

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	43
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	46
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	48
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	50
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	52
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	54
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	57
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	60
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	61
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	62
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	63
[800201]	Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	67
[800500]	Notas - Lista de notas.....	69
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	118
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	157

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

INFORME DEL ASESOR Y ADMINISTRADOR

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016

Mensaje de la Dirección General

Durante el tercer trimestre de 2016, FIBRA HD tuvo un importante avance en la aplicación de los recursos obtenidos tanto del proceso de suscripción como de la recuperación del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Durante este periodo se completaron dos adquisiciones, (i) una nave industrial ubicada en Aguascalientes, Ags; con 12,786 m² de área bruta rentable (ABR) y un precio de adquisición de \$52.3 millones de pesos y (ii) una nave industrial ubicada en Nogales, Sonora; con 4,645 m² de ABR y un precio de adquisición de \$2.2 millones de dólares.

En este periodo, FIBRA HD recibió la devolución del IVA correspondiente a \$185 millones de pesos, los cuales incluyen el IVA de las adquisiciones realizadas durante el 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso han sido y serán utilizados estratégicamente para la adquisición de inmuebles que complementen el portafolio actual de FIBRA HD y que a su vez generen valor para nuestros inversionistas. Al día de hoy, el monto total pendiente por recuperar del IVA es de \$50.2 millones de pesos, correspondiente a las adquisiciones realizadas durante estos últimos meses, mismo que está en trámite con el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Al 30 de septiembre de 2016, nuestra cartera estaba integrada por 15 propiedades estabilizadas. El ABR total alcanzaba 129,390 m² e incluía 7 propiedades comerciales con un total de 68,626 m² de ABR, 4 propiedades industriales con un total de 30,305 m² de ABR y 4 propiedades del sector educativo con un total de 30,459 m² de ABR. Nuestras propiedades se encontraban ubicadas en 10 ciudades y en 10 estados de la república y tenían una ocupación del 95.25% sobre la superficie adquirida y pagada. Adicionalmente, el 19 de octubre se concretó la adquisición de un edificio de oficinas (Torre Garza Sada) en Aguascalientes con un total de 1,812.20 m² de ABR, por lo que, a la fecha de este informe, la Cartera Actual está integrada por 16 propiedades estabilizadas, con un total de 131,202 m² ABR, ubicadas en 10 ciudades y en 10 estados de la república y con una ocupación del 95.32% sobre la superficie adquirida y pagada. Asimismo, recientemente se arrendaron y, por lo tanto, se pagaron 6 locales de Plaza Cataviña, que equivalen a 625 m² de ABR, correspondientes al Crecimiento Orgánico. El monto total pagado fue de \$21.5 millones de pesos más IVA.

A la fecha, la totalidad de los inmuebles son administrados a través de la plataforma de administración de Colliers Real Estate Management Services (REMS). Dicha plataforma está enfocada en mejorar la eficiencia del portafolio para elevar la rentabilidad del mismo mediante distintas acciones tales como: lograr sinergias operativas, mejorar la mezcla

de arrendatarios, comercializar proactivamente para atraer nuevos arrendatarios, renovar los contratos existentes, supervisar y conservar el estado de los inmuebles mediante un mantenimiento correctivo y preventivo, entre otras.

Es importante mencionar que, como parte de nuestra estrategia de mejorar la calidad operativa de nuestros inmuebles, durante el tercer trimestre de 2016 se concretó el arrendamiento de 28 nuevos locales con un total de 2,452 m² de ABR, lo cual representa una absorción neta de 1,236 m² de ABR.

A pesar de un entorno económico volátil, hemos seguido identificando oportunidades de inversión hacia adelante que se distinguen por su excelente ubicación, la calidad de los inquilinos y su potencial para mejorar el perfil de riesgo y rendimiento de nuestra cartera. La Administración considera que los fundamentales de la economía mexicana, la dinámica demográfica del país y la integración de la industria nacional en la cadena global de valor, siguen ofreciendo oportunidades para expandir nuestro portafolio, diversificando el riesgo y generando rendimientos atractivos. Las oportunidades a las que se hacen referencia, incluyen una cartera diversificada con un rango de tasa de capitalización de adquisición similar a las de la Cartera Actual.

De esta forma, tomando en cuenta por un lado los recursos obtenidos de: (i) el proceso de suscripción y (ii) la recuperación del IVA, que conjuntamente ascienden a \$1,278 millones de pesos y, por otro lado, tomando en cuenta: (i) la liquidación de la deuda, (ii) las adquisiciones ejecutadas, (iii) el crecimiento orgánico pagado y comprometido⁽¹⁾ y (iv) las transacciones en proceso de cierre⁽²⁾ ⁽³⁾; el avance en la aplicación de dichos recursos representa un 91%.

En adición a lo mencionado anteriormente, la administración ha identificado oportunidades adicionales que se encuentran en proceso de negociación por un monto aproximado de \$770 millones de pesos, mismos que se pueden financiar con las líneas de crédito revolventes disponibles por \$400 millones de pesos.

Con respecto a la estructura de capital, FIBRA HD cumple con las regulaciones sobre apalancamiento aplicables a las FIBRAS en lo que se refiere al límite de apalancamiento y razones de cobertura de servicio de deuda.

Respecto a nuestra distribución, es relevante mencionar, que, debido a la reciente suscripción y a la dilución asociada con dicho proceso, las distribuciones del segundo trimestre se vieron afectadas, sin embargo, las distribuciones del tercer trimestre se están recuperando y estamos observando un *Dividend Yield* creciente, mismo que va en línea con los objetivos de mediano y largo plazo de la FIBRA. Al avanzar con nuestro proceso de inversión, capturaremos las economías de escala que nuestro plan de negocios nos permite generar. Se espera que lo anterior, tenga un impacto positivo en el crecimiento de nuestro *Dividend Yield*. Durante el tercer trimestre de 2016, el Comité Técnico aprobó y declaró las siguientes Distribuciones⁽⁴⁾:

- (i) \$5.734083306 centavos por CBFÍ correspondiente al mes de julio de 2016. Dicho resultado refleja los ingresos generados por la nave industrial ubicada en Aguascalientes.
- (ii) \$5.918868897 centavos por CBFÍ correspondiente al mes de agosto de 2016. Dicho resultado refleja únicamente 6 (seis) días de flujo de la Nave Industrial ubicada en Nogales adquirida el 25 de agosto de 2016.
- (iii) \$6.084375613 centavos por CBFÍ correspondiente al mes de septiembre de 2016. Durante este mes no se incorporó alguna propiedad.

Comparando la información financiera del tercer trimestre de 2016 con la del segundo trimestre del mismo año, es relevante resaltar los siguientes indicadores:

- a. Los ingresos totales del tercer trimestre ascendieron a \$53.4 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 14.4% si lo comparamos con los ingresos generados durante el segundo trimestre del mismo año.
- b. El total de gastos operativos ascendió a \$16.4 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 18.0% vs el segundo trimestre del mismo año.
- c. El EBIT llegó a \$35.7 millones de pesos que representa un incremento de 13.0% vs el segundo trimestre del mismo año.
- d. El flujo por operaciones (FFO) del tercer trimestre es de \$40.9 millones de pesos, que representa un aumento de 28.8% vs el segundo trimestre del mismo año.
- e. El FFO por CBFi en circulación del tercer trimestre ascendió a ¢15.73 centavos, que representa un aumento del 18.3% comparado con los ¢13.30 centavos del segundo trimestre.

Finalmente, consideramos que FIBRA HD continúa avanzando y 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; siempre con el objetivo de cumplir con los ejes que delinear nuestra estrategia de negocios: comprar bien, administrar bien, crecer bien y comunicar bien.

1. INTEGRACION DEL PORTAFOLIO

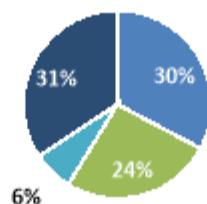
1.1. Aplicación de los Recursos

FIBRA HD continúa en el proceso de ejecución del pipeline para la aplicación de los recursos obtenidos en el proceso de suscripción y la recuperación del IVA. A partir de la fecha en que se completó dicho proceso, se han realizado las siguientes adquisiciones:

- El 22 de junio de 2016 el Colegio México Nuevo Campus La Calma en Zapopan, Jalisco.
- El 29 de julio de 2016 la Nave Industrial Aguascalientes (Esquimal) en Aguascalientes, Aguascalientes.
- El 25 de agosto de 2016 la Nave Industrial Nogales (Veritiv) en Nogales, Sonora.
- El 19 de octubre de 2016 el edificio de oficinas Torre Garza Sada en Aguascalientes, Aguascalientes

Tomando en cuenta por un lado los recursos obtenidos de: (i) proceso de suscripción y (ii) la recuperación del IVA, que conjuntamente ascienden a \$1,278 millones de pesos y, por otro lado: (i) la liquidación de la deuda, (ii) las adquisiciones ejecutadas, (iii) el crecimiento orgánico pagado y comprometido⁽⁵⁾ y (iv) las transacciones en proceso de cierre⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾; el avance en la aplicación de dichos recursos representa un 91%. A continuación, detallamos la aplicación de dichos recursos:

Avance en la Aplicación de los Recursos de la Suscripción + IVA



- Adquisiciones Ejecutadas
- Transacciones en Proceso de Cierre
- Crecimiento Orgánico
- Liquidación de la Deuda

Tabla 1. Fuentes y Usos

Fuentes	\$ mdp
Recursos Proceso Suscripción + Recuperación IVA	1,278
Total de Recursos	1,278
Usos	
Adquisiciones Ejecutadas	382
Liquidación de Líneas	400
Transacciones en proceso de cierre	304
Crecimiento Orgánico	81
Total Usos	1,167
Fuentes - Usos	111

*Los Montos incluyen IVA.

En adición a lo mencionado anteriormente, la administración ha identificado oportunidades adicionales que se encuentran en proceso de negociación por un monto aproximado de \$770 millones de pesos, mismos que se pueden financiar con las líneas de crédito revolventes disponibles por \$400 millones de pesos.

Consideramos que los recursos líquidos provenientes de nuestra capitalización, así como de las recuperaciones de IVA habrán de seguir avanzando sin desviaciones significativas respecto de los objetivos de nuestro plan de negocios y de los lineamientos establecidos por nuestros órganos de gobierno. Lo anterior, entre otros, debido a lo siguiente:

- El universo potencial de propiedades de tamaño pequeño y mediano, consideramos es sumamente amplio y ha mostrado ser razonablemente accesible en ciudades medias y grandes del país.
- La experiencia y relaciones de negocio de los Ejecutivos y de los funcionarios del Asesor y Administrador de la FIBRA, así como de Colliers International nos ha dado acceso a un flujo continuo de oportunidades para seguir adquiriendo Inmuebles con un perfil similar al de nuestra Cartera Actual.
- Consideramos que la estructura operativa del Asesor y Administrador, así como la política de adquisición de Inmuebles que sigue la FIBRA, le ha permitido obtener economías de escala en relación a los costos de administración y operación de los Inmuebles en beneficio de los Tenedores. Será necesario continuar creciendo para capturar plenamente dichas economías de escala, así como para reducir la volatilidad de los ingresos que genera la Cartera Actual.

1.2.Líneas de Crédito

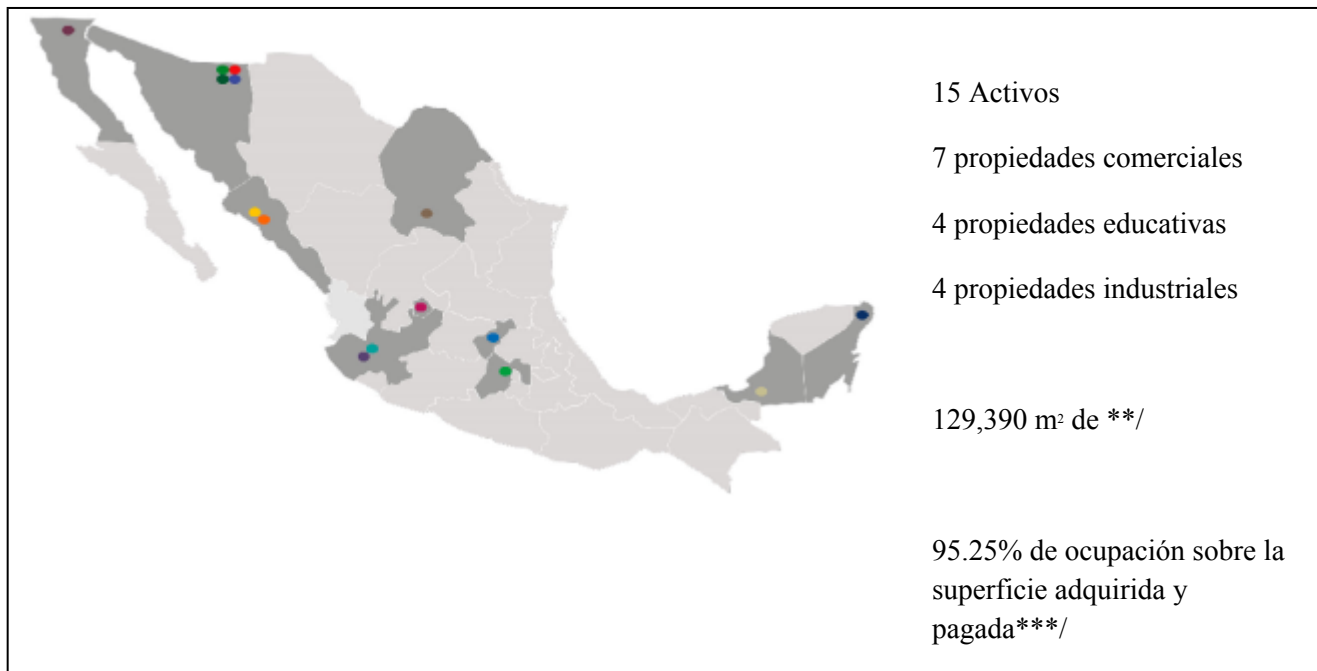
FIBRA HD cuenta con dos líneas de crédito revolventes celebradas el 31 de marzo de 2016 y 29 de septiembre de 2016 por un monto total de 400 millones de pesos. FIBRA HD cumple con las regulaciones sobre apalancamiento aplicables a las FIBRAS en lo que se refiere al límite de apalancamiento y razones de cobertura de servicio de deuda.

2. DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

2.1. Composición de la Cartera.

Al 30 de septiembre del 2016 nuestra cartera está integrada por 15 propiedades estabilizadas que se encuentran operando bajo la plataforma de administración de REMS.

- a. Es una cartera diversificada compuesta por 15 activos que incluye propiedades destinadas al comercio, actividades industriales y educativas.
- b. El ABR total es de 129,390 m².
- c. Las propiedades relacionadas con los activos de nuestra cartera se encuentran ubicadas en 10 ciudades y 10 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional.
- d. El componente comercial de nuestra cartera se integra por 7 propiedades, con un total de 68,626 m² de ABR; registrando un 90.90% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- e. El componente industrial de nuestra cartera se integra por 4 propiedades con un total de 30,305 m² de ABR, registrando un 100% de ocupación.
- f. El componente de instituciones educativas de nuestra cartera se integra por 4 propiedades, con un total de 30,459 m² de ABR; registrando un 100% de ocupación.

Figura 1. Cartera de Propiedades */

*/ Cifras al 30 de septiembre de 2016.

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

***/Porcentaje de ocupación unicamente sobre la superficie adquirida y pagada.

Adicionalmente, el 19 de octubre se concretó la adquisición de un edificio de oficinas (Torre Garza Sada) en Aguascalientes con un total de 1,812.20 m² de ABR, por lo que, a la fecha de este informe, la cartera actual está integrada por 16 propiedades estabilizadas, con un total de 131,202 m² de ABR, ubicadas en 10 ciudades y 10 estados de la república y con una ocupación del 95.32% sobre la superficie adquirida y pagada.

Segmento 1.- Propiedades Comerciales

CARMEN CENTER

	Cantidad	Descripción
Nombre		Carmen Center
Ubicación		Cd. Del Carmen, Campeche
Mercado Objetivo	B+	Uno de los principales Centros Comerciales en Ciudad del Carmen. Zona de rápido crecimiento en el corazón del corredor petrolero del México y la zona comercial de mayor crecimiento en Cd. Del Carmen
Fecha de Construcción	2006	Inmueble de construcción reciente en excelentes condiciones
Anclas de marca nacional	2	Sanborns y Sports World

Clave de Cotización: FIBRAHD

Trimestre: 3 Año: 2016

Locales Independientes	25	Oficinas, Bancos, Servicios, Agencia de autos
Metros cuadrados rentables	15,026	
Metros cuadrados rentados	14,287	95.08% rentado al 30 de septiembre de 2016 sobre los metros cuadrados adquiridos.
Ingresos en el año 2016	\$34,368,580.68*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

LOMAS VERDES

	Cantidad	Descripción
Nombre		Plaza Lomas Verdes
Ubicación		Naucalpan, Edo de México
Mercado Objetivo	B+ y C+	Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento.
Fecha de Construcción	2013	Inmueble de reconstrucción reciente en buenas condiciones.
Anclas de marca regional	1	Zona Fitness
Locales Independientes	40	Restaurantes, Gimnasio, Cafés y locales-oficinas
Metros cuadrados rentables	6,646	92.44% rentado al 30 de septiembre de 2016 sobre los metros cuadrados adquiridos.
Metros cuadrados rentados	5,704	
Metros cuadrados por adquirir	476	Se incluyen los metros cuadrados de área rentable en bodegas.
Ingresos en el año 2016	\$15,010,800.00*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

LAS RAMBLAS

	Cantidad	Descripción
Nombre		Las Ramblas
Ubicación		Guadalajara, Jalisco
Mercado Objetivo	B+ y B	Parte de un importante desarrollo habitacional en la zona de mayor

		plusvalía de Guadalajara
Fecha de Construcción	2012	Centro Comercial de reciente construcción
Anclas de marca nacional	2	IHOP, Smart Fit
Locales Independientes	40	Restaurantes, servicios y gimnasio
Metros cuadrados rentables	5,380	
Metros cuadrados adquiridos rentados	3,933	Al 30 de septiembre de 2016, los metros cuadrados adquiridos se encontraban 85.40% rentados.
Metros cuadrados por adquirir	687	
Ingresos en el año 2016	\$9,163,788.00*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

PLAZA CATAVIÑA

	Cantidad	Descripción
Nombre		Plaza Cataviña
Ubicación		Mexicali, Baja California
Mercado Objetivo	C+, C y D+	
Fecha de Construcción	2004	Inmueble en muy buenas condiciones
Anclas de marca regional	4	DAX, Gimnasio Vigor y Salud,
Locales Independientes	23	HSBC, CI Banco, Burger King, Domino's Pizza, Sushi Itto, Blockbuster
Metros cuadrados rentables	8,101	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Metros cuadrados rentados	6,944	
Metros cuadrados por adquirir	1,157	
Ingresos en el año 2016	\$15,206,118.00*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

PLAZA CASA GRANDE

	Cantidad	Descripción
Nombre		Plaza Casa Grande
Ubicación		Saltillo, Coahuila
Mercado Objetivo	C+	
Fecha de Construcción	2004	Inmueble de construcciones recientes en muy buenas condiciones
Anclas de marca regional	4	Berlitz - Escuela de Idiomas
Locales Independientes	33	
Metros cuadrados rentables	4,434	Restaurantes, Bancos, Canta Bar, Oficinas y Atención medica
Metros cuadrados rentados	4,004	90.30% rentado al 30 de septiembre de 2016
Ingresos en el año 2016	\$6,008,316.00*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

PLAZA PUNTO LOS MOCHIS

	Cantidad	Descripción
Nombre		Plaza Punto Los Mochis
Ubicación		Los Mochis, Sinaloa
Mercado Objetivo	B y B+	
Fecha de Construcción	2009	
Anclas, subanclas y locales de marca regional	17	Walmart, Cinépolis, Casino Monaco, Starbuck's, Santander, CI Banco, Martí, Office Depot, Carl's Jr y Megacable
Locales Independientes	42	Bancos, Restaurantes, Cafés y oficinas
Metros cuadrados rentables	22,072*	87.82% rentado al 30 de septiembre de 2016.

Clave de Cotización: FIBRAHD

Trimestre: 3 Año: 2016

Metros cuadrados rentados	19,383
Metros cuadrados por rentar	2,689
Ingresos en el año 2016	\$22,853,673.12**

*Los metros cuadrados correspondientes a Cinépolis están incluidos

**Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

PLAZA LA ROCA

	Cantidad	Descripción
Nombre		Plaza La Roca
Ubicación		Cancún, Quintana Roo
Mercado Objetivo	A y B+	
Fecha de Construcción	2015	Reciente construcción
Anclas de marca regional	2	Cinemex y Krispy Cream
Locales Independientes	28	Restaurantes, cafes y bancos
Metros cuadrados rentables	6,968*	85.09% rentado al 30 de septiembre de 2016
Metros cuadrados rentados	5,930	
Metros cuadrados por rentar	1,038	
Ingresos en el año 2016	\$16,461,036.00**	

*No se incluyen Islas y Kioscos

**Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

Segmento 2.- Propiedades Industriales

INDUSTRIAL NOGALES (HYSON)

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial en Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Ensamblados HYSON S.A. de C.V.

Clave de Cotización: FIBRAHD

Trimestre: 3 Año: 2016

Metros cuadrados rentables	6,733	Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego. Ubicada en el Parque Industrial Nuevo Nogales.
Metros cuadrados rentados	6,733	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año 2016	\$ 375,012.00 USD*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12.

AEROESPACIAL NOGALES (DAHER)

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial, Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Daher Aerospace, S.A. de C.V.
Metros cuadrados rentables	6,141	Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.
Metros cuadrados rentados	6,141	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año de 2016	\$370,288.32 USD*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12.

INDUSTRIAL AGUASCALIENTES (ESQUIMAL)

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Avenida Muebleros, Jesús María, Aguascalientes, Aguascalientes
Numero de arrendatarios	1	Trade Comercializadora S.A. de C.V.
Metros cuadrados rentables	12,786	Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.
Metros cuadrados rentados	12,786	100% rentada al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año de 2016	\$5,523,552.00*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12.

INDUSTRIAL NOGALES (VERITIV)

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Parque Nuevo Industrial, Nogales, Sonora
Numero de arrendatarios	1	Papelera KIF, S.A. de C.V.
Metros cuadrados rentables	4,645	Nave industrial destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.
Metros cuadrados rentados	4,645	100% rentada al 30 de septiembre de 2016.

Ingresos en el año de 2016	\$225,000.00 USD*
----------------------------	-------------------

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12.

Segmento 3.- Propiedades Educativas

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO CAMPUS NORESTE

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Nogales, Sonora. Ubicada en la Zona poblacional de Nogales y colindando con la Zona Comercial y Parque Nuevo Industrial
Numero de arrendatarios	1	Universidad del Valle de México (UVM)
Metros cuadrados rentables	3,995	
Metros cuadrados rentados	3,995	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año 2016	\$6,251,583.00	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

INSTITUTO PIAGET

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Los Mochis, Sinaloa. Ubicado en la Zona poniente de la ciudad y colindando con la Zona residencial Alcázar del Country
Numero de arrendatarios	1	Instituto Piaget de Los Mochis, S.C. Ubicado en la Zona poniente de Los Mochis y colindando con la Zona residencia Alcázar del Country
Metros cuadrados rentables	3,016	
Metros cuadrados rentados	3,016	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año 2016	\$4,572,000.00	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

COLEGIO CELTIC INTERNACIONAL

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Municipio de Corregidora, Querétaro. Ubicada en el sur de Querétaro, en el

		libramiento de México a San Luis Potosí.
Numero de arrendatarios	1	Celtic International School de México, S.C. Ubicada en el sur de Querétaro, en el libramiento de México a San Luis Potosí.
Metros cuadrados rentables	13,168	
Metros cuadrados rentados	13,168	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año 2016	\$20,400,000.00	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

COLEGIOS MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA

	Cantidad	Descripción
Ubicación		Zapopan, Jalisco. Colegio México Nuevo Campus La Calma ubicado en Avenida Monte Morelos No. 3403, Colonia La Calma
Numero de arrendatarios	1	
Metros cuadrados rentables	10,280	
Metros cuadrados rentados	10,280	100% rentado al 30 de septiembre de 2016.
Ingresos en el año 2016	\$19,788,319.44*	

*Dichos ingresos se obtienen de multiplicar la facturación de septiembre 2016 por 12. En caso de facturación en dólares, se tomó como tipo de cambio \$18.50.

Tabla 2. Principales Clientes por Tipo de Propiedad */

	No. de Propiedades	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2		129,390	
Superficie Adquirida		127,070	
Rentados		121,035	
Por rentar		6,034	
Por adquirir		2,319	

1. Comercial				
Propiedades		7	68,626	
Superficie rentada			60,271	
Superficie por ocupar			6,034	
Superficie por adquirir			2,319	
	Anclas		26,230	Walmart, Sanborns, Sportsworld, Zona Fitness, Smart Fit y DAX
	Sub Anclas		5,025	Toyota, GMC, Carls Jr., Cafeto, GNC, IHOP, Deportes Marti, Parisina y Vigor y Salud.
	Bancos		3,255	Santander, HSBC, CIBanco, Interam, Actinver y Scotia Bank
	Restaurantes de cadena		8,086	Hija de Moctezuma, La Nacional, Burger King, Domino's Pizza, Krispy Kreme, Starbucks, Punta del Cielo y Subway
	Entretenimiento		5,798	Big Bola, Cinemex, Mundo magico Casino Monaco, Playland
	Telefonía		1,607	AT&T, Telmex, Telcel y Megacable
	Arrendatarios Independientes		10,270	
2. Industrial				
Propiedades		4	30,305	Ensamblados HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes y Veritiv Corp
Superficie Rentada			30,305	
Superficie por Ocupar			0	
3. Escuelas y Universidades				
Propiedades		4	30,459	Universidad del Valle de México, Colegio Celtic Internacional, Instituto Piaget y Colegio México Nuevo La Calma
Superficie Rentada			30,459	
Superficie por Ocupar			0	

⁽¹⁾Se refiere a información al 30 de septiembre de 2016.

2.2. Tasas de Ocupación y Estrategia de Comercialización

Nuestras propiedades son de reciente adquisición. Asimismo, todas ellas provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de nuestros inmuebles.

En las propiedades comerciales vemos dos fuentes de generación de valor las cuales se centran en mejorar el perfil y número de inquilinos.

- a. En el caso de las propiedades por las cuales pagamos únicamente por los locales rentados, hemos trabajado en encontrar los inquilinos que puedan ocupar dichos espacios, al tiempo que fortalezcan la imagen y rentabilidad de la propiedad en su conjunto. En este sentido, recientemente se arrendaron, y por lo tanto se pagaron 6 locales de Plaza Cataviña que equivalen a 625 m² de ABR, ya que estos últimos se encontraban pendientes de pago debido a que al momento de adquisición estaban disponibles. El monto de dicho pago fue \$21.5 millones de pesos y representa el 82% del monto total que se tenía como pendiente.
- b. En el caso de los locales ocupados, hemos negociado la salida de inquilinos que provenían de las administraciones anteriores y que considerábamos que no correspondían al perfil de marcas fuertes y modelos de operación idóneos que queremos en nuestras propiedades. Se ha planteado como objetivo que esta situación sea temporal y que se traduzca en la reconversión y optimización de la capacidad de generación de flujos en dichas propiedades. Durante este periodo se concretó el arrendamiento de 28 nuevos locales (2,452.00 m²), mientras que salieron 13 locales (1,216.86 m²). Dichos cambios se reflejan en la siguiente tabla:

Tabla 3. Indicadores de Operación de la Cartera de Inmuebles al 30 de septiembre de 2016

Inmueble	Número de Contratos.	Tasa de Ocupación sobre la parte pagada.	Cambios Materiales en el Trimestre y Comentarios Adicionales
Armen Center	22	95.08%	<p>Salió:</p> <ul style="list-style-type: none"> -GRUPO ADMINISTRATIVO PENINSULAR OPALO, S.A. DE C.V. (78mts2) -GLASGOW NEW LEVEL SA DE CV (80mts2) <p>Estas dos salidas representan el 1.3% del total de la facturación de la plaza.</p>
Las Ramblas	15	85.40%	<p>En esta plaza únicamente se adquirió lo que estaba arrendado.</p> <p>Esta plaza está en un proceso de reconversión</p> <p>Entró:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Corredor Gastronómico (18 locales y 1,141 mts2) <p>La entrada de este inquilino representa el 37% del total de la facturación de la plaza.</p> <p>Salió:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Manuel López Ramírez (34.50 mts2) -Grupo Médico Occidental Fennel, S.de R.L. de C.V. (55.48 mts2) -Maxiva, S.A. de C.V. (49.56 mts2) -Teresa de Jesús Berumen Villegas -Try Tenn, S.A. de C.V. (30.27 mts2) -Boys Factory de México, S.A. de C.V. R-02A Y R-02B (167.50 mts2 y 225.90 mts2) <p>Estas salidas representan el 25% del total de la facturación de la plaza.</p>
Las Verdes	16	92.44%	<p>Salió:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Tu Casa Express (41.23 mts2)

			-Nathan Moisés Alvarez Gallardo (9mts2) Estas salidas representan el 8.2% del total de la facturación de la plaza.
Industrial logales	1	100.00%	sin cambios
Proespacial logales	1	100.00%	sin cambios
/M	1	100.00%	sin cambios
Plaza Cataviña	18	100.00%	En esta plaza, al momento de la adquisición, únicamente se pagó lo que estaba arrendado por lo que las nuevas entradas de este periodo detonaron el pago del crecimiento orgánico. Salió: -Shober Empresarial de Relojes, S.A. de C.V. (260 mts2) Esta salida representa el 3.6% del total de la facturación de la plaza. Entró: -Teen Zone (330 mts2) -Tienda de Muebles (295 mts2) Estas entradas representan el 2.35% del total de la facturación de la plaza.
Instituto Piaget	1	100.00%	sin cambios
Colegio Celtic	1	100.00%	sin cambios
Plaza La Roca	25	85.09%	Esta plaza se compró como estaba, por lo que el up-side de arrendar los locales faltantes es completamente para la Fibra. Entró: -IMPULSORA PENINSULAR AUTOMOTRIZ SA DE CV (KIA) como isla. -Más Duro que La Roca (686.76 mts2) Salió: -ITEMS (50.22 mts2)
Plaza Casa grande	30	90.30%	Entró: -WA GOGO SA de CV "Wings Army" (452) -Yamile Llaneras Dinen Aguilar (44.65 mts2) -Daniel Alejandro Padilla Mendoza (44.65 mts2) Estas entradas representan el 9% de la facturación total de la plaza.
Plaza Punto s Mochis	34	87.82%	Esta plaza se compró como estaba, por lo que el up-side de arrendar los locales faltantes es completamente para la Fibra. Salió: -Grupo Faharo SA de CV (135.20mts2)

			Esta salida representa el 1.5% del total de la facturación. Entró: -AT&T (59.93 mts2) -Autofinanciamiento de Automóviles de Monterrey SA de CV (141.30 mts2) -Edgar Arturo Quintero Ochoa "Hangar" (60 m2) Estas entradas representan el 2.5% de la facturación total de la plaza.
Escuela Secundaria Técnica No. 100 (Nuevo Campus Calma)	1	100.00%	sin cambios
Carretera Industrial (Guascalientes (Guimal))	1	100.00%	sin cambios
Carretera Industrial (Guascalientes (Guimal))	1	100.00%	Última adquisición de la Fibra durante el periodo en cuestión, la cual se llevó a cabo el 25 de agosto de 2016.

2.3. Indicadores de Operación del Portafolio

2.3.1 Superficie Rentable Arrendada

Al 30 de septiembre de 2016, la cartera se encontraba ocupada en un 95.25%, en términos de superficie rentable adquirida. El promedio de renta mensual/m² en el sector comercial era de \$146.11 (ciento cuarenta y seis Pesos 11/100 M.N.), para el sector industrial de \$3.49 dólares (tres dólares 49/100 U.S.D) y para el sector de educación era de \$139.56 (ciento treinta y nueve Pesos 56/100 M.N.). 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.

2.3.2 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 septiembre de 2016, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.92 años. En lo que resta del 2016 vencerán 24 contratos de arrendamiento que representan un 14.12% del total de los contratos vigentes y el 3.72% de los ingresos facturables al 30 de septiembre de 2016.

2.3.3 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 y por el uso del estacionamiento.

2.3.4 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.

2.3.5 Tipo de Cambio

Aproximadamente el 22% 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.

2.3.6 Gastos y fondos de reserva

Los inmuebles se mantendrán en buen estado y condición de conformidad con las leyes aplicables, regulaciones y contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo, que será creado y administrado el Asesor y Administrador y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos rutinarios de capital serán administrados por nuestros operadores (REMS). Sin embargo, hemos incluido gastos de capital como parte del presupuesto anual para nuestra cartera.

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.

2.3.7 Cumplimiento de los límites de Apalancamiento establecidos en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras

Debido a la amortización de los créditos, el apalancamiento de FIBRA HD cumple con los límites establecidos en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

3. INFORMACION FINANCIERA AL CIERRE DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016

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, presento el día 25 de octubre de 2016 al Comité Técnico sus resultados no auditados del tercer trimestre de 2016 (3T16). Estos resultados han sido preparados de acuerdo a 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, quien, a su vez, recomienda dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso para su aprobación.

3.1 Estado de Resultados

(montos en miles de pesos)

- a. Los ingresos totales del tercer trimestre ascendieron a \$53,383. Los ingresos por arrendamientos fueron de \$48,367 y los ingresos por mantenimiento de \$2,188. Con esto el acumulado del año elevó los ingresos totales a \$145,575.
- b. Los gastos totales del trimestre ascendieron a \$16,404 y a \$43,540 para el acumulado del año, siendo los componentes más importantes los gastos administración y los gastos de operación.
- c. El gasto por el concepto de servicios de administración de propiedades asciende a \$1,237 para el período reportado y a \$3,487 acumulado del año.
- d. La utilidad de operación del trimestre fue de \$35,742 y acumulada del año de \$98,548.
- e. El resultado integral de financiamiento fue una ganancia de \$5,109 para el tercer trimestre y de \$660 para el acumulado del año.
- f. Todo lo anterior, generó un flujo por operaciones (FFO) del período reportado por \$40,851, con un acumulado del año por \$97,888.

3.2 Balance General

(montos en miles de pesos)

- a. El Balance al 30 de septiembre de 2016 incluye: (i) del lado de los activos tanto los inmuebles adquiridos, como el efectivo remanente de la colocación; las cuentas por cobrar y el IVA por recuperarse; (ii) del lado de los pasivos se tienen algunas cuentas por pagar, IVA por pagar, los depósitos en garantía que se reflejan como partidas a largo plazo, entre otros.
- b. Los activos totales al 30 de septiembre ascienden a \$2,613,101. Las propiedades de inversión ascienden a \$1,948,624. En caja se tienen \$581,620 y el IVA por recuperar es de \$50,229. Las cuentas por cobrar de clientes ascienden a \$19,105 que representan con una razón de días-clientes de 31.2 días. Es importante señalar que dicho monto no debe pensarse como consecuencia de la degradación de la cartera de inquilinos, sino que es consecuencia de un proceso normal de desfase en la cobranza cuando el inquilino cambia de arrendador. En efecto, muchos de los nuevos arrendatarios deben dar de alta al nuevo arrendador como proveedor antes de liquidar los arrendamientos facturados. Esto es particularmente común en el caso de empresas comerciales asociadas a marcas importantes. Hay que apuntar que en la medida que dichos procesos se consideran normales no se han creado reservas ni se han reconocido pérdidas por cartera vencida. Por lo anterior, consideramos que la cartera mantiene un nivel saludable de riesgo.
- c. Los pasivos totales ascienden a \$89,927, de los cuales corresponden a: depósitos en garantía \$16,832; impuestos pendientes por pagar \$24,928 y otras cuentas por pagar por \$44,306. Las otras cuentas por pagar incluyen las obligaciones de pago por las partes adquiridas, pero no pagadas de los inmuebles por no haber estado arrendadas al momento de la compra-venta. A la fecha del presente reporte dichas obligaciones ascienden a \$38,321.

3.3 Estado de Flujos de Efectivo

(montos en miles de pesos)

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo al método indirecto y en el período reportado se generó un incremento neto de efectivo por \$80,976, generado principalmente por las devoluciones del IVA correspondiente al

ejercicio 2015 por \$163,348. Asimismo, durante el tercer trimestre de 2016 ha habido un desembolso por actividades de inversión por \$137,710.

4. DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES

Desde la puesta en marcha de la FIBRA se han hecho 10 distribuciones correspondientes a los periodos y en los montos que se describen a continuación:

Tabla 4. Distribuciones

Correspondiente al periodo que inicia en la fecha:	Correspondiente al periodo que termina en la fecha:	Centavos por Certificado	Tasa de Dividendo Anualizado Implícito*/
15 de junio de 2015	30 de septiembre de 2015	13.8	5.0%
1 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2015	13.9	5.5%
1 de enero de 2016	31 de enero de 2016	6.9	8.3%
1 de febrero de 2016	28 de febrero de 2016	6.9	8.3%
1 de marzo de 2016	18 de abril de 2016	11.0	8.3% **/
19 de abril de 2016	31 de mayo de 2016	6.9	6.0% ***/
1 de junio de 2016	30 de junio de 2016	5.4	6.5%
1 de julio de 2016	31 de julio de 2016	5.7	6.88%
1 de agosto de 2016	31 de agosto de 2016	5.9	7.10%
1 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2016	6.08	7.30%

*/La tasa anualizada resulta de multiplicar la distribución mensual por 12 y dividir entre un precio de 10.0 Pesos por certificado.

**/ En el caso de la distribución correspondiente a marzo y los primeros 18 días de abril se consideró para efectos del cálculo de la tasa de Dividendo Anualizado la expresión $(11.0 \times 12/1.6) / 10$; esto a fin de tomar en cuenta el hecho de que el mes de abril no se ha completado aún.

***/ En el caso de la distribución correspondiente a los últimos 12 días de abril y al mes de mayo se consideró para efectos del cálculo de la tasa de Dividendo Anualizado la expresión $(6.9 \times 12/1.36) / 10$; esto a fin de tomar en cuenta el hecho de que el mes de abril no se ha completado aún.

5. CONSIDERACIONES FINALES

La Administración de FIBRA HD se ha esmerado en cumplir con las metas y criterios que establece el Comité Técnico y el propio plan de negocios: (i) avanzando en la diversificación del portafolio y procurando con ello disminuir la volatilidad de los ingresos; (ii) creciendo en escala, de forma que se puedan capturar las economías que se esperan de una FIBRA “administrada internamente”; (iii) mejorando de manera continua en el perfil de nuestros inquilinos; (iv) logrando un mejor balance en la estructura del portafolio en cuanto a la contribución relativa de los segmentos comercial, industrial, educativo y de oficinas; y (v) mejorando la estructura de capital.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria

Información financiera proforma no auditada por los
nueve meses terminados al 30 de
septiembre de 2016 y 2015

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1523
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)**

Estado consolidado condensado de posición financiera 2016 antes y después de las adquisiciones de “La Roca”, “Plaza Punto Mochis”, “Colegio México Nuevo”, “Industrial Esquimal” y “Veritiv” y estado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2015.

(en miles de pesos)

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA	2016-III (sin compras)	Plaza Punto Mbchis	La Roca	Colegio México Nuevo	Industrial Esquímal	Veriviv	2016-II
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	544,340	15,357	13,690	6,502	1,324	407	581,620
CIENTES	19,105	-	-	-	-	-	19,105
CUENTAS POR COBRAR	2,139	-	-	-	-	-	2,139
IMPUESTOS A FAVOR	15,186	11,361	199	12,118	6,302	5,061	50,229
EFFECTIVO RESTRINGIDO	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	580,770	26,718	13,889	18,620	7,627	5,468	653,092
ACTIVOS NO CIRCULANTES							
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,132,300	247,225	266,026	206,743	54,112	42,219	1,948,624
OTROS ACTIVOS	11,384	-	-	-	-	-	11,384
TOTAL ACTIVOS NO CIRCULANTES	1,143,684	247,225	266,026	206,743	54,112	42,219	1,960,009
TOTAL ACTIVOS	1,724,454	273,944	279,915	225,363	61,738	47,687	2,613,101
PASIVOS CIRCULANTES							
PROVEEDORES	1,188	-	-	-	-	-	1,188
PRESTAMOS	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	44,306	-	-	-	-	-	44,306
ANTICIPOS DE CUENTES	2,673	-	-	-	-	-	2,673
IMPUESTOS POR PAGAR	24,928	-	-	-	-	-	24,928
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	73,095	-	-	-	-	-	73,095
PASIVOS NO CIRCULANTES							
PRESTAMOS LARGO PLAZO	-	-	-	-	-	-	-
DEPOSITOS EN GARANTIA	16,832	-	-	-	-	-	16,832
OTROS PASIVOS	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS NO CIRCULANTES	16,832	-	-	-	-	-	16,832
PATRIMONIO							
APORTACIONES DE LOS FIDUCIATARIOS	1,590,493	258,587	266,225	218,861	60,414	47,280	2,441,860
RESULT EJERCICIOS ANTERIORES	16,571	-	-	-	-	-	16,571
RESULTADO DEL EJERCICIO	60,605	15,357	13,690	6,502	1,324	407	97,885
TOTAL PATRIMONIO	1,634,527	273,944	279,915	225,363	61,738	47,687	2,523,174
TOTAL PASIVO + CAPITAL	1,724,454	273,944	279,915	225,363	61,738	47,687	2,613,101

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA	2015-II	Raza Punto Mochis Nota 3	La Roca Nota 3	Colegio México Nuevo Nota 3	Industrial Esquimal Nota 3	Ventiv Nota 3	2015-II PRO FORMA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	514,316	6,013	4,846	4,951	1,244	386	531,754
CLIENTES	12,158	-	-	-	-	-	12,158
CUENTAS POR COBRAR	-	-	-	-	-	-	-
IMPUESTOS A FAVOR	125,100	11,119	195	11,860	6,168	4,953	159,396
EFFECTIVO RESTRINGIDO	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	651,574	17,132	5,039	16,811	7,412	5,340	703,308
ACTIVOS NO CIRCULANTES							
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	802,740	241,959	260,359	202,339	52,959	41,320	1,601,677
OTROS ACTIVOS	2,541	-	-	-	-	-	2,541
TOTAL ACTIVOS NO CIRCULANTES	805,282	241,959	260,359	202,339	52,959	41,320	1,604,219
TOTAL ACTIVOS	1,456,856	259,091	265,399	219,150	60,371	46,660	2,307,527
PASIVOS CIRCULANTES							
PROVEEDORES	37	-	-	-	-	-	37
PRESTAMOS	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2,074	-	-	-	-	-	2,074
ANTICIPOS DE CLIENTES	-	-	-	-	-	-	-
IMPUESTOS POR PAGAR	3,249	-	-	-	-	-	3,249
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	5,360	-	-	-	-	-	5,360
PASIVOS NO CIRCULANTES							
PRESTAMOS LARGO PLAZO	-	-	-	-	-	-	-
DEPOSITOS EN GARANTIA	6,951	-	-	-	-	-	6,951
OTROS PASIVOS	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS NO CIRCULANTES	6,951	-	-	-	-	-	6,951
PATRIMONIO							
APORTACIONES DE LOS FIDECOMITENTES	1,424,181	253,079	260,554	214,199	59,127	46,273	2,257,414
RESULT EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	20,364	6,013	4,846	4,951	1,244	386	37,802
TOTAL PATRIMONIO	1,444,545	259,091	265,399	219,150	60,371	46,660	2,295,216
TOTAL PASIVO + CAPITAL	1,456,856	259,091	265,399	219,150	60,371	46,660	2,307,527

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estado consolidado condensado de resultados y antes y después de las adquisiciones de “La Roca”, “Punto Mochis”, “Colegio La Calma”, “Industrial Esquimal” y “Veritiv” y estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma.

Por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

(en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS	2016-III (sin compras)	Plaza Punto Mochis	La Roca	Colegio México Nuevo	Industrial Esquimal	Veritiv	2016- II
Ingresos							
Ingresos rentas del periodo	93,185	16,674	13,218	6,596	1,381	429	131,483
Ingresos mantenimientos del periodo	2,941	2,659	2,090	-	-	-	7,691
Otros ingresos operativos	1,383	2,095	599	-	-	-	4,077
Otros ingresos operativos	565	257	1,503	-	-	-	2,324
INGRESOS NETOS	98,074	21,685	17,410	6,596	1,381	429	145,574
GASTOS OPERATIVOS							
Gastos administrativos	18,855	882	903	-	-	-	20,641
Gastos de operación	12,324	4,128	2,267	-	-	-	18,719
Gastos de mantenimiento	-	-	-	-	-	-	-
Predial	2,173	468	92	-	-	-	2,734
Seguros	1,014	308	54	20	30	11	1,437
Otros gastos operativos	4	-	7	-	-	-	11
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	34,371	5,786	3,324	20	30	11	43,542
INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)	63,703	15,899	14,086	6,576	1,351	418	102,033
Servicios de administración de propiedades	2,437	542	396	74	26	11	3,487
EBIT	61,266	15,357	13,690	6,502	1,324	407	98,546
Intereses pagados	10,843	-	-	-	-	-	10,843
Otros gastos financieros	3,199	-	-	-	-	-	3,199
Intereses ganados	-	12,045	-	-	-	-	12,045
Otros productos financieros	-	824	-	-	-	-	824
OTROS GASTOS	-	-	-	-	-	-	-
OTROS PRODUCTOS	-	512	-	-	-	-	512
TOTAL OTROS	660	-	-	-	-	-	660
FLUJO POR OPERACIONES (FRO)	60,605	15,357	13,690	6,502	1,324	407	97,885

ESTADO DE RESULTADOS	2015-II	Raza Punto Mochis	La Roca	Colegio México Nuevo	Industrial Esquimal	Ventiv	2015-II PROFORMA
Ingresos		Nota 3	Nota 3	Nota 3	Nota 3	Nota 3	
Ingresos rentas del periodo	21,325	6,376	4,981	5,218	1,351	420	39,672
Ingresos mantenimientos del periodo	580	434	716	-	-	-	1,729
Otros ingresos operativos	-	1,275	196	-	-	-	1,471
Otros ingresos operativos	-	91	696	-	-	-	788
INGRESOS NETOS	21,905	8,177	6,589	5,218	1,351	420	43,660
GASTOS OPERATIVOS							
Gastos administrativos	2,715	380	306	-	-	-	3,402
Gastos de operación	3,629	1,366	1,101	-	-	-	6,096
Gastos de mantenimiento	188	-	-	-	-	-	188
Predial	-	124	100	102	65	20	411
Seguros	493	84	67	33	18	6	701
Otros gastos operativos	75	1	1	-	-	-	76
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	7,100	1,955	1,576	135	83	26	10,875
INGRESO OPERATIVO NETO (NOI)	14,804	6,221	5,013	5,083	1,269	394	32,785
Servicios de administración de propiedades	597	209	168	132	25	8	1,139
EBIT	14,207	6,013	4,845	4,951	1,244	386	31,646
Intereses pagados	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	8	-	-	-	-	-	8
Intereses ganados	-	6,164	-	-	-	-	6,164
Otros productos financieros	-	-	-	-	-	-	-
OTROS GASTOS	-	-	-	-	-	-	-
OTROS PRODUCTOS	-	0	-	-	-	-	0
TOTAL OTROS	-	6,156	-	-	-	-	6,156
FLUJO POR OPERACIONES (FFO)	20,364	6,013	4,845	4,951	1,244	386	37,802

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados proforma.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Notas a la información financiera proforma no auditada

Por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), a menos que se indique otra denominación.

Nota 1. 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 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.

Nota 2. Cumplimiento con la Circular Única de Emisoras.

Los presentes Estados Financieros proforma se presentan en cumplimiento al artículo 35, fracción I, último párrafo, de la Circular Única de Emisoras que a la letra dice:

"Adicionalmente, en la información trimestral que presente la emisora correspondiente al trimestre en que surta efectos la reestructuración societaria y durante los 3 siguientes, deberá incluir en sus notas, para efectos comparativos, estados financieros con cifras proforma en los que se presente la situación financiera y los resultados de la emisora como si la reestructuración respectiva hubiera surtido efectos en el mismo trimestre del ejercicio anterior. La información financiera proforma deberá elaborarse de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones."

Fibra HD presenta la siguiente información financiera no auditada al y por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015, correspondiente al tercer trimestre siguiente a aquel en que surtió efectos la reestructura societaria ocurrida el 22 de diciembre de 2015 por la adquisición del inmueble "La Roca"; al segundo trimestre siguiente a aquel en que surtieron efectos las reestructura societaria ocurrida el 22 de enero de 2016 por la adquisición del inmueble "Plaza Punto Mochis", al primer trimestre en que surtió efectos la reestructura societaria ocurrida el 22 de junio de 2016 por la adquisición del inmueble "Colegio México Nuevo" y al trimestre en que surtió efectos las reestructuras societarias ocurridas el 29 de julio de 2016 y 25 de agosto de 2016 por la adquisición de los inmuebles "Industrial Esquimal" y "Veritiv":

- Estado consolidado condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2016 con y sin las adquisiciones "La Roca", "Plaza Punto Mochis", "Colegio México Nuevo", "Industrial Esquimal" y "Veritiv" (en adelante, "las adquisiciones") para propósitos comparativos.
- Estado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2015.
- Estado consolidado condensado de resultados y por el periodo de nueve

meses terminados el 30 de septiembre de 2016 con y sin las adquisiciones para propósitos comparativos.

- Estado condensado de resultados y proforma por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015.
- Notas a la información financiera real y proforma no auditada, por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Nota 3. Descripción de las adquisiciones.

Inmueble “La Roca”:

El Centro Comercial “La Roca” es un centro comercial de entretenimiento clase “A” ubicado en Cancún, Quintana Roo. Cuenta con una extraordinaria localización ya que se ubica en una de las zonas de rápida transformación económica y demográfica en el segmento de alto poder adquisitivo de los residentes de Cancún. La plaza es de reciente construcción y cuenta con un total de 6,968 metros cuadrados de Área Bruta Rentable. Al 30 de septiembre de 2016 la ocupación de la plaza es de 85.09%, y cuenta con 26 inquilinos, de los cuales dos son anclas de marca nacional: Cinemex y Krispy Kreme. Al 30 de septiembre de 2016 y de 2015 los ingresos de “La Roca” ascienden a \$17,410 miles de pesos y \$6,589 miles de pesos, respectivamente, de los cuales el 44% son en dólares.

Fibra HD adquirió “La Roca” el 22 de diciembre de 2015 a un precio de \$257,500 miles de pesos más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$5,665 miles de pesos y \$1,927 miles de pesos respectivamente. El 9 de septiembre de 2016 Fibra HD obtuvo en devolución el IVA a favor generado en diciembre de 2015 por un importe de \$35,035 miles de pesos, de los cuales \$35,015 miles de pesos fueron producto de la adquisición de “La Roca”.

La adquisición de “La Roca” se llevó a cabo parcialmente con recursos de la Oferta Pública Inicial del 10 de junio de 2015 y parcialmente con recursos de la línea de crédito quirografario celebrado con el Banco Actinver el 21 de octubre de 2015. Dicho crédito fue liquidado en su totalidad el día 4 de mayo de 2016 con los recursos de la suscripción de derechos preferentes llevada a cabo por Fibra HD el día 3 de mayo de 2016.

Consideramos que los costos financieros del crédito mediante el cual se adquirió la propiedad en comento califican como gastos corporativos debido a que el objetivo de dicho crédito fue el financiar oportunidades de adquisición de inmuebles mientras se lleva a cabo la recuperación de IVA por parte de la autoridad fiscal.

Inmueble “Plaza Punto Mochis”:

“Plaza Punto Mochis” es un centro comercial en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis, Sinaloa, recibiendo más de 150,000 visitantes al mes. Cuenta con un extenso menú de opciones de entretenimiento, restaurantes, compras y servicios que lo ubica como un destino preferido para los habitantes de la ciudad. La plaza está anclada con inquilinos con presencia nacional y marcas ampliamente reconocidos como Starbucks Coffe, Carl’s Jr y Walmart. El área bruta rentable es de 22,072 metros cuadrados, al 30 de septiembre de 2016 está ocupada al 89% y cuenta con 37 inquilinos. Al 30 de septiembre de 2016 los ingresos de “Punto Mochis” ascienden a \$21,685 miles de pesos, los cuales son 100% en pesos mexicanos.

Fibra HD adquirió esta plaza el 22 de enero de 2016 a un precio de \$240.2 millones de pesos, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$4,009 miles de pesos y \$2,151 miles de pesos respectivamente.

Dicha adquisición se llevó a cabo parcialmente con recursos de la línea de crédito con garantía hipotecaria celebrado con el Banco Actinver el 21 diciembre de 2015. Dicho crédito fue liquidado en su totalidad el día 31 de mayo de 2016 con los recursos de la suscripción de derechos preferentes llevada a cabo por Fibra HD el día 3 de mayo de 2016.

Consideramos que los costos financieros del crédito mediante el cual se adquirió la propiedad en comento califican como gastos corporativos debido a que el objetivo de dicho crédito fue el financiar oportunidades de adquisición de inmuebles hasta llevar a cabo la suscripción de derechos preferentes.

Inmueble “Colegio La Calma”:

Consiste en la adquisición de dos inmuebles ocupados por una institución educativa de muy alta calidad operada por un grupo de alto prestigio, ofrece atención desde preescolar hasta preparatoria a los habitantes de clase media-alta de la Zona Metropolitana de Guadalajara. La propiedad cuenta con 10,280 metros cuadrados de área bruta rentable entre los dos edificios que la conforman.

El contrato de arrendamiento que se tiene con el colegio es a un plazo de 10 años y con una renta escalonada los primeros 3 años quedando indexada a la inflación a partir del cuarto año. Dicha renta está pactada en pesos y el tipo de contrato que se tiene es single net, por lo que los gastos por impuesto predial y seguros correrán por parte de Fibra HD a partir de 2017.

Fibra HD adquirió la propiedad el 22 de junio de 2016 a un precio de \$200 millones de pesos, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$2,736 miles de pesos y \$4,006 miles de pesos respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2016 los ingresos de “Colegio La Calma” ascienden a \$6,596 miles de pesos.

La adquisición de “Colegio La Calma” se perfeccionó con los recursos de la suscripción de derechos preferentes de que Fibra HD llevó a cabo el día 3 de mayo de 2016.

Inmueble “Industrial Esquimal”:

Consiste en la adquisición de una nave industrial ubicada en un moderno parque industrial de la ciudad de Aguascalientes. La nave tiene un total de 12,786 metros cuadrados de área bruta rentable y 15,000 metros cuadrados de superficie de terreno. La distribución y diseño de la propiedad es adecuada para que una amplia gama de usuarios industriales la ocupen; además de contar con la opción de ser fraccionada en dos partes en caso de requerirse.

Dicha nave está arrendada en su totalidad a empresa líder de la industria en producción de edredones, colchas y accesorios en el norte del país (marca Esquimal). El contrato de arrendamiento tiene un plazo remanente de 10 años y dicho contrato está denominado en Pesos. El contrato es de tipo NN, por lo que todos los gastos relacionados a la operación y el mantenimiento corren por parte del inquilino.

“Industrial Esquimal” fue adquirido por Fibra HD el 29 de julio de 2016 a un precio de \$52.3 millones de pesos, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$581 miles de pesos y \$1,230 miles de pesos respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2016 los ingresos de “Industrial Esquimal” ascienden a \$1,381 pesos.

La adquisición de “Industrial Esquimal” se perfeccionó con los recursos de la suscripción de derechos preferentes de que Fibra HD llevó a cabo el día 3 de mayo de 2016.

Inmueble “Veritiv”:

Consiste en la adquisición de una nave industrial ubicada en el parque Industrial Nuevo Nogales, en Nogales, Sonora. Cuenta con un área bruta rentable de 4,645 y está rentada en su totalidad a la multinacional Veritiv, empresa AAA, que ofrece eficientes soluciones para la cadena de suministro, así como servicios de almacenamiento, logística, y la gestión de la distribución de empaques, embalaje, impresión, entre otras.

A la fecha de la adquisición, el contrato de arrendamiento contaba con un plazo remanente de 2.5 años con 2 prorrogas de 2 años cada una y con una renta de mercado con incrementos anuales con base en el Consumer Price Index (“CPI”, por sus siglas en inglés). El contrato de arrendamiento es tipo Triple Net y está denominado en dólares. El Parque donde está ubicada dicha nave es un parque consolidado, con tasas de desocupación bajas y con un alto dinamismo.

La nave fue adquirida por Fibra HD el 25 de agosto de 2016 a un precio de \$2.4 millones de dólares, lo cual equivale a \$41.1 millones de pesos a la fecha de la transacción, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma comparativos, más el IVA correspondiente, así como otros impuestos y gastos de adquisición de \$823 miles de pesos y \$253 miles de pesos, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2016 los ingresos de “Veritiv” ascienden a \$429 mil pesos provenientes de una renta mensual de \$18,750 USD mensuales.

La adquisición de “Veritiv” se perfeccionó con los recursos de la suscripción de derechos preferentes de que Fibra HD llevó a cabo el día 3 de mayo de 2016.

Nota 4. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de Fibra HD, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

La información financiera consolidada condensada al y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 se presenta con y sin las adquisiciones para propósitos comparativos, reflejando en columnas independientes los activos netos. El estado consolidado y condensado de resultados y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 muestra los nueve meses de operación para el inmueble “La Roca”, un poco más de ocho meses de operación para el

inmueble “Plaza Punto Mochis”, un poco más de tres meses de operación del “Colegio Nuevo México”, prácticamente dos meses de operación del “Industrial Esquimal” y solo un mes y seis días de operación para el inmueble Veritiv, de conformidad con sus fechas de adquisición indicadas en la Nota 3 anterior.

El estado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2015 presenta, para propósitos comparativos, la información financiera de Fibra HD como si la adquisición de los activos netos, que se detallan en la Nota 3 “Descripción de las adquisiciones”, y las transacciones para sus financiamientos, hubieran tenido lugar al 30 de septiembre de 2015 bajo las mismas condiciones en las que se encuentra la FIBRA al cierre del tercer trimestre de 2016 ya que los precios de compra del inmueble pactado en USD se hubiera modificado de acuerdo al cap rate promedio que la FIBRA busca en todas sus adquisiciones.

La información financiera no auditada antes mencionada fue preparada de la siguiente manera:

- a) El estado consolidado condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2016 y el estado consolidado y condensado de resultados por el periodo terminado en dicha fecha, fueron preparados de acuerdo con la información financiera intermedia al y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 no auditada de Fibra HD.
- b) Por su parte, el estado condensado de posición financiera histórica proforma al 30 de septiembre de 2015 y el estado condensado de resultados proforma por el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de dicho año, fueron preparados de acuerdo con la información financiera intermedia no auditada de Fibra HD a dicha fecha.

Nota 5. Ajustes proforma.

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2015, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2015, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra HD.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de los activos netos de los inmuebles “La Roca”, “Plaza Punto Mochis”, “Colegio México Nuevo”, “Industrial Esquimal” y “Veritiv”.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra HD como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra HD para periodos futuros o cualquier fecha futura. Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2015 se basan en condiciones y acuerdos obtenidos por Fibra HD en las fechas de adquisición de cada inmueble y en las fechas de disposición de las fuentes de financiamiento y asumen que no se presentan cambios durante el periodo respecto al cual se presenta la información proforma.

Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de resultados proforma por el período comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2015 se basan en la información generada por las adquisiciones en sus primeros nueve meses de operación en Fibra HD en el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2016 en el caso de “La Roca” y “Plaza Punto Mochis”, y en los periodos comprendidos del 22 de junio, 29 de julio y 25 de agosto al 30 de septiembre de 2016, para “Colegio México Nuevo”, “Industrial Esquimal” y “Veritiv”, respectivamente.

Los activos más significativos adquiridos por Fibra HD, son los inmuebles que se describen en la Nota 3 “Descripción de las adquisiciones”. Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su

objeto de negocio sería la obtención de rentas. Los costos directamente atribuibles a la adquisición del inmueble forman parte del costo de adquisición. Subsecuentemente, el inmueble sería reconocido a su valor razonable en conformidad con la política contable del Fideicomiso para sus propiedades de inversión.

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016, Fibra HD determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no varió significativamente con respecto al valor reflejado en su posición financiera al 31 de diciembre de 2015, por lo que no se incluye ni se proforma ningún efecto de valuación en dicho periodo.

Salvo por el Impuesto sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será a cargo del vendedor del inmueble objeto de la transacción, quedarán a cargo de Fibra HD todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del inmueble por parte de Fibra HD, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble equivalente al : (i) 1.7% del valor de operación de “La Roca”, (ii) 2.2% del valor de operación de “Plaza Punto Mochis”; (iii) 1.4% del valor de operación de “Colegio México Nuevo”; (iv) 1.1% del valor de operación de “Industrial Esquimal”; y (v) 2.0% del valor de operación de “Veritiv”, el cual se capitalizó como parte del costo del inmueble adquirido;
- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del inmueble objeto de la transacción, cantidad que le será entregada al vendedor y que dicho vendedor debe enterar y pagar conforme a la legislación fiscal aplicable; e
- Impuesto Sobre la Renta: está a cargo del vendedor del inmueble objeto de la transacción a ser calculado y enterado en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

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

FIBRA HD tuvo un importante avance en la ejecución de su plan de negocios durante el Tercer Trimestre del 2016. Durante este trimestre, FIBRA HD inició una nueva etapa de consolidación y crecimiento, con el objetivo de incrementar el tamaño de su portafolio. Tal y como se expuso en los documentos de la Oferta Pública Inicial, nuestro plan consiste en que una vez aplicados los recursos de dicha Oferta, buscaríamos recursos adicionales de capital mediante uno o varios procesos de Suscripción Preferente de CBFIs por parte de los Tenedores. Es importante recordar que simultáneamente a la Oferta Pública Inicial de CBFIs, como parte de las transacciones de formación, se emitieron y se mantenían en tesorería 450,225,000 CBFIs adicionales.

En el periodo que nos ocupa, el primer proceso de Suscripción de Derechos Preferentes, consistente de dos rondas se llevó a cabo exitosamente:

La primera ronda de suscripción concluyó el 25 de abril de 2016 y se suscribieron 90,395,942 CBFIs.

Por otra parte, la segunda ronda concluyó el 3 de mayo de 2016 y se suscribieron 21,566,160 CBFIs.

El número total de CBFIs suscritos, con motivo de la primera y de la segunda ronda, asciende a 111,962,102 CBFIs, es decir, se suscribió aproximadamente el 75% de los CBFIs que se ofrecieron para suscripción. De esta forma, una vez concluido el proceso de suscripción, se encuentran en circulación 259,652,506 CBFIs. En ambas rondas el precio de suscripción por CBFi fue de \$10.00 pesos. Como resultado de lo anterior se obtuvieron recursos brutos por un monto de \$1,119,621 miles de pesos.

Al 30 de septiembre de 2016, la cartera de inmuebles del Fideicomiso está integrada por 15 (quince) propiedades estabilizadas. El área bruta rentable (ABR) total es de 129,390 metros cuadrados y comprende 7 propiedades comerciales con un total de 68,626 metros cuadrados de ABR, 4 propiedades industriales con un total de 30,305 metros cuadrados de ABR y 4 propiedades del sector educativo con un total de 30,459 metros cuadrados de ABR. Nuestras propiedades están ubicadas en 10 ciudades y tienen una ocupación del 95.25% sobre la superficie adquirida y pagada.

A la fecha, la totalidad de los inmuebles son administrados a través de la plataforma de administración de Colliers Real Estate Management Services. Dicha plataforma está enfocada en mejorar la eficiencia del portafolio para elevar la rentabilidad del mismo mediante distintas acciones tales como: lograr sinergias operativas, mejorar la mezcla de arrendatarios, comercializar proactivamente para atraer nuevos arrendatarios, renovar los contratos existentes, supervisar y conservar el estado de los inmuebles mediante un mantenimiento correctivo y preventivo, entre otras.

Comparando la información financiera del Tercer Trimestre de 2016 con la del Segundo Trimestre del mismo año, es relevante resaltar lo siguiente:

Los Ingresos Totales del Tercer Trimestre ascendieron a \$53,383 miles de pesos, lo cual representa un incremento del 14.4% si lo comparamos con los ingresos generados durante el Segundo Trimestre del mismo año.

Los gastos operativos ascendieron a \$16,404 miles de pesos, lo cual representa un incremento del 18% comparado con el Segundo Trimestre del mismo año. El EBIT ascendió a \$35,742 miles de pesos que representa un incremento de 13% comparado con el Segundo Trimestre y el flujo por operaciones (FFO) del Tercer Trimestre es de \$40,851 miles de pesos, que representa un aumento de 28.8% vs. el Segundo Trimestre del mismo año.

Finalmente, consideramos que la conformación de nuestro portafolio actual y la culminación del proceso de suscripción, dan 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; siempre con el objetivo de cumplir con los ejes que delinear nuestra estrategia de negocios: comprar bien, administrar bien, crecer bien y comunicar bien.

A continuación, incluimos nuestra cartera de inmuebles dividida por segmentos:

- a. El componente comercial de nuestra Cartera Actual se integra por 7 (siete) propiedades, con un total de 68,626 metros cuadrados de ABR; registrando, al 30 de septiembre de 2016, un 90.90% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
- b. El componente industrial de nuestra Cartera Actual se integra por 4 (cuatro) propiedades con un total de 30,305 metros cuadrados de ABR, registrando al 30 de septiembre de 2016 un 100% de ocupación.

c. El componente de instituciones educativas de nuestra Cartera Actual se integra por 4 (cuatro) propiedades, con un total de 30,459 metros cuadrados de ABR; registrando, al 30 de septiembre de 2016 un 100% de ocupación.

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.

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

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 tercer trimestre de 2016 y del mismo período del año 2015.

Fibra HD Servicios, S.C.

Fibra HD Servicios, S.C.

Gastos Administrativos y Operativos

Por el periodo que termina el 30 de septiembre de 2016

(En miles de pesos mexicanos)

Gastos	3Q 2016		3Q 2015		Δ% 3Q16 vs 3Q15
	Valor	%	Valor	%	
Gastos administrativos	6,934	46.0%	2,620	160.8%	164.7%
Gastos de operación	5,055	33.5%	918	56.3%	NA
Otros gastos operativos	-	0.0%	75	4.6%	-100.0%
TOTAL GASTOS	11,988	79.5%	3,613	221.7%	231.8%
Servicios de administración de propiedades	1,237	8.2%	-	0.0%	0.0%

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.

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.

Mercado de capitales

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Los resultados comparativos entre el Tercer Trimestre de 2016 y el Tercer Trimestre de 2015 muestran variaciones positivas significativas 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 Tercer Trimestre de 2016, el Fideicomiso ha seguido aplicando los recursos recibidos de la Suscripción Preferente llevada a cabo en mayo de 2016, ha renovado las líneas de crédito con el Banco Actinver, y ha recibido el IVA por recuperar generado en el ejercicio 2015 por \$184,900 miles de pesos.

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible por \$581,620 miles de pesos, así como \$400,000 miles de pesos disponibles de las líneas de crédito para la ejecución de los compromisos de adquisición de inmuebles y del *pipe-line* programados hasta el fin del 2016.

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 a 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 Tercer Trimestre de 2016, 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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAHD
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-07-01 al 2016-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-09-30
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:	3
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
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:	2016-01-01 al 2016-09-30
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

ESTADO DE RESULTADOS (montos en miles de pesos)

- g. Los Ingresos Totales del Tercer Trimestre ascendieron a \$53,383. Los Ingresos por Arrendamientos fueron de \$48,367 y los Ingresos por Mantenimiento de \$2,188. Con esto el acumulado del año elevó los ingresos totales a \$145,575.
- h. Los Gastos Totales del trimestre ascendieron a \$16,404 y a \$43,540 para el acumulado del año, siendo los componentes más importantes los gastos de operación.
- i. El gasto por el concepto de Servicios de Administración de Propiedades asciende a \$1,237 para el período reportado y a \$3,487 acumulado del año.
- j. La Utilidad de Operación del trimestre fue de \$35,742 y acumulada del año de \$98,548.
- k. El Resultado Integral de Financiamiento fue una ganancia de \$5,109 para el Tercer Trimestre y de \$660 para el acumulado del año.

- I. Todo lo anterior, generó un Flujo por Operaciones (FFO) del período reportado por \$40,851, con un acumulado del año por \$97,888.

BALANCE GENERAL (montos en miles de pesos)

- e. El Balance al 30 de septiembre de 2016 incluye: (i) del lado de los activos tanto los inmuebles adquiridos, como el efectivo remanente de la colocación; las cuentas por cobrar y el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperarse; (ii) del lado de los pasivos se tienen algunas cuentas por pagar, IVA por pagar, los depósitos en garantía que se reflejan como partidas a largo plazo, entre otros.
- f. Los Activos Totales al 30 de septiembre ascienden a \$2,613,101. Los activos inmobiliarios equivalen a \$1,948,624, incluyendo la última adquisición que se efectuó el 25 de agosto de 2016. En caja se tienen \$581,620 y el IVA por recuperar es de \$50,229.
- g. Las cuentas por cobrar de clientes ascienden a \$19,105, con una razón de días-clientes de 31.2 días. Es importante señalar que dicho monto no debe pensarse como consecuencia de la degradación de la cartera de inquilinos, sino que es consecuencia de un proceso normal de desfaseamiento en la cobranza cuando el inquilino cambia de arrendador. En efecto, muchos de los nuevos arrendatarios deben dar de alta al nuevo arrendador como proveedor antes de liquidar los arrendamientos facturados. Esto es particularmente común en el caso de empresas comerciales asociadas a marcas importantes. Hay que apuntar que en la medida que dichos procesos se consideran normales no se han creado reservas ni se han reconocido pérdidas por cartera vencida. Por lo anterior, consideramos que la cartera mantiene un nivel saludable de riesgo.
- h. Los Pasivos Totales ascienden a \$89,927, de los cuales corresponden a: depósitos en garantía \$16,832; impuestos pendientes por pagar \$24,928 y otras cuentas por pagar por \$44,306. Las otras cuentas por pagar incluyen las obligaciones de pago por las partes adquiridas pero no pagadas de los inmuebles por no haber estado arrendadas al momento de la compra-venta. A la fecha del presente reporte dichas obligaciones ascienden a \$38,321.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS (Miles de pesos)

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo al método indirecto y en el período reportado se generó un incremento neto de efectivo por \$80,976, generado principalmente por las devoluciones del IVA correspondiente al ejercicio 2015 por \$163,348. Asimismo, durante el Tercer Trimestre de 2016 ha habido un desembolso por actividades de inversión por \$137,710.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	581,620,000	66,915,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	71,473,000	192,865,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	240,153,000
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	653,093,000	499,933,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	653,093,000	499,933,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	11,384,000	2,902,000
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	1,948,624,000	1,348,251,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,960,008,000	1,351,153,000
Total de activos	2,613,101,000	1,851,086,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	73,095,000	4,329,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	199,167,000
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	73,095,000	203,496,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	73,095,000	203,496,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	16,832,000	13,432,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	198,033,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
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	16,832,000	211,465,000
Total pasivos	89,927,000	414,961,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,523,174,000	1,436,125,000
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	2,523,174,000	1,436,125,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	2,523,174,000	1,436,125,000
Total de capital contable y pasivos	2,613,101,000	1,851,086,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	145,574,000	21,905,000	53,382,000	20,203,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	145,574,000	21,905,000	53,382,000	20,203,000
Gastos de venta	26,388,000	4,983,000	9,857,000	4,267,000
Gastos de administración	20,641,000	2,715,000	7,784,000	2,715,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	98,545,000	14,207,000	35,741,000	13,221,000
Ingresos financieros	13,382,000	6,165,000	7,181,000	5,021,000
Gastos financieros	14,042,000	8,000	2,071,000	8,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad acumulada del ejercicio 2016 es de 46.176276 centavos de peso por cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario.	La utilidad acumulada del ejercicio 2015 fue de 27.683944 centavos de peso por cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario.	La utilidad por cada CBFi en circulación generada durante el Tercer Trimestre de 2016 es de 15.732950 centavos de peso.	La utilidad generada durante el Tercer Trimestre de 2015 fue de 12.345878 centavos de peso por cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario.
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.46176276	0.13787988	0.15732866	0.12345878
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.46176276	0.13787988	0.15732866	0.12345878
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.46176276	0.13787988	0.15732866	0.12345878
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.46176276	0.13787988	0.15732866	0.12345878

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09- 30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
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	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09- 30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09- 30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Resultado integral total	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	97,885,000	20,364,000	40,851,000	18,234,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	97,885,000	20,364,000
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	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	240,153,000	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(11,976,000)	(12,159,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	130,772,000	(127,641,000)
Incremento (disminución) de proveedores	41,215,000	2,111,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	25,066,000	10,201,000
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)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	425,230,000	(127,488,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	523,115,000	(107,124,000)
Dividendos pagados	(989,163,000)	(1,424,181,000)
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	1,512,278,000	1,317,057,000
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	600,373,000	802,741,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
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	(600,373,000)	(802,741,000)
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	(397,200,000)	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	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	(397,200,000)	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	514,705,000	514,316,000
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	514,705,000	514,316,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	66,915,000	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	581,620,000	514,316,000

[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	1,436,125,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	97,885,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	97,885,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,119,621,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	52,962,000	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	50,944,000	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	(26,551,000)	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	1,087,049,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,523,174,000	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]	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]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	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 período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	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	1,436,125,000	0	1,436,125,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	97,885,000	0	97,885,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	97,885,000	0	97,885,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	1,119,621,000	0	1,119,621,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	52,962,000	0	52,962,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	50,944,000	0	50,944,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(26,551,000)	0	(26,551,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	1,087,049,000	0	1,087,049,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	2,523,174,000	0	2,523,174,000

[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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	20,364,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	20,364,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,476,904,000	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	(52,723,000)	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	1,444,545,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,444,545,000	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]	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]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	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 período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	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	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	20,364,000	0	20,364,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	20,364,000	0	20,364,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	1,476,904,000	0	1,476,904,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(52,723,000)	0	(52,723,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	1,444,545,000	0	1,444,545,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	1,444,545,000	0	1,444,545,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
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 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
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 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior 2014-10-01 - 2015-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	175,640,000	21,905,000
Utilidad (pérdida) de operación	117,136,000	32,797,000
Utilidad (pérdida) neta	118,408,000	20,364,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	118,408,000	20,364,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	581,620,000	66,915,000
Total efectivo	581,620,000	66,915,000
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	581,620,000	66,915,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	19,105,000	8,134,000
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	50,229,000	184,702,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	50,229,000	184,702,000
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	2,139,000	29,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	71,473,000	192,865,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
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	11,384,000	2,902,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	11,384,000	2,902,000
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	1,948,624,000	1,348,251,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,948,624,000	1,348,251,000
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	1,188,000	630,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,673,000	562,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,673,000	562,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	24,928,000	617,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	24,928,000	617,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	44,306,000	2,520,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	73,095,000	4,329,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	199,167,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	0	199,167,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	16,832,000	13,432,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	16,832,000	13,432,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	198,033,000
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	0	198,033,000
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 por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
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	2,613,101,000	1,851,086,000
Pasivos	89,927,000	414,961,000
Activos (pasivos) netos	2,523,174,000	1,436,125,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	653,093,000	499,933,000
Pasivos circulantes	73,095,000	203,496,000
Activos (pasivos) circulantes netos	579,998,000	296,437,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	131,483,000	21,325,000	48,367,000	19,623,000
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	4,077,000	0	1,899,000	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	7,690,000	580,000	2,187,000	580,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	2,324,000	0	929,000	0
Total de ingresos	145,574,000	21,905,000	53,382,000	20,203,000
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	18,718,000	3,818,000	7,217,000	3,102,000
Gastos por administración	3,487,000	597,000	1,237,000	597,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	1,438,000	493,000	446,000	493,000
Predial	2,734,000	0	946,000	0
Otros Gastos de operación	11,000	75,000	11,000	75,000
Total de gastos de venta	26,388,000	4,983,000	9,857,000	4,267,000
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	20,641,000	2,715,000	7,784,000	2,715,000
Total de gastos administrativos	20,641,000	2,715,000	7,784,000	2,715,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	12,045,000	6,165,000	6,056,000	5,021,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	1,337,000	0	1,125,000	0
Total de ingresos financieros	13,382,000	6,165,000	7,181,000	5,021,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	10,843,000	0	26,000	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	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	3,199,000	8,000	2,045,000	8,000
Total de gastos financieros	14,042,000	8,000	2,071,000	8,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[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 Tercer Trimestre de 2016.

La información financiera de FIBRA HD ha sido preparada de acuerdo a 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 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 a 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 Tercer Trimestre del 2016 fueron autorizados en las sesiones de los Comité de Auditoría y Prácticas, así como Comité Técnico del Fideicomiso el 24 y el 25 de octubre de 2016 respectivamente.

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 ha contratado 2 líneas de crédito con garantía hipotecaria celebrados el 31 de marzo 2016 y 29 de septiembre de 2016 por un monto de \$200 millones de pesos cada una.

La primera línea de crédito está pactada a una tasa de interés de TIEE28 más 200 puntos base y la segunda línea de crédito fue pactada a una tasa de interés de TIEE28 más 300 puntos base con vencimientos a 3 años. Al 30 de septiembre de 2016 está disponible el 100% del monto de ambas líneas.

El Fideicomiso cumple con lo dispuesto en las normas aplicables relativas al apalancamiento de estos vehículos listados. Es el objetivo de la Fibra operar con niveles de deuda que cumplan con holgura lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

El Fideicomiso buscará acudir al mercado de capitales por recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

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 (miles de pesos):

Bancomer 0199717749	\$3,511	Cuenta de Colocación BBVA
Bancomer 0199619240	\$2,697	Cuenta Receptora de rentas inmobiliarias
Actinver 001123616	\$533,721	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta de Colocación
Actinver 7451354	\$37	Cuenta de Colocación Actinver
Actinver 1161021	\$39,009	Contrato de intermediación referenciado a la Cuenta Receptora
Bancomer 0100856797	\$426	Cuenta Receptora de rentas en Dólares
Bancos FIBA HD Servicios, S.C.	\$2,148	Saldo en la Cuenta Concentradora y Receptora de mantenimientos

El monto de la Cuenta Receptora de rentas en Dólares está expresado en pesos a un tipo de cambio de \$19.4086 pesos por dólar.

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

Al 30 de septiembre de 2016 el efectivo en bancos y el equivalente de efectivo del Fideicomiso y de EL FIDEICOMISO Servicios, S.C. se integran como sigue (miles de pesos):

Efectivo en Caja:	\$581,620
Efectivo disponible en Bancos:	\$8,890
Inversiones en Valores:	\$572,730

La inversión en Valores se realiza de acuerdo al régimen de inversión del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2016 la inversión en valores corresponde a lo siguiente:

ISIN	Emisora	No de Títulos	F. Adquisición	F. vencimiento	Precio al 30/09/16	Valor	Tasa	Días por vencer
MX0MGO000OR8	M_BONOM_421113	300,000.00	30-sep-16	03-oct-16	117.55	35,265,000.00	4.85	3
MXIQBPO70097	IQ_BP AG91_180614	49,696.00	30-sep-16	03-oct-16	98.93	4,943,200.71	4.85	3
MXIQBPO700R4	IQ_BP AG91_181220	173,686.00	30-sep-16	03-oct-16	100.53	17,460,853.84	4.85	3
MXIQBPO700U8	IS_BPA182_210909	418,592.00	30-sep-16	03-oct-16	99.77	41,764,202.22	4.85	3
MXIQBPO700X2	IQ_BP AG91_161229	1,388,449.00	30-sep-16	03-oct-16	99.66	138,375,214.08	4.85	3
MXISBPO40130	BI_CETESBI_170330	788,127.00	30-sep-16	03-oct-16	100.61	79,295,925.88	4.85	3
MXBIG0000K22	IQ_BP AG91_171109	22,202,503.00	30-sep-16	03-oct-16	9.76	216,616,100.62	4.85	3
MX94BI0000D0	BINTER 16	392,045.00	30-sep-16	03-oct-16	99.501641	39,009,120.85	4.85	3
Total						572,729,618.20		

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

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. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso. Como resultado de ello, el rendimiento depende de su capacidad para cobrar la renta a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos por concepto de arrendamiento. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales, no realizaran los pagos por concepto de arrendamiento a su vencimiento, cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2016 el Fideicomiso no ha emitido ningún instrumento de deuda.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016, no se tienen costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

A la fecha del presente reporte se tienen \$1,619 miles de pesos de ingresos diferidos.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 el Fideicomiso cuenta con \$16,832 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]

No aplica

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

El 25 de febrero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó iniciar con una política de distribuciones mensuales de efectivo. Durante el período reportado el Fideicomiso ha realizado las siguientes distribuciones de efectivo:

1. El 20 de julio de 2016 se informó al mercado que la distribución en efectivo correspondiente al mes de junio de 2016 fue por un monto total de \$14,137,137.83 pesos. Dicha distribución fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 19 de julio de 2016.
2. El 24 de agosto de 2016 se informó al mercado que la distribución en efectivo correspondiente al mes de julio de 2016 fue por un monto total de \$14,888,691.00 pesos. Dicha distribución fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 23 de agosto de 2016.
3. El 30 de septiembre de 2016 se decretó el pago de distribución en efectivo correspondiente al mes de agosto de 2016 fue por un monto total de \$15,368,491.42 pesos. Dicha distribución fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 29 de septiembre de 2016.

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

Durante el Tercer Trimestre de 2016 los tenedores de CBFIs tuvieron una ganancia de ¢15.732866 centavos por CBFI.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016, se tiene una utilidad cambiaria acumulada \$254 miles de pesos.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 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 Tercer Trimestre 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]

El 19 de octubre de 2016 El Fideicomiso ha completado la adquisición del primer edificio de oficinas en el portafolio de FIBRA HD, ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. El inmueble tiene una totalidad de 1,812.20 metros cuadrados de área rentable. El precio de adquisición fue de \$38,065 miles de pesos.

Asimismo, recientemente se arrendaron, y por lo tanto se pagaron 6 locales de Plaza Cataviña, que equivalen a 625 metros cuadrados de ABR, correspondientes al Crecimiento Orgánico. El monto total pagado fue de \$21.5 millones de pesos.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 los gastos de la entidad por los conceptos de administración, operación y mantenimiento, impuesto predial, seguros y otros gastos operativos ascienden a \$16,404 miles de pesos. Los gastos por el Servicios de Administración de Propiedades del mismo período ascienden a \$1,237 miles de pesos.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 los gastos de administración, operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos administrativos	\$7,784
Gastos de operación	\$7,218
Predial	\$946
Seguros	\$445
Otros gastos operativos	\$11
TOTAL GASTOS	\$16,404

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. Debido a que los activos del Fideicomiso fueron adquiridos en 2015 y 2016, a la fecha del presente reporte el valor de adquisición original de los activos sigue reflejando el valor razonable de los mismos.

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

De acuerdo a 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 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 Tercer Trimestre de 2016 FIBRA HD ha pagado \$26 miles de pesos por concepto de intereses.

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

La utilidad financiera neta del período reportado es de \$5,109 miles 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 \$7,180 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 Tercer Trimestre, los recursos líquidos del Fideicomiso están invertidos en reportos con vencimiento a un día, con tasa de interés 4.85% anual, en cumplimiento al régimen de inversión del Fideicomiso, de acuerdo a lo siguiente:

ISIN	Emisora	No de Títulos	F. Adquisición	F. vencimiento	Precio al 30/09/16	Valor	Tasa	Días por vencer
MX0MGO000OR8	M_BONOM_421113	300,000.00	30-sep-16	03-oct-16	117.55	35,265,000.00	4.85	3
MXIQBP070097	IQ_BPAG91_180614	49,696.00	30-sep-16	03-oct-16	98.93	4,943,200.71	4.85	3
MXIQBP0700R4	IQ_BPAG91_181220	173,686.00	30-sep-16	03-oct-16	100.53	17,460,853.84	4.85	3
MXIQBP0700U8	IS_BPA182_210909	418,592.00	30-sep-16	03-oct-16	99.77	41,764,202.22	4.85	3
MXIQBP0700X2	IQ_BPAG91_161229	1,388,449.00	30-sep-16	03-oct-16	99.66	138,375,214.08	4.85	3
MX15BP040130	BI_CETESBI_170330	788,127.00	30-sep-16	03-oct-16	100.61	79,295,925.88	4.85	3
MXB1G0000K22	IQ_BPAG91_171109	22,202,503.00	30-sep-16	03-oct-16	9.76	216,616,100.62	4.85	3
MX94BI0000D0	BINTER 16	392,045.00	30-sep-16	03-oct-16	99.501641	39,009,120.85	4.85	3
Total						572,729,618.20		

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

De acuerdo a 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 Fideicomisos 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 debido a que obtiene préstamos bancarios o bursátiles a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

Al 30 de septiembre de 2016 el Fideicomiso no ha dispuesto de ningún tipo de deuda.

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 Tercer Trimestre de 2016 los gastos de administración, operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos administrativos	\$7,784
Gastos de operación	\$7,218
Predial	\$946
Seguros	\$445
Otros gastos operativos	\$11
TOTAL GASTOS	\$16,404

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

ESTADO DE RESULTADOS (montos en miles de pesos)

- g. Los Ingresos Totales del Tercer Trimestre ascendieron a \$53,383. Los Ingresos por Arrendamientos fueron de \$48,367 y los Ingresos por Mantenimiento de \$2,188. Con esto el acumulado del año elevó los ingresos totales a \$145,575.
- h. Los Gastos Totales del trimestre ascendieron a \$16,404 y a \$43,540 para el acumulado del año, siendo los componentes más importantes los gastos de operación.
- i. El gasto por el concepto de Servicios de Administración de Propiedades asciende a \$1,237 para el período reportado y a \$3,487 acumulado del año.
- j. La Utilidad de Operación del trimestre fue de \$35,742 y acumulada del año de \$98,548.
- k. El Resultado Integral de Financiamiento fue una ganancia de \$5,109 para el Tercer Trimestre y de \$660 para el acumulado del año.
- l. Todo lo anterior, generó un Flujo por Operaciones (FFO) del período reportado por \$40,851, con un acumulado del año por \$97,888.

BALANCE GENERAL (montos en miles de pesos)

- e. El Balance al 30 de septiembre de 2016 incluye: (i) del lado de los activos tanto los inmuebles adquiridos, como el efectivo remanente de la colocación; las cuentas por cobrar y el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperarse; (ii) del lado de los pasivos se tienen algunas cuentas por pagar, IVA por pagar, los depósitos en garantía que se reflejan como partidas a largo plazo, entre otros.
- f. Los Activos Totales al 30 de septiembre ascienden a \$2,613,101. Los activos inmobiliarios equivalen a \$1,948,624, incluyendo la última adquisición que se efectuó el 25 de agosto de 2016. En caja se tienen \$581,620 y el IVA por recuperar es de \$50,229.
- g. Las cuentas por cobrar de clientes ascienden a \$19,105, con una razón de días-clientes de 31.2 días. Es importante señalar que dicho monto no debe pensarse como consecuencia de la degradación de la cartera de inquilinos, sino que es consecuencia de un proceso normal de desfasamiento en la cobranza cuando el inquilino cambia de arrendador. En efecto, muchos de los nuevos arrendatarios deben dar de alta al nuevo arrendador como proveedor antes de liquidar los arrendamientos facturados. Esto es particularmente común en el caso de empresas comerciales asociadas a marcas importantes. Hay que apuntar que en la medida que dichos procesos se consideran normales no se han creado reservas ni se han reconocido pérdidas por cartera vencida. Por lo anterior, consideramos que la cartera mantiene un nivel saludable de riesgo.
- h. Los Pasivos Totales ascienden a \$89,927, de los cuales corresponden a: depósitos en garantía \$16,832; impuestos pendientes por pagar \$24,928 y otras cuentas por pagar por \$44,306. Las otras cuentas por pagar incluyen las obligaciones de pago por las partes adquiridas pero no pagadas de los inmuebles por no haber estado arrendadas al momento de la compra-venta. A la fecha del presente reporte dichas obligaciones ascienden a \$38,321.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS (Miles de pesos)

El estado de flujos de efectivo está preparado de acuerdo al método indirecto y en el período reportado se generó un incremento neto de efectivo por \$80,976, generado principalmente por las devoluciones del IVA correspondiente al ejercicio 2015 por \$163,348. Asimismo, durante el Tercer Trimestre de 2016 ha habido un desembolso por actividades de inversión por \$137,710.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

El patrimonio del Fideicomiso se administra para asegurar que continuara 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 Tercer Trimestre de 2016 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con diez empleados.

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

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

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

Tatiana Harti. Directora Ejecutiva de Finanzas. Es Licenciada en Matemáticas Aplicadas por la Universitatea de Stat Din Moldova y cuenta con una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero mexicano, desempeñándose, entre otros, en operaciones y administración Fiduciaria en JPMorgan, Deutsche Bank, Evercore y Banco Actinver. Ha participado en el diseño y ejecución de productos financieros complejos tales como TRACs Inversos y Apalancados sobre acciones y tipos de cambio, TRACS activos y basados en operaciones transfronterizas. También cuenta con experiencia probada en la emisión de deuda y productos estructurados. Es también experta en la estructuración y operación financiera y fiduciaria de FIBRAS.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 el importe de las primas de seguro contratadas con Zurich Seguros para los inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso asciende a \$1,699 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]

La tasa de interés que se paga por la primera línea de crédito se compone de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días más 200 puntos base.

La tasa de interés que se paga por la segunda línea de crédito se compone de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días más 300 puntos base.

Durante el transcurso del Tercer Trimestre de 2016 FIBRA HD ha pagado \$26 miles de pesos por concepto de intereses correspondientes a los créditos contratados.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 FIBRA HD ha ingresado \$6,056 miles de pesos por concepto de intereses.

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

El ingreso financiero neto del período reportado es de \$6,030 miles 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]

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 el portafolio de propiedades de inversión del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

Propiedades:	
Comercial	7
Industrial	4
Escuelas y Universidades	4
Total Propiedades	15

Superficie m2	
Comercial	68,626
Industrial	30,305
Escuelas y Universidades	30,459
Total Superficie m2	129,390

Superficie Rentada m2	
Comercial	60,271
Industrial	30,305
Escuelas y Universidades	30,459
Total Superficie m2	121,035

Superficie Adquirida m2	127,070
% de Ocupación	95.25%

Comercial:	
1	Carmen Center, Cd. Del Carme, Campeche
2	Plaza Lomas Verdes, Naucalpan Estado de México
3	Las Ramblas, Guadalajara Jalisco
4	Plaza Cataviña, Mexicali, Baja California
5	Plaza Casa Grande, Saltillo Coahuila
6	Plaza Punto Los Mochis, Los Mochis Sinaloa
7	Plaza La Roca, Cancún, Quintana Roo

Industrial	
1	Industrial Nogales (HYSON), Parque Nuevo Industrial en Nogales, Sonora
2	Aerospacial Nogales (DAHER), Parque Nuevo Industrial, Nogales, Sonora
3	Industrial Aguascalientes (ESQUIMAL), Aguascalientes, Aguascalientes
4	Industrial Nogales (VERITIV), Parque Nuevo Industrial, Nogales, Sonora

Escuelas y Universidades	
1	Universidad del Valle de México Campus Noreste, Nogales, Sonora
2	Instituto Piaget, Los Mochis, Sinaloa
3	Colegio Celtic Internacional, Municipio de Corregidora, Querétaro
4	Colegio México Nuevo Campus La Calma, Zapopan, Jalisco

Los principales clientes son (i) *anclas*: Walmart, Sanborns, Sportsworld, Zona Fitness, Smart Fit y DAX; (ii) *sub-anclas*: Toyota, GMC, Carls Jr., Cafeto, GNC, IHOP, Deportes Marti, Parisina, Vigor y Salud, (iii) *bancos*: Santander, HSBC, CIBanco, Intercam, Actinver y Scotia Bank, (iv) *restaurantes de cadena*: Hija de Moctezuma, La Nacional, Burger King, Domino's Pizza, Krispy Kreme, Starbucks, Punta del Cielo y Subway, (v) *entretenimiento*: Big Bola, Cinemex, Mundo magico Casino Monaco, Playland, (vi) *telefonía*: AT&T, Telmex, Telcel y Megacable.

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 Tercer Trimestre de 2016 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$2,523,174 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]

A la fecha del presente reporte se tienen \$1,619 miles de pesos de ingresos diferidos por concepto de anticipos por arrendamiento.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

En lo referente a la integración de nuestro portafolio de inmuebles, el Asesor y Administrador considera que se ha avanzado hacia la constitución de un conjunto de propiedades diversificadas geográficamente, sectorialmente y operativamente. En efecto, el Fideicomiso cuenta con 15 inmuebles con 129,390 metros cuadrados de área rentable, en 10 ciudades con aproximadamente 176 contratos de arrendamiento en los sectores comercial, industrial y de educación. El perfil de nuestros inquilinos sigue evolucionando favorablemente en términos de su calidad y diversidad al tiempo que la operación de nuestros inmuebles sigue fortaleciéndose y la administración continúa enfocada en mejorar la eficiencia del portafolio para elevar su rentabilidad.

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 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 monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos y asegurar la disponibilidad de los recursos líquidos necesarios.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica

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

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

Aproximadamente 22% de los ingresos de arrendamientos los inmuebles relacionados con los activos de la cartera, se denominan en dólares.

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

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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 los otros activos no circulantes ascienden a \$11,384 miles de pesos, que representan los gastos varios anticipados y depósitos en garantía.

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

A la fecha del presente reporte el Fideicomiso no cuenta con otros activos circulantes.

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

A la fecha del presente reporte el Fideicomiso no cuenta con otros pasivos circulantes.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 el Fideicomiso no tiene otros pasivos.

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

A la fecha del presente reporte el Fideicomiso no cuenta con otros activos no circulantes.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 el Fideicomiso no tiene otros pasivos no circulantes.

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

Al 30 de septiembre de 2016 el monto de los otros gastos de operación del Fideicomiso asciende a \$11 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]

A la fecha del presente reporte el Fideicomiso no cuenta con otros ingresos (gastos) de operación.

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 Tercer Trimestre de 2016 los otros activos no circulantes ascienden a \$11,384 miles de pesos, que representan los gastos varios anticipados y depósitos en garantía.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 las ganancias operativas ascienden a \$35,742 miles de pesos.

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

No aplica.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al cierre del Tercer Trimestre del 2016 el Asesor y Administrador ha realizado únicamente provisiones para el aguinaldo y otros beneficios de los empleados.

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]

Nuestra única parte relacionada 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]

No aplica.

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]

No aplica.

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 Tercer Trimestre de 2016 equivale (miles de pesos):

Ingresos:

Ingresos por rentas del periodo	\$48,367
Ingresos por mantenimientos del periodo	\$2,188
Ingresos por rentas de estacionamiento	\$1,899
Otros ingresos operativos	\$929
INGRESOS TOTALES	\$53,383

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

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

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

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible

estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

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

n. Depósitos de los arrendatarios

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

o. Provisiones

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

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

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

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 tenemos IVA acreditable por \$46,357 miles de pesos y un IVA a cargo por \$14,130 miles de pesos.

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

Al 30 de septiembre de 2016 las cuentas por pagar del Fideicomiso ascienden a \$44,306 miles de pesos. Las otras cuentas por pagar incluyen las obligaciones de pago por las partes adquiridas pero no pagadas de los inmuebles por no haber estado arrendadas al momento de la compra-venta. Al cierre del período reportado dichas obligaciones ascienden a \$38,321.

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

Al cierre del Tercer Trimestre de 2016 tenemos un total de \$19,105 miles de pesos por cuentas por cobrar de clientes que representan con una razón de días-clientes de 31.2 días.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Pagos basados en acciones

1. Transacciones con pagos basados en acciones del Fideicomiso

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

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

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible

estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

m. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y planea mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

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

n. Depósitos de los arrendatarios

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

o. Provisiones

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

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

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

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

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

- (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 incurren.

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

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

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

Descripción de la política contable para 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 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]

No aplica

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 dividendos [bloque de texto]

El Comité Técnico del Fideicomiso ha determinado la política de realizar el pago de distribuciones mensuales a los tenedores de los CBFIs.

Es importante mencionar que a partir del quinto aniversario tomando en cuenta la fecha de celebración de la Oferta Pública Inicial del Fideicomiso ("IPO" por sus siglas en inglés) y durante los siguientes cuatro años para totalizar cinco entregas, el Fiduciario emitirá anualmente CBFIs por un monto de 1.2% del total de los CBFIs en circulación al

momento de cada una de las entregas. Dichos CBFIs, serán asignados al “Fideicomiso de Fundadores” en su carácter de Fideicomitente de FIBRA HD, en dichas fechas, como contraprestación por la conformación, planeación y definición de estrategia de FIBRA HD. Para dichas emisiones de CBFIs, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir CBFIs.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [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 gastos [bloque de texto]

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

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

No aplica

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

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

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.

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

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

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

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

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación de un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (“FIBRA”) para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las

consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

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

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica

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

Los Ingresos y los gastos por intereses son reconocidos en el resultado del período y forman parte del Ingresos y Gastos Financieros. Los ingresos son reconocidos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen, y en caso de las provisiones se considera para su cálculo la mejor estimación.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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

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

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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

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

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

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 78% 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 [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 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. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos.

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

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 la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No Aplica

**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 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 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 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]

Comparando la información financiera del tercer trimestre de 2016 con la del segundo trimestre del mismo año, es relevante resaltar lo siguiente:

- a. Los ingresos totales del tercer trimestre ascendieron a \$53.4, lo cual representa un incremento del 14.4% si lo comparamos con los ingresos generados durante el segundo trimestre del mismo año.
- b. El total de gastos operativos ascendió a \$16.4, lo cual representa un incremento del 18.0% vs el segundo trimestre del mismo año.
- c. El EBIT llegó a \$35.7 que representa un incremento de 13.0% vs el segundo trimestre del mismo año.
- d. El flujo por operaciones (FFO) del tercer trimestre es de \$40.9, que representa un aumento de 28.8% vs el segundo trimestre del mismo año.
- e. El FFO por CBFi en circulación del tercer trimestre ascendió a ¢15.73 centavos, que representa un aumento de 18.3% comparado con los ¢13.30 centavos del segundo trimestre.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

FIBRA HD empezó a cotizar el 10 de junio de 2015 y la liquidación de los recursos de la oferta pública inicial ocurrió el 15 de junio. Desde entonces, la Administración ha procedido a aplicar dichos recursos a la adquisición de los inmuebles presentados en el Prospecto de Colocación y en otros inmuebles que han sido evaluados y aprobados por este Comité Técnico.

- Al 29 de junio se completaron las adquisiciones de los primeros 6 (seis) inmuebles que forman parte de nuestro portafolio que consisten de tres centros comerciales, dos naves industriales y un edificio escolar.
- El 30 de septiembre se completó la adquisición de Plaza Cataviña en Mexicali, Baja California.
- El 16 de octubre se completó la adquisición del inmueble del Instituto Piaget en Los Mochis, Sinaloa.
- El 23 de octubre se firmó un contrato de compraventa con condición suspensiva. La adquisición formal del inmueble Colegio Celtic, en la zona metropolitana de Querétaro, en Corregidora, Querétaro.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Se siguieron en base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 existen tales partidas.

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

No Aplica

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

El 19 de octubre de 2016 El Fideicomiso ha completado la adquisición del primer edificio de oficinas en el portafolio FIBRA HD, ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. El inmueble tiene una totalidad de 1,812.20 metros cuadrados de área rentable. El precio de adquisición fue de \$38,065 miles de pesos.

Asimismo, recientemente se arrendaron, y por lo tanto se pagaron 6 locales de Plaza Cataviña, que equivalen a 625 metros cuadrados de ABR, correspondientes al Crecimiento Orgánico. El monto total pagado fue de \$21.5 millones de pesos.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No hubo cambios de la entidad durante períodos intermedios.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Se siguieron en base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No hubo cambios en estimaciones durante el período intermedio final.

⁽¹⁾ El Asesor y Administrador estima que el crecimiento orgánico comprometido se podrá ejecutar durante el 4T16.

⁽²⁾ Las transacciones en proceso de cierre son aquellas con las que la FIBRA cuenta con un acuerdo vinculante y han sido autorizadas en el primer filtro del Comité Técnico de FIBRA HD.

⁽³⁾ El Asesor y Administrador estima que estas transacciones se podrán ejecutar durante el 4T16. No obstante, como es el caso en todas las transacciones inmobiliarias, los procesos de cierre pueden dar lugar a trámites o procesos complementarios que deban subsanarse y por lo tanto retrasar la ejecución.

⁽⁴⁾ FIBRA HD ratifica que cuenta con una política de distribuciones mensuales y que el número de CBFIs en circulación es de 259,652,506.

⁽⁵⁾ El Asesor y Administrador estima que el crecimiento orgánico comprometido se podrá ejecutar durante el 4T16.

⁽⁶⁾ Las transacciones en proceso de cierre son aquellas con las que la FIBRA cuenta con un acuerdo vinculante y han sido autorizadas en el primer filtro del Comité Técnico de FIBRA HD.

⁽⁷⁾ El Asesor y Administrador estima que estas transacciones se podrán ejecutar durante el 4T16. No obstante, como es el caso en todas las transacciones inmobiliarias, los procesos de cierre pueden dar lugar a trámites o procesos complementarios que deban subsanarse y por lo tanto retrasar la ejecución.
