el logro de estos resultados.

Consejo Directivo de Fibra HD

## DETALLES DEL PORTAFOLIO

### COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- + Al cierre del trimestre, nuestra cartera se integró por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m<sup>2</sup> e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m<sup>2</sup>, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m<sup>2</sup>, 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m<sup>2</sup> y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m<sup>2</sup>.
- + 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 93.7% de ocupación.
- + El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
- + El sector educativo se integra por 7 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- + El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 59.5% de ocupación.

### CARTERA DE PROPIEDADES



**41**  
Propiedades

**306,070 m<sup>2</sup>**  
Área Bruta Rentable

**94.52 %**  
Ocupación

**3.85 años**  
Vigencia remanente

**19%**  
Ingresos dólares

**542**  
Contratos

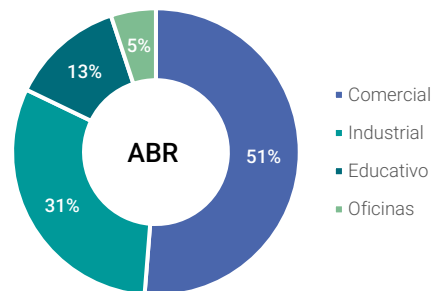
**19**  
Estados

División por  
**SECTOR**

- 19** Comercial
- 9** Industrial
- 6** Educativo
- 7** Oficinas

División por  
**ABR**

- 156,893 m<sup>2</sup>** Comercial
- 94,501 m<sup>2</sup>** Industrial
- 39,116 m<sup>2</sup>** Educativo
- 15,560 m<sup>2</sup>** Oficinas



## DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación %	3T24	3T23	Δ%
Comercial	156,893	93.71	196.27 / m2 MXN	187.11 / m2 MXN	4.9
Industrial	94,501	100.00	5.63 / m2 USD	5.36 / m2 USD	5.2
Educativo	39,116	100.00	180.92 / m2 MXN	173.47 / m2 MXN	4.3
Oficinas	15,560	59.51	247.96 / m2 MXN	224.61 / m2 MXN	10.4
<b>Total</b>	<b>306,070</b>	<b>94.52</b>			

### Ocupación y absorción de las propiedades

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 35.6% y 52.5% de los ingresos totales, respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.52%, con vencimiento promedio de 3.85 años. Cerca del 63% del ABR vence del 2027 en adelante.

Al 30 de septiembre de 2024, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 4.9% anual, a un precio de Ps.196.27 /m<sup>2</sup>, mientras que para el sector industrial se presentó un incremento del 5.2% en comparación con el 3T23, a \$5.63 dólares /m<sup>2</sup>. El segmento educación incrementó 4.3% con relación al 3T23, mientras que para oficinas el avance fue de 10.4%.

De los contratos firmados en el trimestre, vistos por ABR, el 63% pertenecieron al sector comercial, de los cuales los más representativos corresponden a los inmuebles Casa Grande, La Pilita y San Antonio.

A la fecha se tienen en negociación contratos por 3,642 m<sup>2</sup> en el segmento comercial.

Sector	Participación en los Ingresos (%)	Absorción (m <sup>2</sup> )	En negociación
Comercial	35.6	4,190	3,642
Industrial	52.5	0	0
Educativo	3.7	1,639	0
Oficinas	8.2	0	0
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,829</b>	<b>3,642</b>



## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Ingresos y Gastos

Durante el 3T24 los ingresos por rentas fueron de 156.8 mdp, esto es, 1.7% por arriba del mismo periodo de 2023. El 35.6% de los ingresos provinieron del segmento comercial, 52.5% de industrial, 8.2% del educativo y cerca del 3.7% de oficinas. Aproximadamente el 19% de la facturación se denomina en dólares.

Los gastos operativos al 3T24 mostraron un decremento de 36% en comparación con el 3T23, y 2.5% menores que en 2T24.

#### Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en 145.0 mdp, lo que se traduce en un incremento de 6.8% por arriba del mismo trimestre de 2023.

El EBITDA del Fideicomiso ascendió a 107.7 mdp, 25.9% por arriba de lo reportado en el 3T23.

#### Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 3T24 se registraron 82 mdp por el concepto de intereses pagados, monto 11.1% menor que lo reportado en el 2T24, resultado de los intereses semestrales del Udibono pagados en el 2T24 que se ejercen en mayo y noviembre de cada año. En cuanto a los intereses ganados durante el 3T24, se reconocen 6.4 mdp, como resultado de la valuación de las coberturas de intereses, provocada por el reciente recorte en las tasas de interés.

#### Funds From Operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO fue de 35.4 mdp y en el acumulado del 2024 sumó 124.3 mdp.

#### 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 30 de septiembre de 2024				
(En miles de pesos mexicanos)				
	3Q 2024	2Q 2024	Δ% 3Q 2024 vs 2Q 2024	Acumulado
-/+ Utilidad integral	-7,974	-9,959	-19.9%	27,734
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	42,904	33,006	30.0%	94,976
+ 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
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>36,080</b>	<b>24,198</b>	<b>49.1%</b>	<b>127,313</b>
Diferencia vs FFO FIBRA HD	642	629	2.1%	3,038

## Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones. Sin embargo, el pasado viernes 25 de octubre se decretó una distribución en efectivo por 55 mdp, equivalente a \$0.127268962635776 por CBF, aprobada por el Comité Técnico el 26 de septiembre de 2024. Esto representó un *dividend yield* del 5.4%.

## Coberturas

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. A la fecha de este reporte se han contratado dos derivados sobre un valor nominal de 1,500 mdp, que cubren el 33.3% de dicho crédito:

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

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.

El Mark-to-Market de estas coberturas registra un saldo positivo de 17.1 mdp.

## BALANCE GENERAL

### Activos Totales

Al 30 de septiembre de 2024, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,229 mdp, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- i. *Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por 478 mdp vs 616 mdp del 3T23.*
- ii. *Propiedades de inversión por 6,105 mdp, vs 5,523 mdp del 3T23.*
- iii. *Impuestos a favor por 8.2 mdp, un 49% por arriba del mismo periodo del 2023.*
- iv. *Otros activos no circulantes por 116.9 mdp, 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 520 mdp.*

### Pasivos Totales

En el 3T24 los Pasivos Totales de la FIBRA ascendieron a 3,227 mdp de pesos, los cuales corresponden a:

- vi. *Pasivos financieros por un total de 2,958 mdp, compuesto por la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el monto dispuesto del crédito sindicado.*
- vii. *Depósitos en garantía y derechos de arrendamiento largo plazo por 76.3 mdp;*
- viii. *Proveedores por 26.9 mdp.*
- ix. *Anticipos de clientes a corto plazo por 3.8 mdp;*
- x. *Otras cuentas por pagar por 47.2 mdp.*
- xi. *Al cierre del 3T24, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.*

### Índices de apalancamiento

- 1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 2T24: **LTV=40.92%**.
- 2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 3T24 es de **ICD<sub>t</sub> =2.40x**,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 3T24 es de 2.40x y fue calculado

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

Gracias al refinanciamiento de los cebures Fibra HD19, el ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador en comento:

### Cálculo del ICD

AL <sub>0</sub>	Activos líquidos al cierre del 3T24	448,474,000
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	8,245,000.00
UO <sub>t</sub>	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	491,915,000.00
LR <sub>0</sub>	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 3T24	0
I <sub>t</sub>	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	269,193,934.05
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,767,119.33
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	14,095,483.93
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD <sub>t</sub>	<b>Índice de cobertura de servicio de la deuda</b>	<b>2.40</b>

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 3T24 es **26.3%**.
- Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 3T24 es de **176.7%**.

### Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 3T24 refleja el resultado neto del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de 4,002 mdp, lo que derivó en un valor en libros por CBFÍ fue de 9.15 pesos.

### AVANCES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

- Se publicó por cuarto año consecutivo el Reporte Anual de Sostenibilidad, en esta ocasión correspondiente a 2023, el cual se alinea con los estándares internacionales GRI, SASB y a los estándares de AMEFIBRA.
- Iniciamos las acciones preliminares para la certificación de algunos de nuestros inmuebles.
- Participamos con la CONAFOR en la jornada de Reforestación Rural 2024 en el ejido de San Nicolás Totolapan, Alcaldía Magdalena Contreras.
- Difundimos a todos los colaboradores el webinar gestionado por AMEFIBRA con el tema "Importancia de los criterios ASG para las empresas".
- En alianza con la Fundación Construyendo y Creciendo realizamos la donación de útiles escolares a través de la campaña "Mochilas Llenas", distribuidos a los trabajadores de la construcción
- Por tercer año consecutivo en alianza con la Cruz Roja Mexicana llevamos a cabo la campaña de donación de sangre.
- Nos sumamos en la carrera anual de la Cruz Roja Mexicana, con lo que abarcamos dos temas importantes: la promoción de la actividad física y la donación a la institución.

## PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

### 1. Reporte de Fibra Plus 2T24

El 29 de octubre de 2024, Fibra Plus publicará sus resultados del 3T24 al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

### 2. Eventos subsecuentes: Distribución en efectivo

El pasado viernes 25 de octubre se decretó una distribución en efectivo por 55 mdp, equivalente a \$0.127268962635776 por CBF, aprobada por el Comité Técnico el 26 de septiembre de 2024. Esto representó un *dividend yield* del 5.4%.

## ESTADOS FINANCIEROS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523										
Estado de Resultados Integrales (No Auditados)										
Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2024										
(En miles de pesos mexicanos)										
	3Q 2024		2Q 2024		Δ% 3Q 2024 vs 2Q 2024	3Q 2023		Δ% 3Q 2024 vs 3Q 2023	Acumulado 2024	Acumulado 2023
	4371.79992									
<b>Ingresos</b>	4371.79992									
Ingresos netos rentas del periodo	153,750	98.0%	142,627	98.4%	7.8%	151,756	98.4%	1.3%	438,310	408,788
Ingresos mantenimientos del periodo	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Ingresos renta de estacionamiento	3,077	2.0%	2,310	1.6%	33.2%	2,502	1.6%	23.0%	7,745	6,409
Otros ingresos operativos	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>156,827</b>	<b>100.0%</b>	<b>144,937</b>	<b>100.0%</b>	<b>8.2%</b>	<b>154,258</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.7%</b>	<b>446,056</b>	<b>415,197</b>
<b>Gastos Operativos</b>										
Gastos de operación	9,513	6.1%	6,115	4.2%	55.6%	18,283	11.9%	-48.0%	25,280	53,672
Predial	524	0.3%	5,017	3.5%	-89.6%	0	0.0%	0.0%	7,556	0
Seguros	1,585	1.0%	784	0.5%	100.0%	0	0.0%	0.0%	2,746	0
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>11,621</b>	<b>7.4%</b>	<b>11,916</b>	<b>8.2%</b>	<b>-2.5%</b>	<b>18,283</b>	<b>11.9%</b>	<b>-36.4%</b>	<b>35,582</b>	<b>53,672</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>145,205</b>	<b>92.6%</b>	<b>133,021</b>	<b>91.8%</b>	<b>9.2%</b>	<b>135,975</b>	<b>88.1%</b>	<b>6.8%</b>	<b>410,474</b>	<b>361,525</b>
Gastos del asesor y administrador	6,636	4.2%	11,327	7.8%	-41.4%	20,494	13.3%	-67.6%	23,691	60,174
Provisiones e incobrables	14,977	9.6%	14,708	10.1%	1.8%	29,956	19.4%	-50.0%	45,821	56,605
Servicios de administración de propiedades	15,924	10.2%	15,222	10.5%	4.6%	0	0.0%	0.0%	39,698	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
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>37,537</b>	<b>23.9%</b>	<b>41,257</b>	<b>28.5%</b>	<b>-9.0%</b>	<b>50,450</b>	<b>32.7%</b>	<b>-25.6%</b>	<b>109,210</b>	<b>116,780</b>
<b>EBITDA</b>	<b>107,669</b>	<b>68.7%</b>	<b>91,764</b>	<b>63.3%</b>	<b>17.3%</b>	<b>85,525</b>	<b>55.4%</b>	<b>na</b>	<b>301,264</b>	<b>244,745</b>
Intereses pagados	81,962	52.3%	92,214	63.6%	-11.1%	77,331	50.1%	6.0%	231,996	243,849
Otros gastos financieros	2,584	1.6%	2,593	1.8%	-0.4%	2,638	1.7%	-2.1%	11,039	35,592
Intereses ganados	-6,412	-4.1%	-20,754	-14.3%	-69.1%	-45,141	-29.3%	-85.8%	-55,147	-71,914
Otros productos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	-100.0%	0	0
Actualización de deuda en UDIs	42,904	27.4%	33,006	22.8%	30.0%	18,890	12.2%	127.1%	94,976	-3,310
Valor razonables de SWAP TIIE UDI	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMEN</b>	<b>121,037</b>	<b>77.2%</b>	<b>107,059</b>	<b>73.9%</b>	<b>13.1%</b>	<b>53,718</b>	<b>34.8%</b>	<b>125.3%</b>	<b>282,864</b>	<b>204,217</b>
Otros Gastos	-822	-0.5%	1,488	1.0%	-155.2%	9,404	6.1%	-108.7%	2,064	20,255
Otros Productos	-4,573	-2.9%	-6,825	-4.7%	-33.0%	14	0.0%	-32761.1%	-11,398	6,244
Variación valor razonable de propiedades de invers	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Gastos Extraordinarios	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>- 5,394</b>	<b>-3.4%</b>	<b>5,337</b>	<b>-3.7%</b>	<b>1.1%</b>	<b>9,418</b>	<b>6.1%</b>	<b>NA -</b>	<b>9,334</b>	<b>26,499</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>- 7,974</b>	<b>-5.1%</b>	<b>9,959</b>	<b>-6.9%</b>	<b>-19.9%</b>	<b>22,389</b>	<b>14.5%</b>	<b>-135.6%</b>	<b>27,734</b>	<b>14,029</b>
Impuestos y PTU	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
<b>Utilidad Neta</b>	<b>- 7,974</b>	<b>-5.1%</b>	<b>9,959</b>	<b>-6.9%</b>	<b>-19.9%</b>	<b>22,389</b>	<b>14.5%</b>	<b>-135.6%</b>	<b>27,734</b>	<b>14,029</b>
Valuación de instrumentos financieros y derivados	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	NA	0	0
<b>Utilidad Integral</b>	<b>- 7,974</b>	<b>-5.1%</b>	<b>9,959</b>	<b>-6.9%</b>	<b>-19.9%</b>	<b>22,389</b>	<b>14.5%</b>	<b>-135.6%</b>	<b>27,734</b>	<b>14,029</b>
Variación valor razonable de propiedades de inver	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
Fluctuación en UDIs	42,904	27.4%	33,006	22.8%	30.0%	18,890	12.2%	127.1%	94,976	-8,709
Valuación de instrumentos financieros	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0
IFRS 16	509	0.3%	522	0.4%	-2.5%	554	0.4%	-8.1%	1,566	1,802
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
<b>FFO</b>	<b>35,438</b>	<b>22.6%</b>	<b>23,569</b>	<b>16.3%</b>	<b>50.4%</b>	<b>41,833</b>	<b>27.1%</b>	<b>-15.3%</b>	<b>124,275</b>	<b>7,122</b>

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 30 de septiembre de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2024	2Q 2024	Δ% 3Q 2024 vs 2Q 2024	3Q 2023	Δ% 3Q 2024 vs 3Q 2023
<b>Activos Circulantes</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	478,243	511,448	-6.5%	616,613	-22.4%
Cuentas por cobrar	520,320	405,174	28.4%	123,418	321.6%
Impuestos a favor	8,245	7,249	13.7%	5,532	49.0%
Efectivo restringido	0	0	0.0%	20,424	-100.0%
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>1,006,808</b>	<b>923,871</b>	<b>9.0%</b>	<b>765,987</b>	<b>31.4%</b>
<b>Activos no Circulantes</b>					
Propiedades de inversión	6,105,519	6,110,361	-0.1%	5,523,097	10.5%
Otros activos	116,914	123,039	-5.0%	120,413	-2.9%
<b>Total Activos no Circulantes</b>	<b>6,222,433</b>	<b>6,233,400</b>	<b>-0.2%</b>	<b>5,643,510</b>	<b>10.3%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>7,229,240</b>	<b>7,157,271</b>	<b>1.0%</b>	<b>6,409,497.00</b>	<b>12.8%</b>
<b>Pasivos Circulantes</b>					
Proveedores	26,960	28,536	-5.5%	11,144	141.9%
Prestamos	112,770	111,010	1.6%	165,120	-31.7%
Otras cuentas por pagar	47,176	14,609	222.9%	26,714	76.6%
Anticipos de clientes	3,794	8,986	-57.8%	3,388	12.0%
Impuestos por pagar	30,652	32,206	-4.8%	11,328	170.6%
<b>Total Pasivos Circulantes</b>	<b>221,352</b>	<b>195,347</b>	<b>13.3%</b>	<b>217,694</b>	<b>1.7%</b>
<b>Pasivos No Circulantes</b>					
Prestamos	2,845,420	2,827,139	0.6%	2,801,419	1.6%
Depósitos en garantía	76,314	38,585	97.8%	36,832	107.2%
Otros pasivos	84,152	86,225	-2.4%	93,614	-10.1%
<b>Total Pasivos no Circulantes</b>	<b>3,005,886</b>	<b>2,951,949</b>	<b>1.8%</b>	<b>2,931,865</b>	<b>2.5%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>3,227,239</b>	<b>3,147,296</b>	<b>2.5%</b>	<b>3,149,559</b>	<b>2.5%</b>
Aportaciones de los fideicomitentes	3,330,509	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	679,656	0.0%	-48,702	-1495.5%
Resultado del ejercicio	27,734	35,709	-22.3%	14,029	97.7%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>4,002,002</b>	<b>4,009,975</b>	<b>-0.2%</b>	<b>3,259,938</b>	<b>22.8%</b>
<b>Total Pasivo + Capital</b>	<b>7,229,240</b>	<b>7,157,271</b>	<b>1.0%</b>	<b>6,409,497</b>	<b>12.8%</b>

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



*Estado de Flujo de Efectivo (No Auditados)*

Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	3Q 2024	3Q 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	511,448	629,327
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>-7,974</b>	<b>22,389</b>
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Cuentas por cobrar	115,146	19,889
Reservas de efectivo	0	-52
Cuentas por pagar	28,920	-33,925
Depósitos en garantía	37,729	-20
Pagos anticipados	-5,193	-8,278
Impuestos por recuperar	996	1,588
Impuestos por pagar	-1,554	-2,293
Otros activos	-6,126	-25,218
<b>Flujos de operación</b>	<b>-58,088</b>	<b>-18,335</b>
Desembolso para actividades de inversión	-4,842	54,741
<b>Flujos de efectivo después de inversiones</b>	<b>-53,247</b>	<b>-73,076</b>
Actividades de financiamiento	20,041	60,362
Patrimonio	0	0
Dividendos	0	0
<b>Flujo financiero</b>	<b>20,041</b>	<b>60,362</b>
<b>Incremento neto de efectivo</b>	<b>-33,206</b>	<b>-12,715</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>478,243</b>	<b>616,612</b>

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 30 de septiembre 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		27,734	27,734
<b>Saldo al final del periodo reportado</b>	<b>3,294,610</b>	<b>707,390</b>	<b>4,002,001</b>

## TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Valor avalúo 2023 millones MXN	ABR	Ocupación 3T24	Hipotecado BBVA
Industrial Agricolima 1 (SQM)	Industrial	214	11,255	100%	Sí
Barrio Reforma	Comercial	71	2,130	81%	Sí
Bosque Real	Oficinas	106	1,530	100%	Sí
Portafolio Burger King	Comercial	49	2,055	100%	Sí
Plaza La Cantera	Comercial	165	6,963	95%	Sí
Plaza Carmen Center	Comercial	348	15,091	97%	-
Plaza Casa Grande	Comercial	49	4,435	59%	-
Plaza Cataviña	Comercial	204	8,100	99%	-
Colegio Celta Internacional	Escolar	240	13,168	100%	Sí
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	Industrial	76	12,786	100%	-
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	Escolar	30	3,706	100%	-
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	186	4,230	81%	Sí
Campus Técnico Querétaro	Escolar	96	4,076	100%	Sí
Industrial Nogales 1 (DAHER)	Industrial	85	6,141	100%	Sí
Corporativo Bosques de Las Lomas	Oficinas	137	3,730	30%	Sí
Heineken	Industrial	81	5,942	100%	-
Industrial Nogales 2 (HYSON)	Industrial	89	6,733	100%	Sí
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	Industrial	255	21,709	100%	Sí
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	Industrial	284	17,895	100%	Sí
IPETH	Escolar	107	3,890	100%	Sí
Colegio México Nuevo: La Calma	Escolar	362	10,280	100%	Sí
Plaza La Pilita	Comercial	99	6,450	87%	-
Plaza La Roca	Comercial	156	7,011	91%	-
Plaza Punto Chapultepec	Comercial	95	5,380	58%	Sí
Plaza Lomas Verdes	Comercial	30	5,863	99%	-
Plaza Los Corales	Comercial	135	6,028	86%	Sí
Plaza Punto Los Mochis	Comercial	423	22,753	95%	Sí
Plaza Península	Comercial	254	7,183	96%	Sí
Corporativo Periférico Norte	Oficinas	59	3,151	19%	Sí
Centro Comercial Chimalhuacán	Comercial	695	31,204	100%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	57	1,902	80%	Sí
Portafolio BAE	Comercial	70	4,250	100%	-
Portafolio Olab	Comercial	160	3,519	100%	Sí
Plaza Sky Cumbres	Oficinas	44	1,787	58%	-
Suzuki	Comercial	28	1,248	100%	-
Nave Industrial Ternium	Industrial	141	7,395	100%	Sí
Torre Garza Sada	Oficinas	28	1,836	64%	-
UVM	Escolar	55	3,995	100%	Sí
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	Industrial	46	4,645	100%	Sí
Plaza Vía San Juan	Comercial	280	14,363	99%	Sí
Downtown Santa Fe	Oficinas	19	260	100%	-
<b>TOTAL</b>		<b>6,107</b>	<b>306,070</b>	<b>94.52%</b>	<b>27</b>

El valor histórico de propiedades de inversión de HD es de 6,105,519,000 mxn.



## 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 Fluget~~
  - 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 Cantera
  - 24 Colegio C. Tecnico
  - 25 Oficinas Bosque Real
  - 26 Plaza Barrio Reforma
  - 27 Nave Industrial Durango
  - 28 Nave Industrial Villahermosa
- 2018**
- 29 Plaza Peninsula
  - 30 Plaza La Rilita
  - 31 Plaza Chimalhuacán
  - 32 Plaza Via 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



Septiembre 2024  
 Consolidación del Portafolio de Fibra HD al Portafolio de Fibra Plus, al 95% de interés controlador.



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