

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual****Reporte Anual:** Anexo N Bis 3**Oferta pública restringida:** No**Tipo de Instrumento:** Fideicomisos**Emisora extranjera:** No

No cuenta con aval u otra garantía.

**Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,  
especificar la Razón o Denominación Social:****Mencionar dependencia parcial o total:** No**Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso  
cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales  
sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:** No

## Actinver

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Montes Urales 620, Piso 01, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México



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

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Montes Urales 620, Piso 01, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Clave de cotización:**

FIBRAHD

Concepto	Periodo Actual 2022-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	437,179,992
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,653,731,259

**Nombre de las bolsas donde están registrados:**

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Número de fideicomiso:**

1523

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1523, celebrado el 17 de diciembre de 2014 con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y modificado mediante el convenio modificatorio y de reexpresión, de fecha 18 de mayo de 2015 (el “Fideicomiso”).

**Fideicomisarios en primer lugar:**

LOS TENEDORES Y EL FIDEICOMISO DE FUNDADORES

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

N

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

N/A

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

N/A

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

Fibra HD Servicios, S.C.

---

**Asesor del fideicomiso:**

---

N/A

---

**Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

No aplica

---

**Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:**

---

Al 31 de diciembre de 2022 nuestra Cartera se integraba por 40 propiedades estabilizadas, diversificadas en términos de tipo de operación en: 19 comerciales, 9 industriales, 6 educativas y 6 oficinas con 306,035 metros cuadrados de ABR (156,893 comerciales, 94,501 industriales, 39,116 educativas y 15,525 oficinas). Las propiedades en operación están geográficamente diversificadas en 24 ciudades predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional, y en aproximadamente 532 contratos de arrendamiento de diversas industrias y sectores. Al 31 de diciembre de 2022 reportó una tasa de ocupación del 91.54%.

---

## Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

---

Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y (iii) Que el Asesor y Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se modificó la política de distribuciones, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS, ya que la política de dividendos previa establecía que, sin perjuicio de lo que establecen las disposiciones en materia de Fibras en cuanto al monto mínimo que debe distribuirse, Fibra HD tenía como propósito maximizar el flujo que recibirían los inversionistas, por lo que en el supuesto de que existieran circunstancias en donde se tuviera que pagar Distribuciones de Efectivo pero no existiera el efectivo suficiente para llevar cabo dichas Distribuciones de Efectivo y a efecto de poder cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable, podría existir la posibilidad de tener que utilizar los recursos que se obtuvieran en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, actualmente nuestro Comité Técnico ha adoptado la política de no decretar Distribuciones de Efectivo en tanto no se genere utilidad fiscal. Una vez que la utilidad fiscal sea positiva, las distribuciones de efectivo se harán de forma anual. El Comité Técnico tiene la facultad de modificar dicha política. Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes: • Resultados reales de operación; • Nivel de flujos de efectivo retenidos; • Términos y condiciones de cualquier financiamiento; • Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda; • Requerimientos de CAPEX; • Ingreso gravable; • Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; • Gastos de operación; y • Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

---

## Fuente de las distribuciones:

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los Bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones a cargo del Fideicomiso.

Concepto	Periodo Actual 2022-12-31
Nivel de endeudamiento	45.73
Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.88

### **Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:**

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

### **Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:**

Nuestros CBFIs son No Amortizables.

### **Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

---

**Depositario:**

---

S.D. INDEVAL INSTITUCION PARA EL DEPOSITO DE VALORES S.A. DE C.V.

---

**Régimen fiscal:**

---

PERSONA MORALES

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

---

No Aplica.

---

**La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:**

---

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**

---

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

---

**Leyenda Reporte Anual CUE:**

---

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

---

**Periodo que se presenta:**

---

2022

---

**índice**

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	21
Factores de riesgo:.....	43
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	75
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	79
Destino de los fondos, en su caso: .....	80
Documentos de carácter público:.....	80
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	82
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	82
Descripción del negocio: .....	85
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	91
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	92
Principales clientes:.....	92
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	93
Recursos humanos: .....	96
Desempeño ambiental:.....	96
Información de mercado:.....	97
Estructura de administración: .....	101
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	102
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	103
Distribuciones:.....	103

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Evolución de los activos del fideicomiso:.....	119
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	121
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	124
Contratos y acuerdos relevantes: .....	128
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	139
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	140
Auditores externos del fideicomiso: .....	141
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	141
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	142
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	146
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	146
Actividad Principal: .....	147
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	153
Estructura corporativa:.....	154
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	154
Administradores y tenedores de los certificados: .....	155
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	164
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	164
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	170
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	170
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	173
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	175
Control Interno del fideicomiso:.....	178
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	178

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	180
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	180
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna: .....	181
Resultados de la operación de la administración interna:.....	182
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....	183
[431000-NBIS3] Personas responsables .....	185
[432000-NBIS3] Anexos .....	196

**[413000-NBIS3] Información general****Glosario de términos y definiciones:**

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>ABR</b>	Significa área bruta rentable.
<b>Actinver Casa de Bolsa</b>	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
<b>Activos</b>	Significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Arrendatario</b>	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>Asesor y Administrador</b>	Significa Fibra HD Servicios, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.
<b>Asesor Fiscal</b>	Significa, SKATT Asesores fiscales, S.C. o cualquier otro despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
<b>Auditor Externo</b>	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Asesor y Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
<b>Autoridades</b>	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Comisión Nacional Bancaria y de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valores o el Banco de México.

<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento y cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fiduciario o se aporten al Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Cartera</b>	Significa los 40 Activos que han sido adquiridos al 31 de diciembre de 2022, consistente en 19 centros comerciales, 6 planteles educativos, 9 plantas industriales y 6 edificios de oficinas.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, de conformidad con la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.
<b>Circular Única de Emisoras</b>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Colocación</b>	Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, en el entendido de que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
<b>Comité de Auditoría</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.04 del Fideicomiso.
<b>Comité de Compensaciones</b>	Tiene el significado que le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.07 del Fideicomiso.
<b>Comité de Nominaciones</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.06 del Fideicomiso.
<b>Comité de Prácticas</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décimo Primera, sección 11.05 del Fideicomiso.
<b>Comité Técnico</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Décimo Primera, sección 11.01 del Fideicomiso.

<b>Conducta de Destitución</b>	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha Persona.
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Activos, así como los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Activos.
<b>Contrato de Asesoría y Administración</b>	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado entre el Asesor y Administrador y el Fiduciario, a través del cual se establecerán los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación.
<b>Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento</b>	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado entre el Asesor y Administrador y el Fiduciario, a través del cual se prestan los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Convenio de Aportación y Adhesión</b>	Significa cada uno de los convenios a través de cuya celebración los Fideicomitentes Adherentes podrían aportar al Patrimonio del Fideicomiso, Activos y, por tanto, se adherirían al presente Fideicomiso. Los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos se celebrarán en términos sustancialmente iguales a los del documento que, en su caso, apruebe el Comité Técnico.
<b>Criterios de Elegibilidad</b>	Significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décimo Tercera del presente Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por las Emisiones que realice el Fiduciario y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
<b>Cuentas</b>	Significa conjuntamente la Cuenta de Colocación, la Cuenta Receptora, la Cuenta Concentrador, la Cuenta de Distribuciones y las Cuentas Adicionales.
<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

dicho bien Inmueble.

**Día** Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

**Día Habil** Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

**DOF** Significa el Diario Oficial de la Federación.

**Documentos de Emisión** Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, los avisos de oferta y/o colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.

**Distribución** Significa los recursos derivados de las inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

**Distribución de Efectivo** Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de los CBFIs) en términos del Fideicomiso.

**Dólares** Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.

**Ejecutivos** Significa las personas físicas empleados de que ocupen los primeros dos niveles del Asesor y Administrador (director general y directores).

**Emisión** Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

**EMISNET** Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

<b>Estados Unidos</b>	Significa los Estados Unidos de América.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
<b>Fecha de Distribución de Efectivo</b>	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
<b>Fibras</b>	Significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de los CBFIs y el Fideicomiso de Fundadores, este último en su carácter de Fideicomitente, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso (e), de la Cláusula Séptima del Fideicomiso representados por el Representante Común.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomiso, Emisor, o Fibra HD</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomiso de Fundadores, como fideicomitente, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1523, de fecha 17 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomiso de Fundadores</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente con el carácter de fiduciario del fideicomiso F/1868, como fideicomitente y fideicomisario, y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, e identificado bajo el número F/1871, de fecha 11 de diciembre de 2014, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomitente</b>	Significa el Fideicomiso de Fundadores.
<b>Fideicomitente Adherente</b>	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
<b>Fiduciario o Emisor</b>	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

<b>Indeval</b>	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Reporte Anual</b>	Significa el reporte anual que elabora y publica la Emisora en términos de la Circular Única de Emisoras y la LMV.
<b>Inmuebles</b>	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
<b>INPC</b>	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
<b>Inversiones en Activos</b>	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
<b>Inversiones Permitidas</b>	Significa las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
<b>ISR</b>	Significa el impuesto previsto por la LISR.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigente en México.
<b>LGEEPA</b>	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
<b>LGTOC</b>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 (veintiséis) de la LMV.
<b>NOI</b>	Significa <i>Net Operating Income</i> (NOI) o Ingreso Operativo Neto y se determina de restar a los ingresos netos, los gastos operativos de los inmuebles, incluyendo gastos de mantenimiento, seguros e impuesto predial, entre otros.,
<b>Oferta Pública Inicial</b>	Se refiere a la oferta pública inicial de CBFIs de Fibra HD.
<b>Oferta Pública de Adquisición</b>	(OPA) se refiere a la oferta pública de adquisición lanzada por Fibra Plus para adquirir en forma de intercambio de CBFIs, el control y la tenencia de los CBFIs en circulación de Fibra HD
<b>Oficio SAT</b>	Significa el oficio número 900-03-03-2015-26928, de fecha 7 de mayo de 2015, emitido por el Servicio de Administración Tributaria, a través de la Administración de Normatividad Internacional “3”, mediante el cual se confirma, entre otros, que (i) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en un futuro con los requisitos dispuestos por el artículo 187 de la LISR y demás disposiciones aplicables; (ii) y el Fiduciario no pagará el IVA por la enajenación de CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta del Fideicomiso.
<b>Periodo Mínimo de Inversión</b>	Significa el término de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
<b>Persona</b>	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
<b>Personas Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

<b>Pesos o Ps. \$.</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>PROFEPA</b>	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
<b>Prospecto</b>	Significa el prospecto de colocación preparado para la Oferta Pública Inicial, conjuntamente con todos sus anexos.
<b>Reembolso de Capital</b>	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
<b>Reglamento Interior de la BMV</b>	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
<b>Rentas</b>	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento, así como derivados de los Derechos de Arrendamiento.
<b>Representante Común</b>	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
<b>Resultado Fiscal</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en los artículos 9 (nueve) y 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<b>SEMARNAT</b>	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
<b>Servicios de Asesoría y Administración Representación y Planeación</b>	Significa los servicios de Asesoría, Administración, representación y planeación que prestará el Asesor y Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Asesoría y Administración.
<b>SHCP</b>	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
<b>Tenedores</b>	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
<b>Título</b>	Significa el título que documenta los CBFIs emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado ante Indeval.
<b>Transacciones de Formación</b>	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolidó la adquisición de los 6 primeros Activos que integraron la Cartera Inicial.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Resumen ejecutivo:

---

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de este Reporte Anual. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Reporte Anual debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver *"Información General –Factores de Riesgo"*) de este Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual a “Fideicomiso”, “Fibra HD” y “Emisor” se refieren al Fideicomiso, junto con su subsidiaria Fibra HD Servicios, S.C. a la que se refiere como el “Asesor y Administrador”. Las referencias en el presente Reporte Anual al “Fiduciario” son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Reporte Anual, ver la sección *“Información General –Glosario de Términos y Definiciones”* de este Reporte Anual.

***Las principales características de Fibra HD son:***

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se tiene la intención de que siga aplicándose a Fibra HD el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Así mismo, los Contratos de Arrendamiento preferentemente serán celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Las siguientes son las principales características de Fibra HD:

- a. Enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que, a juicio de nuestro Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan tasas de capitalización mayores a las que se observan en las propiedades que forman parte preponderante de los portafolios de las Fibras que actualmente cotizan en el Mercado de Capitales.
- b. Diseñada para operar la Cartera de Inmuebles y llevar a cabo las inversiones a través de una sociedad civil de la cual la Fibra es socio al 99.9% (el Asesor y Administrador). Consideramos que dicho formato de administración “internalizado” se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores de CBFIs.

***La propuesta de valor de Fibra HD descansa sobre las siguientes consideraciones:***

- a. Consideramos que el mercado mexicano de bienes raíces, especialmente en el segmento de propiedades comerciales de tamaño medio y pequeño, está visiblemente fragmentado.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b. Consideramos que dichas propiedades tienden a ofrecer una relación de renta a valor del inmueble más elevada que la que se observa en propiedades de mayor tamaño.
- c. Consideramos que mediante la adquisición de un número elevado de Activos con estas características es posible conservar el elevado rendimiento al tiempo que la volatilidad de los ingresos de un paquete cuantioso de pequeñas propiedades disminuye.

### La Visión de Negocio.

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

En línea con lo anterior, Fibra Plus y Fibra HD replantearon la visión de negocio del nuevo vehículo consolidado y de Fibra HD por sí misma, con el objeto de establecer una ruta de crecimiento sostenido a través de una estructura de capital sana, una administración interna y profesional y una estrategia clara de adquisiciones y desinversiones.

En tal sentido, la nueva estructura organizacional de Fibra HD se basa en dos ejes principales: (i) la operación, administración y comercialización de inmuebles estabilizados y (ii) la adquisición de activos de oportunidad así como la rotación, remodelación o reconversión de activos identificados.

Los objetivos del plan de negocios son la creación y administración de:

- Una Fibra escalable capaz de agregar una Cartera de Activos estabilizados de elevada calidad.
- Una Fibra diversificada capaz de actuar con resiliencia ante la volatilidad de nuestra Cartera sin sacrificar su rentabilidad.
- Una Fibra capaz de ofrecer a los Tenedores de CBFIs una sana estructura financiera, con rendimiento y distribuciones con base en flujo real sostenible.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala tal que sus Tenedores de CBFIs puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores de CBFIs se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.

Como se comentó previamente, Fibra Plus completó el día 14 de octubre de 2021, la adquisición del 70.9% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra HD. Derivado de lo anterior, en la Asamblea de Tenedores de los CBFIs FIBRAHD 15 celebrada el 3 de diciembre de 2021, se aprobó la siguiente recomposición del Comité Técnico de FIBRA HD.

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro	Gustavo Luis Portilla Forcén
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férez Bitar
Miembro Independiente	Enrique Valdespino Pastrana
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

**Ajustes a la Administración y al Plan de Negocios respecto del Plan Original de FIBRA HD.**

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se aprobaron los siguientes lineamientos para el Plan de Negocios de la FIBRA.

- Modificación de la política de distribuciones, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS.
- Cancelación del contrato de operación existente entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Rems México, S.A. de C.V., transitando hacia un esquema operativo totalmente internalizado.
- Ratificación de la política de apalancamiento, estableciendo como límite el 50% LTV.
- Ratificación del objetivo de negocios de FIBRA HD de construir y administrar un portafolio de inmuebles estabilizados generadores de flujos.
- Las consecuencias más importantes derivadas del ajuste al plan de negocios son:
  - Mejora de la rentabilidad de FIBRA HD, reduciendo gastos operativos.
  - Elevación de los niveles de capitalización de la FIBRA toda vez que se eliminan las distribuciones por concepto de retornos de capital.
  - Mejora de la capacidad de pago y amortización de la deuda de la FIBRA, al retenerse los Flujos de Efectivo correspondientes a las reservas de depreciación y otras reservas.

**La Misión de Negocio.**

Las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir y Administrar Activos de calidad capaces de generar rendimientos atractivos que nos permitan ofrecer una utilidad de operación competitiva.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de nuestras propiedades, y en su caso llevar a cabo las mejoras que nos permitan elevar su rentabilidad en el corto plazo.
- Procurar la mejora continua del perfil de nuestros Arrendatarios a fin de incrementar la rentabilidad de nuestros Activos al tiempo que reducimos la volatilidad potencial de los flujos.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer nuestra red de relaciones con corredores inmobiliarios, desarrolladores, Arrendatarios de marcas con presencia nacional y local, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.
- Construir una relación de confianza con nuestros Tenedores de CBFIs mediante la total transparencia de nuestras actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de la Fibra y el Asesor y Administrador.

### **Estrategia de Posicionamiento de Fibra HD.**

*Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.*

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Asesor y Administrador y pueden no corresponder a los lectores de este Reporte Anual o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y el inversionista debe ser advertido de ello.

*Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.*

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.
- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a incrementar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

#### *Eje Estratégico 1. Administración internalizada.*

Fibra HD tiene una estructura tal que: las figuras y funciones del Asesor y del Administrador recaen en una sola entidad. El Asesor y Administrador se constituyó como una sociedad civil; en donde Fibra HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador.

#### *Eje Estratégico 2. Preponderantemente haremos adquisiciones.*

Tenemos un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de Activos que estén generando flujos, aprovechando el brazo desarrollador de Fibra Plus para potencializar la capacidad de generación de ingresos de los activos en operación, de forma eficiente, ya sea realizando ampliaciones del ABR y remodelando o reconvirtiendo inmuebles

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Fibra HD tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos, con Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento.

### **Modelo de Negocio.**

#### *Modelo de Administración.*

La administración de nuestra Cartera y de las adquisiciones que hagamos en el futuro estará a cargo del Asesor y Administrador en los términos del Contrato de Asesoría y Administración, de tal suerte que deja en manos especializadas la complejidad del manejo cotidiano de una Cartera que esperamos crezca considerablemente en tamaño y diversidad.

Nos referimos, de manera enunciativa más no limitativa a las actividades siguientes:

- Conformar, evaluar y ajustar el equipo de asesoría y administración de los Activos que integran la Cartera.
- Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento en el que queden identificados, los ingresos de renta y todos los datos correspondientes al contrato de que se trate, los ingresos adicionales cobrados, los derechos de preferencia, las opciones de renovación, uso de exclusiones, entre otros.
- Crear un informe integral de gastos de la propiedad (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el Asesor y Administrador.
- Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de los Activos que integran la Cartera. Así como asegurar una oferta competitiva de todos los servicios contratados y el costo de los mismos.
- Crear y entregar un plan para la retención de los arrendatarios, estableciendo de inmediato relaciones y comunicaciones sólidas y confiables.
- Preparar el presupuesto de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Comité Técnico de Fibra HD.
- Completar un informe minucioso de cada Activo, que incluya, entre otros, la condición del Activo, las oportunidades de optimización y el desarrollo de un plan de inversiones y gastos de capital a largo plazo para los Activos.
- Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificando por escrito al Asesor y Administrador.
- Revisar y atender lo relacionado con la facturación, créditos o recibos de pago, cuentas de bancos, rentas, pólizas de seguros, correspondencia escrita, documentos técnicos y toda la información y reportes requeridos para la administración de la propiedad en custodia para dirigirla al Fideicomiso.

#### *Modelo de Inversiones.*

### **Oportunidades de Mercado**

Fibra HD estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de activos premium que espera aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo.

Adicionalmente, el mercado inmobiliario en México no se encuentra del todo explotado. Fibra HD estima que dicha situación aunada a las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país presentan oportunidades para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas, así como oportunidades para desarrollar y adquirir nuevos Inmuebles.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Adicionalmente, Fibra HD estima que, en virtud de su régimen como una FIBRA en México, y con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, tendrá flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Fibra HD estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, así como las amplias relaciones que el equipo de administración del Asesor y Administrador ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de Fibra HD e incrementar valor para los Tenedores.

#### ***Inversiones selectivas en atractivas oportunidades de adquisición, así como desinversiones assertivas***

Fibra HD junto con el Asesor y Administrador ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor y Administrador para identificar y analizar oportunidades de adquisición, así como de desinversión para activos no estratégicos bajo el entorno económico actual y sus perspectivas.

Fibra HD pretende invertir en Activos de diversos formatos que muestren un alto potencial de rentabilidad y se encuentren ubicados en diferentes regiones de México. Adicionalmente, la emisora ha arrancado con un plan de desinversión de activos que ya no se encuentren en el nuevo plan de negocio, estimando una rotación de más de 90 mil m<sup>2</sup> de ABR principalmente dentro de los segmentos comercial y oficinas.

Se espera que Fibra HD se enfoque en adquisiciones de Activos estabilizados a efecto de tener ingresos estables a través de altas tasas de ocupación y control adecuado de gastos, sin embargo, también se aprovecharán oportunidades para adquirir Inmuebles no estabilizados pero con ubicaciones privilegiadas y con el potencial de crecer sostenidamente.

Fibra HD llevará a cabo adquisiciones y desinversiones de activos con base en la asesoría del Asesor y Administrador conforme se identifiquen buenas oportunidades, que sean rentables y presenten un margen de prudente riesgo financiero y administrativo. En cuanto a las adquisiciones, se pagará con los recursos derivados de créditos, emisiones de capital o deuda, conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. No obstante que Fibra HD intentará acceder al mercado de capitales para sus necesidades de fondeo, también buscará alternativas que optimicen su perfil financiero.

#### ***Modelo de Comercialización.***

Nuestro modelo de comercialización descansa la aplicación de metodologías de gestión compatibles con estándares internacionales y probados en México. La gestión y comercialización de nuestros Activos se llevará a cabo por nuestro Asesor y Administrador, quien cuenta con amplia experiencia y competencia validada por la gestión previa y concurrente con la pandemia. Dicha gestión abarca tanto la administración y cobranza de los inquilinos actuales como la comercialización de nuestros Activos con el propósito de mejorar continuamente su rentabilidad.

#### ***Principales Inmuebles.***

Nuestra Cartera está integrada al 31 de diciembre de 2022 por 40 propiedades estabilizadas que se adquirieron con los recursos de la Oferta Pública Inicial, de la suscripción de derechos preferentes, de las líneas de crédito, y de las Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2022:

Al 31 de diciembre del 2022 la cartera está integrada por 40 propiedades estabilizadas.

Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.

La mayoría de las propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada ni de la FIBRA ni del operador de los inmuebles, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.

El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 306,035 m<sup>2</sup>, registrando un 91.54% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

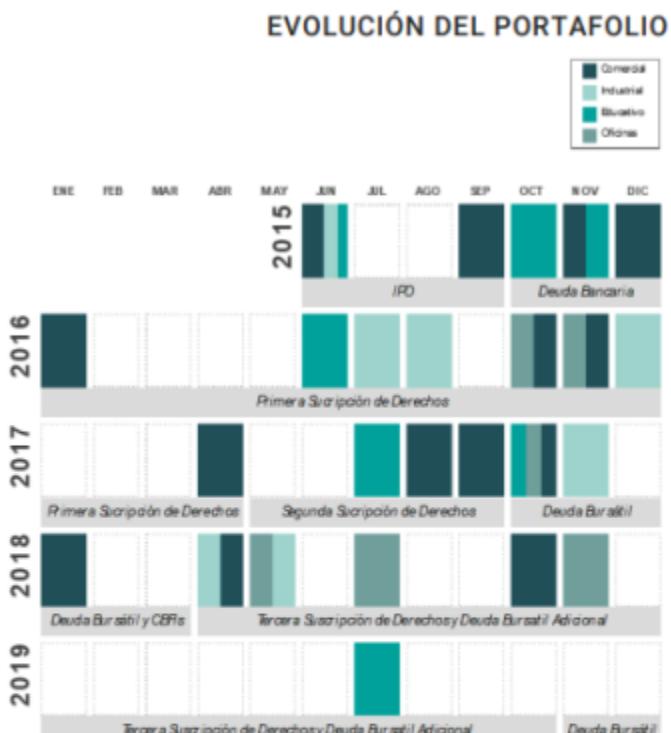
Las propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.

1. El componente comercial de la cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 156,893 m<sup>2</sup> de ABR; registrando un 90.58% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.
2. El componente industrial se integra por 9 propiedades con un total de 94,501 m<sup>2</sup> de ABR, registrando un 98.92% de ocupación.
3. El componente de instituciones educativas de la cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 39,116 m<sup>2</sup> de ABR; registrando un 91.19% de ocupación.
4. El componente de oficinas de nuestra cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 15,525 m<sup>2</sup> de ABR, registrando un 57.27% de ocupación.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO

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

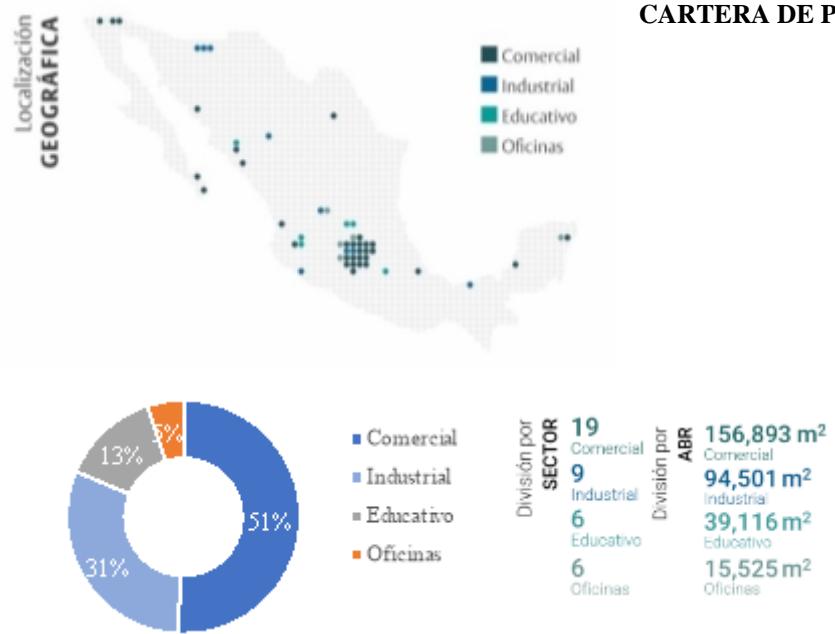


40 Propiedades 306,035 m<sup>2</sup>  
Área Bruta Rentable

91.54% Ocupación 3.26 años  
Vigencia remanente

17% Ingresos dólares 532 Contratos 19 Estados  
Contratos Estados

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Resumen de la Información Financiera**

Las tablas incluidas en este resumen ejecutivo presentan información financiera del Fideicomiso del período reportado, así como de los dos períodos anteriores.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con los Estados Financiero y sus notas relacionadas incluidas en este Reporte, por el período concluido al 31 de diciembre de 2022 así como en la “Sección 4. Información Financiera- 4.3. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de operación” de este Reporte Anual.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos)

	2022	2021	2020
<b>Ingresos:</b>			
Arrendamiento	\$456,414,903	\$469,160,562	\$464,793,683
Mantenimiento	34,078,479	35,425,707	34,171,969
Estacionamientos y otros	<u>76,996,686</u>	<u>20,355,873</u>	<u>19,165,480</u>
	<u>567,490,069</u>	<u>524,942,142</u>	<u>518,131,132</u>
<b>Gastos de:</b>			
Administración	48,929,583	81,434,996	65,500,349
Operación	147,255,788	199,127,358	124,765,388
Mantenimiento	50,749,973	58,711,709	54,260,369
Servicios de administración de propiedades	<u>16,442,539</u>	<u>16,882,772</u>	<u>15,213,390</u>
	<u>263,377,883</u>	<u>356,156,835</u>	<u>259,739,496</u>
<b>Utilidad de operación</b>	<u>304,112,186</u>	<u>168,785,307</u>	<u>258,391,636</u>
<b>Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión</b>	-7,634,794	334,480,060	-554,877,592
Otros productos	-	317,808	-
Ingreso por intereses	43,050,534	24,160,458	55,501,274
(Gasto) ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	-149,209,427	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-68,843,215	-64,249,799	-26,996,503
Resultado cambiario-Neto	-4,183,733	3,534,170	-1,303,682
Gasto por intereses	<u>-251,475,312</u>	<u>-168,639,980</u>	<u>-209,298,382</u>
	<u>-289,086,520</u>	<u>-19,606,710</u>	<u>-706,995,241</u>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<u>15,025,666</u>	<u>149,178,597</u>	<u>-448,603,605</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos a la utilidad de Subsidiaria	-	5,864,912	5,943,025
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>15,025,666</u>	<u>143,313,685</u>	<u>-454,546,630</u>
<b>Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:</b>			
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés			<u>(178,399)</u>
Utilidad (pérdida) neta integral consolidada del año	<u>\$ 15,025,666</u>	<u>\$ 143,313,68</u>	<u>\$ (454,725,02</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFÍ básica y diluida (centavos por acción) (ver Notas 11 y 17)	<u>\$ 0.0344</u>	<u>\$ 0.3278</u>	<u>\$ (1.0526)</u>

Fideicomiso Irrevocable No. F/1523  
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)  
 Estados consolidados de posición financiera  
 Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
 (En pesos)

Activo	Notas	2022	2021	2020
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$754,106,633	\$588,081,320	\$429,397,968
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	86,342,387	88,553,694	109,089,892
Impuesto al valor agregado por recuperar		3,479,162	2,440,477	19,076,352
Pagos anticipados		<u>26,133,918</u>	<u>21,095,086</u>	<u>43,258,949</u>
Total del activo circulante		870,062,100	700,170,577	600,823,161
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		2,418,279	2,418,279	2,418,280
Activo fijo		31,630,619	27,612,790	23,876,847
Activo por derecho de uso	8	85,547,888	90,151,733	91,543,171
Propiedades de inversión	7	5,406,237,000	5,411,312,200	5,030,816,890
Instrumentos financieros derivados	9	-----	-----	-----

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total del activo a largo plazo	<u>5,525,833,786</u>	<u>5,531,495,002</u>	<u>5,148,655,188</u>
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Total activos	<u>\$6,395,895,886</u>	<u>\$6,231,665,579</u>	<u>\$5,749,478,349</u>
---------------	------------------------	------------------------	------------------------

**Pasivo y patrimonio**

*Pasivo circulante:*

Crédito BBVA Bancomer	500,000,000		
Certificados bursátiles por pagar	10.a	\$1,388,261,200	\$ -
Cuentas por pagar a proveedores		\$69,525,724	33,532,489
Rentas cobradas por anticipado		1,875,472	2,116,311
Impuestos y gastos acumulados		15,465,454	36,440,825
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	8	6,406,330	<u>9,881,349</u>
Total del pasivo circulante		593,272,980	1,470,232,174
			58,786,132

*Pasivo no circulante:*

Depósitos de los arrendatarios	36,413,729	35,051,100	33,819,008
Crédito con BBVA	10.b	1,455,957,992	500,000,000
Certificados bursátiles por pagar	10.a	977,458,074	908,614,860
Instrumentos financieros derivados	9	-	-
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento	8	86,951,223	86,951,223
Total del pasivo no circulante		<u>2,556,781,018</u>	<u>1,530,617,183</u>
			<u>2,517,918,245</u>

Total de pasivo		3,150,053,998	<u>3,000,849,357</u>
			<u>2,576,704,377</u>

Compromisos	16		
-------------	----	--	--

*Patrimonio:*

Patrimonio fideicomitido:			
Aportación de los fideicomitentes		3,320,481,334	3,453,822,676
Recompra de certificados		-35,897,835	-35,897,836
Resultados acumulados		-39,048,502	-54,074,168
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		306,891	<u>306,891</u>
Total del patrimonio fideicomitido	11	<u>3,245,841,888</u>	<u>3,230,816,222</u>
			<u>3,172,773,972</u>

Total pasivo y patrimonio		\$6,395,895,886	\$6,231,665,579
			\$5,749,478,349

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio  
 Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
 (En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitido
Saldos al 1 de enero de 2019	\$3,631,277,136	\$ -	\$212,921,504	\$4,559,105	\$3,848,757,745
Aportaciones de los fideicomitentes	51,931,961	-	-	-	51,931,961
Recompra de certificados	-	-101,157,548	-	-	-101,157,548
Distribución a los fideicomitentes	-185,124,440	-	-128,098,302	-	-313,222,739
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,089,568</u>	<u>-574,107</u>	<u>210,515,461</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3,498,084,657	-101,157,548	295,912,770	3,984,998	3,696,824,877
Aportaciones de los fideicomitentes	18,355,093	-	-	-	18,355,093
Recompra de certificados	-	13,690,098	-	-	13,690,098
Distribución a los fideicomitentes	-62,617,074	<u>-</u>	-38,753,993	-	-101,371,067
Pérdida neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-454,546,630</u>	<u>-178,399</u>	<u>-454,725,029</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,453,822,676	-87,467,450	-197,387,853	3,806,599	3,172,773,972
Aportaciones de los fideicomitentes	5,607,901	-	-	-	5,607,901
Recompra de certificados	-51,569,615	51,569,615	-	-	-
Distribución a los fideicomitentes	-87,379,628	-	-	-	-87,379,628
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143,313,685</u>	<u>-3,499,708</u>	<u>139,813,977</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$3,320,481,334</u>	<u>-\$35,897,835</u>	<u>-\$54,074,168</u>	<u>\$306,891</u>	<u>\$3,230,816,222</u>
Utilidad neta integral consolidada	-	-	<u>15,025,666</u>	-	<u>15,025,666</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$3,320,481,334</u>	<u>-\$35,897,835</u>	<u>-\$39,048,502</u>	<u>\$306,891</u>	<u>\$3,245,841,888</u>

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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
 (En pesos)

	2022	2021	2020
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$15,025,666	\$ 149,178,597	\$ (448,603,605)
<b>Ajuste para partidas que no generaron efectivo:</b>			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7,634,794	(334,480,060)	554,877,592
Depreciación	5,286,969	4,885,916	5,258,332
Intereses a favor	-43050534	(24,160,458)	(55,501,274)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		149,209,427	(29,979,644)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	68,843,215	95,511,677	37,577,241
Intereses a cargo	<u>251,475,312</u>	<u>168,639,980</u>	<u>209,298,382</u>
Total	305,215,422	208,785,079	272,927,024
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	-12,184,117	20,536,198	(57,050,894)
Impuesto al valor agregado por recuperar	-1,038,685	16,635,875	36,945,242
Pagos anticipados	-5,038,832	22,163,864	(2,703,925)
Depósitos en garantía		1	(874,952)
<b>(Disminución) aumento en:</b>			
Cuentas por pagar a proveedores	41,525,093	16,428,141	(8,584,731)
Rentas cobradas por anticipado	-240,839	(1,941,734)	(4,095,171)
Impuestos y gastos acumulados	-18,989,795	8,297,070	(12,800,595)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria pagados		(5,864,912)	(4,363,757)
Depósitos de los arrendatarios		<u>1,232,093</u>	<u>2,863,099</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>310,610,876</u>	<u>286,271,675</u>	<u>222,261,340</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
(Adquisición) baja de maquinaria y equipo	-4,700,953	(4,018,019)	501,418
Adquisición de propiedades de inversión	-2,559,594	(46,015,250)	(58,058,910)
Intereses cobrados	<u>43,050,534</u>	<u>24,160,458</u>	<u>55,501,274</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	35,789,987	(25,872,811)	(2,056,218)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	-	-
Prestamos obtenidos de instituciones financieras	1,520,000,000	800,000,000	500,000,000
Costos por emisión de certificados bursátiles	-	-	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		4,079,538	29,979,644
Pago por cancelación de derivado CCS		(153,186,000)	
Pago de préstamos	-1,388,261,200	(500,000,000)	(1,048,900,764)
Aportaciones de los fideicomitentes		5,607,901	18,355,093
Distribución a los fideicomitentes		(87,379,628)	(101,371,067)
Recompra de certificados		-	13,690,098
Pagos de arrendamiento	-8,091,550	(10,090,137)	(10,146,190)
Intereses pagados	<u>-145,339,448</u>	<u>(160,747,186)</u>	<u>(201,235,735)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	-21,692,198	(101,715,512)	(799,628,921)
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	324,708,665	158,683,352	(579,423,799)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>429,397,968</u>	<u>429,397,968</u>	<u>1,008,821,767</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$754,106,633</u>	<u>\$588,081,320</u>	<u>\$429,397,968</u>

**Principales Eventos Relevantes Relacionados con los Factores de Riesgo**

Durante el periodo al que se refiere este Reporte Anual, Fibra HD estuvo expuesta a un factor de riesgo de refinanciamiento, relacionado con el vencimiento de los cebures con clave de pizarra “FibraHD19”, lo que detonó en que el Índice de Cobertura de Deuda (“ICD”) se ubicara por debajo del mínimo necesario durante la mayor parte del año (menos de 1x). En consecuencia, durante marzo del 2022, se presentó al Comité Técnico el plan de remediación del indicador.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Dicho plan de remediación, que también fue aprobado por la Asamblea el 20 de abril del 2022, consistió en alguna o una combinación de algunas de las siguientes opciones: (i) la contratación de líneas de crédito adicionales a las ya vigentes; (ii) el refinanciamiento de la deuda bursátil actual y, en paralelo a lo anterior, (iii) la desinversión de activos para cubrir, en su caso, el monto remanente después de las opciones anteriores.

Gracias a la buena gestión del Administrador y la combinación de negocios con Fibra Plus, el 8 de noviembre de 2022, Fibra HD anunció que, en conjunto con Fibra Plus, firmó un crédito sindicado, por hasta Ps. 4,500 millones, con BBVA como agente colocador.

Al cierre de diciembre del 2022, Fibra HD había dispuesto de 1,520 millones de pesos, que se destinaron al pago de los cebures mencionados. Dado lo anterior, el LTV al cierre de diciembre fue de 45.7%, que comparó contra el 45.3% del 2021, mientras el ICD fue de 1.88x (vs 0.85x del 4T21).

Para determinar si un evento es material al punto de considerarse relevante, el criterio que sigue la Administración consiste en determinar si dicho evento pudiera afectar adversa y significativamente al plan de negocios y/o si dicho acontecimiento tuviera un impacto tal que su efecto económico superara el 10% de los ingresos totales anuales de Fibra HD.

### **Resumen de Cumplimiento de los Principales Contratos**

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se aprobó la cancelación del contrato de operación existente entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Rems México, S.A. de C.V., para transitar hacia un esquema operativo totalmente internalizado.

### **Procesos Judiciales o Administrativos**

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

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

### **Cumplimiento del Plan de Negocios**

Durante el 2022 sindicamos y dispusimos de un crédito para refinanciar los cebures que tenían vencimiento en noviembre del 2022, volviendo a colocar nuestros indicadores de solvencia y liquidez en niveles adecuados y en cumplimiento con la normatividad vigente.

Además, a inicios del 2023, la CNBV aprobó un programa de cebures por hasta 5,000 millones de pesos y con vigencia de 5 años, y, aunque no tenemos prevista una emisión en el corto plazo, estimamos que dicha línea funcionará, principalmente para robustecer las alternativas y estrategia de financiamiento, realizar adquisiciones acrecientes y reestructurar deuda en condiciones de mercado favorables, entre otros.

El 2022 fue un año de integración y reestructura, donde culminamos con las sinergias previstas en la OPA y los beneficios que derivaron de la combinación de negocios con Fibra Plus, los cuales se reflejaron en un incremento de 46.9% en el NOI y de 50.2% en el EBITDA, y una expansión en márgenes +2,300 pb y +1,700 pb, respectivamente.

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, los ingresos sumaron Ps.520.2 millones, un 8.4% por encima del 2021, beneficiados por la absorción del trimestre y ajustes por inflación de las rentas en todos los sectores.

Al cierre de 2022, Fibra HD tenía un portafolio de 40 propiedades con un ABR de 306,065 m<sup>2</sup>, que incluye 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m<sup>2</sup>, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m<sup>2</sup>, 7 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m<sup>2</sup> y 6 propiedades en el sector de oficinas con un total de 15 mil m<sup>2</sup>.

La ocupación total del portafolio fue de 91.5%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 3.26 años (vs 2.72x del 3T22). Es importante señalar que hemos logrado empujar los vencimientos promedio de los contratos significativamente, con una concentración de vencimientos sana, inferior al 20% en los años 2023 y 2024. Para asegurar la renovación oportuna de los contratos o bien, sustituir arrendatarios que no renovarán su contrato, hemos instrumentado protocolos de acercamiento con los clientes de manera anticipada.

Además, señalamos la absorción positiva del año por 3,890 m<sup>2</sup> de ABR, lo que equivale a ingresos anuales adicionales por 10.6 millones de pesos, con contratos nuevos firmados en prácticamente todos los segmentos de negocio.

Por lo que toca a los pasivos circulantes, estos presentan un decremento del -66%, generado por el refinanciamiento de los certificados bursátiles con la disposición de Ps.1,520 millones del crédito sindicado a largo plazo. Cabe mencionar que, para mitigar el riesgo de tasas de interés, se contrataron derivados para cubrir cualquier riesgo relacionado con el incremento en las tasas: un swap por el 33% de la disposición y un collar por el 67% restante. El LTV cerró en 45.7% y el ICD en 1.88x (vs 0.85 del 4T21), el cual todavía considera el vencimiento del crédito revolvente de Ps. 500 millones dispuesto con BBVA con vencimiento en febrero del 2023, el cual fue refinanciado hace poco igualmente con el crédito sindicado.

Por último, hemos observado notable interés en diversos activos en desinversión, por propiedades que suman cerca de Ps. 300 millones, tanto en el segmento comercial como de oficinas, por lo que este año podríamos mejorar el ritmo de venta de activos.

Sin duda el 2022 resultó ser un año de integración y recuperación, donde vimos una franca recuperación en el sector comercial y una tendencia creciente hacia el sector industrial, donde el *nearshoring* está marcando la pauta en el 2023.

Además, confirmamos que las sinergias planeadas en la OPA dieron paso al desarrollo de estrategias operativas, administrativas y financieras que se ven reflejadas en nuestros estados financieros. Hemos detectado áreas de oportunidad en sectores menos favorecidos bajo un entorno post pandémico donde vemos ralentizada la recuperación de los espacios de oficinas y espacios escolares. Para el cierre de 2022, el sector comercial e industrial continuaron siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD.

El 2023 nos presenta dos grandes retos:

1. Rotación de activos: El Asesor y Administrador ha identificado activos que actualmente se encuentran en un ciclo económico bajo o que pudieran ser reconvertidos o desinvertidos para capturar un mejor rendimiento.
2. Reducción de gastos de operación y administración: Durante 2022 se vieron reflejadas las sinergias que trajo consigo la OPA, las cuales permitieron posicionar financieramente al fideicomiso; es por ello, que para 2023 se continuarán reforzando los mecanismos y procesos administrativos que nos permitan tener mejores eficiencias en el uso de los recursos.

**Política de Endeudamiento de Fibra HD.**

La Política de Endeudamiento de Fibra HD está basada en la necesidad de asegurar la continuidad y el crecimiento del negocio del Fideicomiso. El principal objetivo de dicha política es asegurar la disponibilidad de los recursos necesarios para la adquisición de los inmuebles que, a juicio del Asesor y Administrador, así como del Comité Técnico del Fideicomiso, cumplen con los lineamiento

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

y las autorizaciones necesarios para formar parte de la Cartera de Fibra HD, procurando costos de acarreo mínimos, y siempre y cuando las otras fuentes del financiamiento (por ejemplo, suscripciones, follow-ons, etc.) se hayan agotado o no están disponibles.

Las herramientas para la instrumentación y la implementación de la política de endeudamiento de Fibra HD son la deuda bancaria, la deuda bursátil, o una combinación de ambas. Para tales efectos, Fibra HD tiene la flexibilidad de acudir a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico podrá revisar de tiempo en tiempo las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

- El 13 de enero de 2017 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/9908/2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2017-001 por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) (el “Programa de Deuda”) o su equivalente en Dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- El 2 de octubre de 2019 se presentó y autorizó el plan de remediación en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, por lo que el 28 de noviembre de 2019, se cumplió con dicho plan de remediación al llevar a cabo las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U, al amparo del Programa de Deuda, por un monto total de \$2,199,999,389.64.
- El 12 de junio de 2020 Fibra HD, llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 18U. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U.
- El 24 de noviembre de 2022, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19, por \$1,388,261,200, se amortizó la totalidad de dichos certificados, haciendo uso del crédito sindicado con BBVA.
- El pasado 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/4733/2023, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2023-024 por un monto de hasta Ps. 5,000 millones o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- Al 31 de diciembre de 2022, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T22 es de 1.88x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Pizarra	FIBRAHD 19U
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIs equivalente a \$811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFs	100 UDIs
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

- El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite del ICD (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.
- En tal sentido, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19 en noviembre del 2022, el 17 de marzo de 2022, se celebró una sesión del Comité Técnico con el objeto de aprobar el plan de remediación a presentar en la Asamblea General de Tenedores, la cual sesionó y aprobó dicho plan el 20 de abril de 2022.

#### Política de Capitalización de Fibra HD.

Es intención de Fibra HD acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Fibra HD podrá recibir capitalizaciones adicionales con recursos de Fibra Plus en el contexto de operaciones de suscripción en los términos del Contrato de Fideicomiso.

#### **Política para cumplir con la Legislación Aplicable.**

El Fideicomiso al ser una entidad con valores listados en la BMV, deberá cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras.

#### **Política de Distribución.**

Fibra HD cumplirá estrictamente con lo dispuesto a los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Activos destinados al arrendamiento. Así mismo, los Contratos de Arrendamiento seguirán siendo celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR.

Fibra HD está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinan al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos, por lo que, una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021 se modificó la política de distribuciones anterior, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS, ya que la política de dividendos previa establecía que, sin perjuicio de lo que establecen las disposiciones en materia de Fibras en cuanto al monto mínimo que debe distribuirse, Fibra HD tenía como propósito maximizar el flujo que recibirían los inversionistas, por lo que en el supuesto de que existieran circunstancias en donde se tuviera que pagar Distribuciones de Efectivo pero no existiera el efectivo suficiente para llevar cabo dichas Distribuciones de Efectivo y a efecto de poder cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable, podría existir la posibilidad de tener que utilizar los recursos que se obtuvieran en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos.

De conformidad con el Fideicomiso, actualmente el Comité Técnico ha adoptado la política de no decretar Distribuciones de Efectivo en tanto no se genere utilidad fiscal. La política de distribuciones cumplirá en todo momento con lo que marca la ley del impuesto sobre la renta.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Asesor y Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimiento de CAPEX
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Para mayor información sobre las Distribuciones, ver “2. El Fideicomiso – 2.1. Historia y Desarrollo de Fibra HD – 2.1.5. Distribución de Efectivo a los Tenedores”.

## **Estructura de Fibra HD**

Fibra HD es un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces. El principal fin del Fibra HD es la adquisición y/o desarrollo y/u operación, así como rotación y/o reconversión de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Para efectos de lo anterior, Fibra HD ha emitido CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores es el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representa al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedor que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tiene el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme el Fideicomiso).

En términos del Fideicomiso, el Fideicomitente tiene la facultad, durante los primeros cinco años contados a partir de la realización de la Oferta Pública inicial, de nombrar al menos al 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico, así como al Presidente del Comité Técnico.

Fibra HD es administrada por el Asesor y Administrador, que es una sociedad civil de la cual Fibra HD es socio al 99.9%. El Asesor y Administrador está a cargo de identificar las oportunidades de inversión, ponerlas a consideración del Comité Técnico y, en su caso, gestionar las inversiones y desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

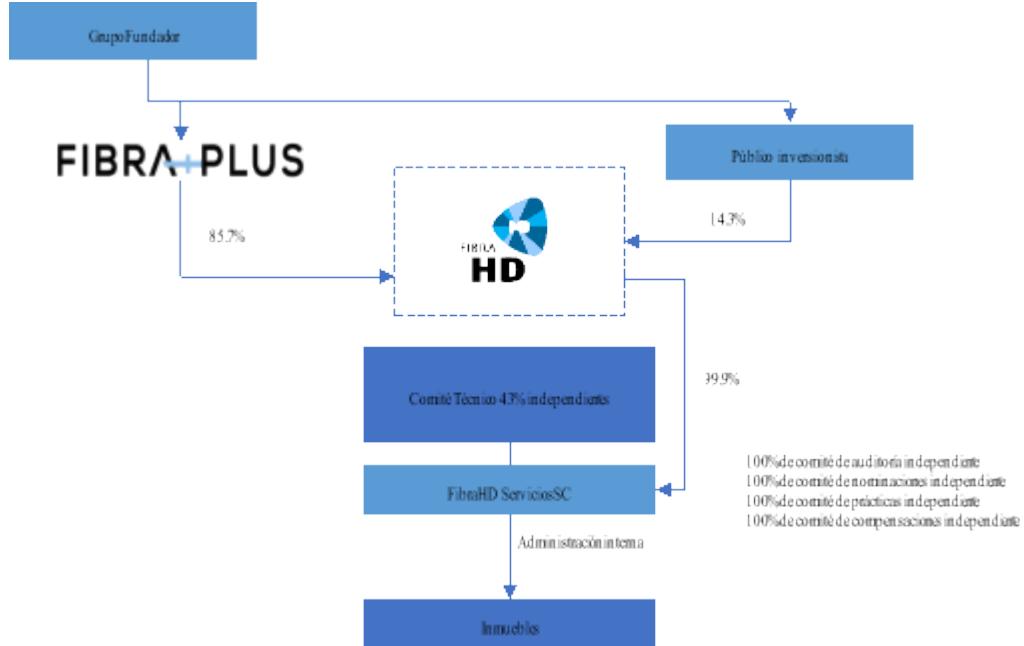
A continuación, se incluyen diversos diagramas que muestran la estructura de la operación y estructura corporativa. Destacan los siguientes elementos.

- Se trata de una Fibra administrada internamente, de tal forma que el Asesor y Administrador es una Sociedad Civil en la cual participa Fibra HD con el 99.9%
- Los fideicomitentes tienen la capacidad de nombrar al Grupo de Dirección, que incluye al Presidente del Comité Técnico y hasta el 45% de sus miembros no independientes.
- El Comité Técnico está conformado de la siguiente manera:

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro	Gustavo Luis Portilla Forcén
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férez Bitar
Miembro Independiente	Enrique Valdespino Pastrana
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nueva estructura del Fideicomiso, posterior a la Oferta Pública de Adquisición



### Economías de Escala

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

Para más información ver “*El Fideicomiso - Estructura del Fideicomiso*” y “*Administrador del Patrimonio del Fideicomiso - Historia y Desarrollo del Administrador de los Activos –Estructura Corporativa*”.

### Factores de riesgo:

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Reporte Anual, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Asesor y Administrador, y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de la información contenida en otras secciones de este Reporte Anual previo la adquisición de los CBFIs. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

#### ***Factores de Riesgo Generales.***

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra índole implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño de Fibra HD que se establece en este Reporte Anual ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

#### ***Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.***

##### **Activos limitados del Fideicomiso.**

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o Bienes que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

##### **El Fideicomiso es emisor no de garantía.**

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en los Activos.

##### **Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la BMV; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

**La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.**

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Asesor y Administrador, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

**Falta de liquidez de los CBFIs.**

Actualmente, en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrolle un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolle 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 precio de colocación en la fecha de Oferta Pública Inicial. 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.

**Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.**

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

**El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con los mismos sufran cambios que afecten a Fibra HD de un modo adverso.**

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1º de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010, así como en 2014. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Fibra HD para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Fibra HD fuera incapaz de mantener su calificación como una FIBRA, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones.

**Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.**

Ni Fibra HD, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor y Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

**Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.**

Los Tenedores deben de considerar que, al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

**CBFIs en tesorería.**

Fibra HD cuenta al 31 de diciembre de 2022 con 437,179,992 CBFIs en circulación, suscritos y pagados, quedando en tesorería 1,653,731,259 CBFIs.

**Factores de Riesgo relacionados con los Activos.****La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra HD.**

Los ingresos de Fibra HD provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra HD depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual 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 Fibra HD 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 de Fibra HD 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 de Fibra HD 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 de Fibra HD para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Los eventos o circunstancias que lleguen a afectar las áreas en donde los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentran geográficamente concentrados podrían afectar la condición financiera de Fibra HD.**

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Fibra HD depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles están ubicados.

**Una parte importante de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos tienen arrendamientos que vencen dentro de los próximos años, si Fibra HD fuera incapaz de renovar dichos Contratos de Arrendamiento o si fuera incapaz de arrendar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos con los niveles de renta existentes o por encima de ellos, el ingreso por concepto de Rentas podría verse afectado adversamente.**

Al 31 de diciembre de 2022, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera se encontraban ocupados en un 91.54%, en términos de superficie rentable adquirida y pagada. A dicha fecha, el promedio ponderado de la vigencia de los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestros Activos es de 3.26 años. No es posible asegurar que los Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos serán arrendados nuevamente. En el grado en que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o parte de los mismos, permanezcan desocupados durante períodos extensos, Fibra HD podrá recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estos Activos. Además, el valor de reventa de un Activo podría disminuir debido a que el valor de mercado de un Activo en particular depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con el mismo.

El desempeño de Fibra HD depende de la capacidad para mantener e incrementar la ocupación de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, así como mantener o incrementar las tasas de las Rentas. Diversos factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados y la incertidumbre actual en la economía global, podrían provocar que las tasas de Rentas que se cobran a los Arrendatarios permanezcan sin cambios o disminuyan, y la capacidad de Fibra HD para mantener las actuales tasas o aumentar dichas tasas podría estar limitada. Las tasas de las Rentas para los Contratos de Arrendamientos que están por vencer podrían ser más altas que aquellas que se pueden cobrar para los nuevos arrendamientos, y también Fibra HD podría tener que ofrecer mayores concesiones que antes. En consecuencia, no se puede garantizar que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos serán arrendados nuevamente con tasas de Rentas iguales o mayores a las Rentas actuales o a reducciones de renta sustanciales, mejoras a los Arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables a los Arrendatarios no serán ofrecidos para atraer nuevos Arrendatarios o para retener a los ya existentes. Si Fibra HD no es capaz de obtener suficientes tasas de rentas para la cartera, el desempeño financiero de Fibra HD se vería afectado negativamente.

**El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a 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 de Fibra HD. 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 de Fibra HD 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 tales como la reciente desaceleración económica global;
- (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- (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 de Fibra HD 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 de Fibra HD 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 de Fibra HD;
- (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos de Fibra HD;
- (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 períodos 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 Fibra HD 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.

**Las acciones de los competidores de Fibra HD pueden disminuir, prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos, o pueden afectar la capacidad de Fibra HD para hacer crecer su patrimonio.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Fibra HD competirá con otros propietarios, desarrolladores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Fibra HD. El sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Fibra HD pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos pueden incursionar en el mercado, a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de los competidores directos de Fibra HD pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que Fibra HD. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Fibra HD. Asimismo, si los competidores de Fibra HD ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que actualmente se cobran en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, Fibra HD correría el riesgo de perder Arrendatarios, y sería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Fibra HD en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Fibra HD podría verse afectado adversamente.

**El crecimiento de Fibra HD depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.**

Fibra HD pretende crecer a través de la adquisición de propiedades, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda o capital. El Fideicomiso podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no es posible acceder a los mercados de capital oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales de Fibra HD. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global por efectos post pandémicos ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad de liquidez limitada, aumento de costos y volatilidad significativa, y la economía en general continúa exhibiendo incertidumbres como resultado de diversos factores geopolíticos, sociales y económicos. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de Fibra HD para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros presentes y futuros bajo las líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio, a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Fibra HD no es capaz de obtener capital en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de propiedades que Fibra HD puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Fibra HD de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Fibra HD, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto Fibra HD puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos aceptables. Si Fibra HD es incapaz de realizar el refinanciamiento de la deuda o la hace bajo términos no favorables, se podría tener un efecto adverso en el desempeño financieros de Fibra HD.

**Fibra HD podría perder su categoría de Fibra, perdiendo todos los beneficios fiscales que ello conlleva, si su float o porcentaje de colocación de CBFIs entre el público inversionista se encuentra por debajo del 12.5%.**

Actualmente, a razón de la Oferta Pública de Adquisición realizada por Fibra Plus y sus posteriores adquisiciones de CBFIs de Fibra HD, la controladora tiene una participación del 85.7% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, por lo que, de obtener una

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

participación superior al 87.5% en el Fideicomiso, podría dejar de satisfacer los criterios que marca la Circular Única de Emisoras respecto de la concentración de la tenencia de los certificados.

**Fibra HD podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.**

Fibra HD podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive Fibra HD podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, Fibra HD podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos Activos. Fibra HD podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de Fibra HD.

**La capacidad de Fibra HD para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.**

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- (i) el grado de interés del inversionista;
- (ii) la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- (iii) la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- (iv) el desempeño financiero de Fibra HD y los Arrendatarios;
- (v) informes de analistas sobre Fibra HD y sobre la industria inmobiliaria en México;
- (vi) condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- (vii) incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Fibra HD, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y
- (viii) otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Fibra HD, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.**

Es probable que en el futuro Fibra HD esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para Fibra HD o el Asesor y Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Fibra HD para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso (incluyendo la adquisición de inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Fibra HD mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Fibra HD.

**Fibra HD se encuentra sujeta a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar su capacidad para obtener financiamientos.**

La Emisora estará sujeta a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, la Emisora tiene la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si la emisora excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto la Emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la Emisora y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que la Emisora excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador, estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

En relación con este punto, cabe señalar que, al cierre de diciembre de 2022, el índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD) se ubicó en 1.88x.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Las obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Fibra HD, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como Fibra y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.**

Fibra HD ha contratado deuda y podría incrementar su endeudamiento en el futuro. Esto podría someter a Fibra HD a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- (i) El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- (ii) el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Fibra HD frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- (iii) se podría exigir a Fibra HD que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- (iv) los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinaciada; y
- (v) los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Fibra HD para hacer Distribuciones, afectando así el precio de mercado de los CBFIs.
- (vi) la desinversión de activos para hacer frente a las obligaciones de deuda pudiera darse en circunstancias no favorables para Fibra HD, ocasionando minusvalía en el Patrimonio del Fideicomiso y reduciendo la capacidad de pago a los acreedores, aunado a una reducción de las distribuciones para los Tenedores.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Fibra HD el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que Fibra HD podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

**Los seguros de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Fibra HD.**

Fibra HD será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra HD adquiere dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra HD en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada Fibra HD. Por otra parte, no se tiene un seguro designado para limitar las pérdidas que pueda sufrir Fibra HD como resultado de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que sean causa de un evento no cubierto.

**Fibra HD podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.**

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Fibra HD para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos periódicamente, (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Fibra HD podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Fibra HD disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

**Se podría exigir a Fibra HD la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos con el fin de retener y atraer a los Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.**

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Fibra HD se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra HD es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de estos o que Fibra HD no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

**Fibra HD podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.**

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de Fibra HD para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

**Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones.**

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Fibra HD de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Fibra HD de vender los activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra HD. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrían vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Mientras que los objetivos de Fibra HD consisten principalmente en adquirir y generar ingresos de los activos inmobiliarios, se espera que existan momentos que se considere apropiado vender o disponer de ciertos activos inmobiliarios. La capacidad de Fibra HD de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Fibra HD, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Fibra HD podrá vender los Activos con ganancias en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Fibra HD puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Bien Inmueble pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

**Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los avalúos y resultados de sus operaciones.**

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Fibra HD se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Fibra HD en el período en el cual se registra la valuación.

**Estamos expuestos a eventuales litigios o contingencias legales relacionados con obligaciones que el vendedor del Activo hubiere incumplido con los Arrendatarios u otros Terceros relacionados con el Inmueble.**

Sin perjuicio de la protección que las disposiciones Legales puedan darnos como Tercero Afectado por el incumplimiento de compromisos o contratos que el vendedor del inmueble pueda tener con alguno de los Arrendatarios u otros Terceros como resultado de sus actos como propietario del inmueble, debe contemplarse la eventualidad de que alguna acción legal emprendida entre dicho Tercero y la parte vendedora pueda traducirse en demandas en contra del Fideicomiso, lo cual representaría costos legales, y potencialmente daños en nuestra contra cuya reclamación por reparación y correspondiente ejecución pudiera ser incierta en su sentido, monto y tiempo para recibir dicha reparación. Todo lo anterior puede tener efectos negativos sobre la inversión del Fideicomiso en el Inmueble.

**Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Fibra HD.**

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto período de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrá requerir que Fibra HD aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

una cantidad significante de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a Fibra HD a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Inmuebles relacionados con nuestros Activos o lesión personal.

**Las operaciones de Fibra HD están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra HD podría incumplir dichas normas, incluyendo la transición hacia una empresa sustentable conforme dictan las mejores prácticas del sector Fibras**

Las operaciones de Fibra HD están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("[CONAGUA](#)") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Aunque generalmente los Contratos de Arrendamiento obligan a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, Fibra HD puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Inmueble relacionado con nuestros Activos podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Fibra HD, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de Fibra HD conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. México promulgó recientemente la Ley General de Cambio Climático, y los reglamentos a la misma están en proceso de elaboración. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México recientemente promulgó ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, Fibra HD puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

En junio de 2013 se publicó la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Adicionalmente, en los últimos años se ha realizado un importante esfuerzo por parte de Fondos, Aseguradoras, Bancos y de la AMEFIBRA como gremio para impulsar las prácticas en materia ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza), por lo que diversos inversionistas han comenzado a enfocarse en empresas encaminadas para adoptar dichas mejores prácticas y a reducir posición en las empresas que no se ajusten a las nuevas políticas. Si Fibra HD no logra ajustarse de forma oportuna a las prácticas ASG pudiera perder el atractivo de inversión de los Tenedores y nuevos prospectos, perjudicando su capacidad de financiamiento y crecimiento.

Conforme a lo anterior, Fibra HD no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Fibra HD.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Fibra HD, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.**

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. Es imposible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Fibra HD en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Fibra HD puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de Fibra HD para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de Fibra HD para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

**Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias. El no contar con autorizaciones en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la legislación aplicable podría exponer a Fibra HD a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.**

Las operaciones de Fibra HD están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

**Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Bienes Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Fibra HD.**

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentran ubicadas en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Si Fibra HD sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra HD.

**Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos de Fibra HD están organizados bajo el régimen de condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Fibra HD podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos de Fibra HD están organizados bajo el régimen de condominio. Dichos condominios son responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos. El Fideicomiso no puede garantizar que dichos condominios tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condominios no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra HD, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra HD.

**Fibra HD, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.**

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Fibra HD incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Si el Fideicomiso o el Asesor y Administrador no tienen éxito en implementar los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Fibra HD podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra HD no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno de Fibra HD en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra HD.

**El Fideicomiso puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se celebran las adquisiciones, estas podrían tener ciertos vicios ocultos que perjudicaran su operación o disminuyeran su valor en el futuro, o bien, Fibra HD podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.**

La estrategia de crecimiento de Fibra HD incluye la adquisición disciplinada de Activos a medida que aparezcan las oportunidades. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra HD. La capacidad de Fibra HD para adquirir Activos en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- (i) Fibra HD podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Asesor y Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con nuestros Activos para cumplir con sus expectativas;
- (ii) la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;
- (iii) Fibra HD puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

(v) Fibra HD podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles adquiridos o en expansión;

(vi) los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

(vii) el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y directivos de Fibra HD, del Asesor y Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

(viii) Fibra HD podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de Activos a operaciones existentes;

(ix) Fibra HD podría adquirir Inmuebles que no se desarrolle según lo esperado, y el Asesor y Administrador no administre y de en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas; y

(x) Fibra HD podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

(xi) los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate, y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para adquisición de los derechos se pacte. Además, Fibra HD podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

Aunque la Asesoría y Administración de Fibra HD cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra HD podrá identificar, con base en la asesoría del Asesor y Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra HD. Si Fibra HD no puede completar las adquisiciones de Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

**La capacidad de Fibra HD para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.**

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta cumplido el Período Mínimo de Inversión. Si Fibra HD vende un Activo durante ese período, se sujetaría a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales de Fibra HD, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por Fibra HD durante por lo menos cuatro años a partir de la adquisición o aportación. Al momento de vender un Activo Fibra HD tendrá que cumplir

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

todos los requisitos legales, así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamientos relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad del Fideicomiso para vender Bienes Inmuebles y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos, o bajo las condiciones de venta deseadas

**Exposición a riesgos asociados con el probable desarrollo a futuro de Bienes Inmuebles.**

El Fideicomiso podría llevar a cabo en el futuro actividades de desarrollo en Bienes Inmuebles. Las actividades de desarrollo de Inmuebles están sujetas a ciertos riesgos, los cuales, en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- (i)      lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a Fibra HD a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
- (ii)     la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- (iii)    el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
- (iv)    la fluctuación en precio de las diversas materias primas necesarias para la construcción, incrementando el presupuesto de la obra y reduciendo la rentabilidad del proyecto;
- (iv)    la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- (v)     la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de Fibra HD.

**El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.**

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de FIBRA para fines fiscales, Fibra HD estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Fibra HD de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

**Las coinversiones podrían verse afectadas adversamente por la falta de control de Fibra HD para la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre Fibra HD y sus socios en coinversiones.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Es posible que Fibra HD invierta en Activos en coinversión con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Activo, asociación, coinversión u otra entidad. En este caso, Fibra HD podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Activo, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de Fibra HD, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de Fibra HD. Estas coinversiones también serían riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo, en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Activo debido a que ni Fibra HD ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre Fibra HD y sus socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de Fibra HD e impediría que los Miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Activos objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, Fibra HD resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

**Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.**

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

**Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.**

Las adquisiciones de Bienes Inmuebles podrían ubicarse en supuestos de concentración que establece la Ley Federal de Competencia Económica, por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso de que estemos ubicados en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

**Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.**

En caso de que Fibra HD decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas es posible se requiera de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Fibra HD no puede garantizar que la ley de la materia no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Fibra HD podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

**El Fideicomiso podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Si surge la oportunidad, Fibra HD podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Fibra HD de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, Fibra HD podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Fibra HD podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Fibra HD no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

**La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y orientada a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que pertenezcan a este sector, puede afectar adversamente a Fibra HD.**

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes a la industria de centros comerciales se encuentran altamente fragmentados y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo outlet, telemarketing y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales han llevado a modificaciones en centros comerciales existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos pertenecientes al segmento de centros comerciales. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

**Los accidentes que pudieran ocurrir en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían afectar materialmente la reputación de Fibra HD, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.**

Debido a que algunos Inmuebles relacionados con nuestros Activos son espacios públicos y tienen un gran flujo de gente, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los visitantes y causar serios daños a la imagen de Fibra HD. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones de los Inmuebles comerciales relacionados con nuestros Activos.

**En caso de darse una epidemia de salud, los resultados financieros de Fibra HD podrían verse severamente afectados.**

En caso de darse una epidemia de salud, podría repercutir en la economía mexicana de forma importante, a consecuencia de la paralización de ciertas actividades económicas. Si México sufriera una situación similar y en virtud de que algunos de los Inmuebles de la Cartera se enfocan al comercio, la situación y resultados financieros de Fibra HD se podrían ver afectados de forma negativa, lo que repercutiría en las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

**El Fideicomiso podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de Fibra HD.**

El valor de los Activos será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, Inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Activos.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Una disminución en el valor justo de mercado de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Fibra HD, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Activos, registraríamos dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no líquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

**Algunos de nuestros Activos derivan de inmuebles propiedad de terceros y los contratos de arrendamiento del terreno respectivo pudieran no ser renovados a su vencimiento.**

El inmueble denominado como Carmen Center se encuentra ubicado en un terreno que es propiedad de Aeropuertos y Servicios Auxiliares, Organismo Descentralizado del Gobierno Federal. El uso y goce del terreno fue otorgado a un tercero mediante un contrato de arrendamiento de fecha 26 de diciembre de 2003; dicho contrato fue cedido por el tercero en favor de Fibra HD mediante un contrato de cesión de fecha 16 de abril de 2015.

Asimismo, en dicha fecha fue celebrado un contrato de subarrendamiento y promesa de adquisición de derechos y de compra de activos, mediante el cual, sujeto a ciertas condiciones suspensivas y hasta en tanto el subarrendatario respectivo termine la construcción del edificio y el mismo sea arrendado a un tercero, adquiriremos la propiedad de dicho edificio, así como el derecho a subarrendar el mismo.

El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 20 años contados a partir del 26 de diciembre de 2003 y con derecho a prórroga por 20 años más, obligatoria para Aeropuertos y Servicios Auxiliares, en su carácter de arrendador. En consecuencia, el derecho que Fibra HD tendrá sobre esta propiedad terminaría el día 25 de diciembre del 2043 en caso de que se ejerciera la prorroga mencionada, una vez que el arrendador respectivo otorgue su consentimiento a la cesión del contrato respectivo, especialmente con respecto a las obligaciones derivadas del mismo.

Una vez concluido dicho contrato pudíramos no llegar a un acuerdo para extender o renovar el mismo, lo cual pudiera afectar la operación de dicho centro comercial, pudiendo incluso llegar a la suspensión de las operaciones.

Asimismo, el centro comercial de Lomas Verdes se encuentra sobre un terreno arrendado conforme a un contrato de arrendamiento de fecha 1º de diciembre de 2013, con un plazo de 15 años contados a partir de la fecha de firma, prorrogables hasta por 5 años más, cedido, sujeto a ciertas condiciones suspensivas, a favor de Fibra HD por un tercero. Fibra HD tiene un derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, así como derecho de preferencia para adquirir la propiedad arrendada. Dicho contrato fue cedido a favor de Fibra HD, con la condición de adquirir después de la Oferta Pública Inicial cada nuevo local conforme se fuera arrendado y empezaran a generar el pago de la Renta respectiva, sujeto en todo momento a la condición de que cada local sea rentado bajo los términos favorables para Fibra HD.

Una vez concluido dicho contrato pudíramos no llegar a un acuerdo para extender el mismo, lo cual pudiera afectar la operación de dicho centro comercial, pudiendo incluso llegar a la suspensión de las operaciones.

***Riesgos relacionados con la estructura y gobernanza de Fibra HD.***

**El éxito de Fibra HD dependerá en gran medida del Asesor y Administrador en la Asesoría y Administración de Fibra HD e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar Fibra HD y conservar los Activos.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Fibra HD serán proporcionados por Fibra HD Servicios S.C. La capacidad de Fibra HD para lograr los objetivos depende del Asesor y Administrador para la administración de las operaciones de Fibra HD, su identificación de nuevas adquisiciones, y la realización de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Asesor y Administrador (a través de sus empleados) 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 de Fibra HD 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 de Fibra HD 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 a Fibra HD, 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.

**Al ser una entidad recientemente adquirida y controlada por Fibra Plus, se podría estar expuesto a diversos conflictos de interés que pudieran afectar la operación transparente del Fideicomiso, aunado a que los operadores del mismo no cuentan con experiencia previa en el manejo de dos Fibras y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Fibra HD para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.**

EL pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición lanzada para el intercambio de CBFIs de Fibra HD, con un resultado final del 70.9% de propiedad de los certificados en circulación de esta última, por lo que actualmente, Fibra HD es controlada por Fibra Plus, la cual podría no realizar una adecuada gestión del negocio, o bien, tomar decisiones que resultaran en perjuicio de la operación de Fibra HD, deteriorando los resultados financieros y las distribuciones potenciales, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la OPA de Fibra HD, se ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual, entre otros, considera la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, cancelando el contrato de gestión con Colliers. Dicha estrategia permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, o bien, la exposición a conflictos de interés puede perjudicar la operación del Fideicomiso, en dichos casos, Fibra HD podría no llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Fibra HD podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. Fibra HD no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de dos Fibras, lo que puede entorpecer la capacidad de Fibra HD para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Fibra HD sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de desarrollo como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

**Las partes del Fideicomiso pertenecen al mismo grupo financiero.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

No obstante que las partes del Fideicomiso pertenecen al mismo grupo financiero y que han establecido manuales y políticas de procedimientos internos para evitar situaciones en las que pudieran realizar actos en los que se presente un conflicto de interés, no es posible asegurar que ello no ocurra en el futuro.

**El Fideicomitente mayoritario, en este caso, Fibra Plus, tendrá influencia significativa sobre Fibra HD lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores o coinversionistas.**

En los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente tendrá el derecho de nombrar al menos al 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico de Fibra HD, así como al Presidente del Comité Técnico. Lo anterior implica que el Fideicomitente tendrá influencia significativa en las decisiones de Fibra HD y abre la posibilidad a que se presenten conflictos de interés entre el Fideicomitente y Fibra HD.

**El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.**

Dentro de los parámetros establecidos dentro del Fideicomiso las políticas de distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo las políticas contables y las políticas de desinversión, serán determinadas por el Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso.

**Los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos en el Comité Técnico por las aportaciones que haga el Fideicomitente de conformidad con el plan de compensación.**

En el futuro, conforme al plan de compensación de los Ejecutivos que se contempla en el Fideicomiso y el presente Reporte Anual, así como cualquier otro derecho que en su caso se establezca para dichos Ejecutivos, se podrán emitir CBFIs para ser entregados exclusivamente a ellos, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores.

**No es posible garantizar la capacidad de Fibra HD para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.**

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de Fibra HD, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá los ingresos por las Rentas de los activos inmobiliarios de Fibra HD, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra HD podría no ser capaz de hacer distribuciones en el futuro.

**A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra HD podría estar forzada a renunciar a oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra HD para lograr los objetivos del negocio y reducir el rendimiento general de los CBFIs.**

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra HD debe cumplir ciertos requisitos de forma continua relativas a, entre otras, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los activos y cantidades distribuidas a los Tenedores de CBFIs. Fibra HD podrá estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso vender dichos activos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra HD también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra HD. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra HD para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores de CBFIs.

***Riesgos relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.*****El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor y Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.**

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor y Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra HD puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Asesor y Administrador no pueda prestar sus servicios con éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Asesor y Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

**Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.**

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o esta incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Fibra HD para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

**Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.**

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si Fibra HD fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado.

**El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.**

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Fibra HD y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinaciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de calificar como una Fibra, la LISR requiere que se distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal, y se pretende cumplir con la Legislación Aplicable. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

**Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs. Además, el precio de los CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.**

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El precio de Oferta

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pública Inicial de los CBFIs será determinado por acuerdo entre el Emisor y el Intermediario Colocador, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo del precio de colocación de la Oferta Pública Inicial luego de la misma y las Transacciones de Formación. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública Inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en Fibra HD, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de Fibra HD y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- (i) variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- (ii) cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Fibra HD o de la industria inmobiliaria;
- (iii) aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución mayor;
- (iv) reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- (v) contratación o renuncia de personal clave del Asesor y Administrador;
- (vi) especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- (vii) cambios en los principios contables;
- (viii) aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y
- (ix) cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

**Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra HD o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.**

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Fibra HD, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

**Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.**

Si en el futuro Fibra HD volviera a utilizar instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés o tipo de cambio, esta pudiera llegar a no ser exitosas, no cumpliendo el principio de cobertura para proteger a Fibra HD. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. El Fideicomiso no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

#### ***Factores de riesgo fiscales.***

#### **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

Es imposible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo ha emitido o emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la duración de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones Efectivo.

#### **Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.**

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (“ISAI”) o su equivalente, cabe señalar que, dependiendo de la legislación local aplicable en el Distrito Federal, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra HD, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFIs en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

#### **Devolución del IVA.**

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue o se retrase significativamente dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

**La incapacidad de Fibra HD para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

El Fideicomiso pretende cumplir con la regulación aplicable a Fibra HD y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a Fibra HD, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de Fibra HD para seguir calificando como una Fibra. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Si Fibra HD cumple con las referidas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra HD. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Fibra HD (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico, o en su caso, por la Asamblea de Tenedores) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Fibra HD no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra HD, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

#### ***Riesgos relacionados con México***

##### **Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Fibra HD.**

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. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- (i) influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- (ii) fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- (iii) altos niveles de inflación;
- (iv) cambios en los valores de la moneda;
- (v) control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- (vi) altas tasas de interés domésticas;
- (vii) control de salarios y de precios;
- (viii) cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- (ix) imposición de barreras comerciales;
- (x) cambios inesperados en la reglamentación; e

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

(xi) inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano — sobre el cual no puede ejercerse control alguno — no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Fibra HD, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

**El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Fibra HD.**

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Fibra HD en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo de Fibra HD se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación de Fibra HD. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de los CBFIs.

**Fibra HD es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.**

El Fideicomiso está constituido y le son aplicables las leyes de México y todos sus activos y operaciones están ubicadas en México. Como resultado, Fibra HD está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

**Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones de Fibra HD.**

Los resultados de las operaciones de Fibra HD dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, el negocio, posición financiera y resultados de operaciones de Fibra HD pueden verse afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no es posible ejercer control alguno.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicadas los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos de Fibra HD son fijos, existe la posibilidad que Fibra HD sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

**La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra HD.**

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Fibra HD. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que Fibra HD sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de las Rentas comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los activos de Fibra HD son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Adicionalmente, Fibra HD emitió un bono indexado a las UDIS con clave de pizarra Fibra HD 19U, el cual tuvo un valor equivalente a 127,825,700 Udis, y que, al cierre del 2022, representaba un valor en pesos de \$977,687,649. El vencimiento de este bono es en noviembre de 2029. Una alta tasa de inflación repercute en el alza de esta deuda, por lo que puede impactar negativamente los resultados financieros del Fideicomiso, además de que incrementa el riesgo de insolvencia.

**La fluctuación en el valor del Peso frente al Dólar de los Estados Unidos podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra HD.**

Históricamente, el valor del Peso mexicano en comparación con el Dólar de los Estados Unidos ha fluctuado significativamente. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo, utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. El Fideicomiso no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados, y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar de los Estados Unidos.

Las devaluaciones o depreciaciones del Peso también podrían dar lugar a una perturbación en el mercado cambiario internacional. Lo anterior podría limitar la capacidad de Fibra HD de convertir de Pesos a Dólares y a otras divisas, por ejemplo, poder realizar pagos oportunos de principal e intereses de deuda denominada en moneda extranjera, asimismo podrían tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra HD para periodos futuros al incrementar las cantidades en Peso respecto a las obligaciones denominadas en moneda extranjera y los niveles de incumplimiento entre los arrendatarios de Fibra HD. Mientras que el gobierno mexicano no ha restringido, y por muchos años no lo ha hecho, el derecho o capacidad de personas físicas o morales mexicanas o

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

extranjeras para convertir de Pesos a Dólares o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de cualesquier medidas de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no puede ser previsto.

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

El riesgo de mercado a 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 el 17% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Fibra HD no considera dentro de su estrategia actual el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de fluctuación cambiaria, mitigando, en la medida de lo posible, las variaciones de forma natural con la operación.

**Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Fibra HD.**

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, las operaciones de Fibra HD. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de Fibra HD. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. El Emisor no puede garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no se tiene control alguno, no tendrán un efecto adverso sobre las condiciones financieras o sobre los resultados de operación de Fibra HD.

**Méjico ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Fibra HD.**

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y feminicidios. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Fibra HD, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

**La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Fibra HD.**

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de los títulos de deuda mexicanos, así como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de la guerra Ucrania – Rusia y en otros frentes en África, Medio Oriente y Asia Central. Recientemente, la crisis financiera mundial ocasionada por la pandemia y la guerra entre Rusia y Ucrania ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del T MEC, que es el nuevo acuerdo comercial entre México, Canadá y Estados Unidos, en sustitución del TLCAN, y al aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicanos disminuyeron

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la implementación del TMEC en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación de Fibra HD. No es posible garantizar que los eventos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, dejarán de afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación de Fibra HD.

**Las altas tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Fibra HD.**

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal, y existe una correlación negativa entre las tasas y el valor de mercado de los Fibras, atribuido al rendimiento anual que dan los Fibras a través de las distribuciones. Actualmente la tasa de interés se encuentra en 11.00%. Los aumentos precedentes de la tasa oscilaron entre veinticinco y cincuenta puntos base cada uno, y se estima que, en respuesta a la alta inflación y la presión adicional en las cadenas de suministro mundiales, se incremente la tasa interbancaria a 11.50% en la próxima decisión del Banco de México.

**La pandemia del COVID-19 u otra pandemia similar en el futuro, y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en parte de nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.**

A pesar de que, a la fecha de este reporte, el semáforo de riesgo epidémico se encuentra en color verde para los 32 estados de la República, retomando la “normalidad” de las actividades, no existe garantía alguna de que no exista un nuevo brote más contagioso que afecte la salud de las personas y en consecuencia, la economía global. Aunque existen vacunas efectivas para el COVID-19, las cuales han sido aprobadas para su uso, las nuevas cepas del virus parecen tener un mayor grado de transmisibilidad, lo que podría complicar su tratamiento y los programas de vacunación.

Así, los estragos de la pandemia podrían seguir afectando los negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera. Numerosos esfuerzos federales, estatales, locales, e incluso iniciados por la industria podrían afectar la capacidad para cobrar la renta o hacer cumplir los recursos en términos de los contratos de arrendamiento por el incumplimiento, por parte de los arrendatarios en el pago de la renta.

Los ingresos por arrendamiento y resultados operativos del Fibra también dependen significativamente de los niveles de ocupación en las propiedades. Se podrían enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales, y renovar con condiciones por debajo del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de los arrendatarios.

La pandemia del COVID-19 causó graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado, o que el acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos.

**Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.**

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestros quince arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 31.91% del GLA de nuestra Cartera. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el desempeño de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios.

Nuestros arrendatarios operan una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales enfrentan, y continuarán enfrentando significativos desafíos e impactos negativos por esta desaceleración, disminuyendo la posibilidad de recuperar las cuentas por cobrar que se generaron como consecuencia de los diferimientos y descuentos otorgados en apoyo por la pandemia. En virtud de lo anterior, en el 4T22, se provisionaron como cuentas incobrables todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 90 días o superior. Esto resultó en una provisión total en el trimestre de Ps. 43 millones.

#### **Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.**

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo las emisiones de deuda, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- afectaciones en los niveles de renta como consecuencia de los ciclos de mercado en cada uno de los sectores;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles períodos de recesión o disminución económica, como el que se ocurrió en 2020 como consecuencia de la pandemia mundial derivada del COVID-19, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de las Rentas o un aumento en la falta de pago por los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no se logra operar las Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de los CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que el Fideicomiso podría ser incapaz de cumplir cabalmente con las obligaciones bajo los CBS.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**El Fideicomiso depende de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer las necesidades de capital y si no existe la capacidad de obtener dichos recursos, la posibilidad de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer el negocio, de completar el desarrollo de proyectos o bien cumplir con las obligaciones de pago podrían verse limitadas.**

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, se requiere, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, el Fideicomiso podría ser incapaz de fondear del efectivo retenido en las operaciones, todas las necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos de proyectos y cumplir con las obligaciones de pago.

Por ello, la Fibra se apoya en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si la Fibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, se podría tener un impacto negativo en los resultados operativos y financieros. O bien, podría suceder que, de obtener el financiamiento, no se realizasen inversiones adecuadas necesarias para expandir el negocio, o no se terminaran proyectos en desarrollo o no se cumpliera con las obligaciones de deuda. El acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales se tiene nulo o muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de los ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de los CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

#### **Pandemia - COVID-19**

El COVID-19 generó un impacto material en la economía mexicana en su conjunto, al igual que lo tuvo en nuestro negocio, el cual se vio afectado por la situación financiera de los arrendatarios. Durante el 2021, Fibra HD otorgó descuentos o diferimientos adicionales a los clientes por motivo de la pandemia. Los arrendatarios en el sector industrial mostraron los efectos menos adversos en sus negocios como consecuencia de la pandemia, donde el pago de la renta ha continuado siendo consistente dentro de la operación comercial regular. Sin embargo, algunos de los arrendatarios de pequeñas y medianas empresas en el sector de oficinas se han visto afectados negativamente. Por su parte, los arrendatarios de los sectores educativo y comercial fueron los más afectados por la pandemia: menos de la mitad del ABR comercial se origina en lo que se ha considerado un negocio esencial, como supermercados, sucursales bancarias, farmacias y algunos restaurantes que están abiertos para la entrega. Para el caso de los arrendatarios a los que se les concedió diferir sus pagos, lo que generó un incremento sustancial en las cuentas por cobrar, se tienen diferentes negociaciones para hacer efectivo el cobro del adeudo, y para todas aquellas cuentas por cobrar con una morosidad de 90 días o superior, se provisionaron como cuentas incobrables, lo que resultó en una provisión total en el 4T22 de Ps. 43 millones.

El principal efecto del COVID-19 en los resultados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue, aunado a la provisión de cuentas incobrables, el deterioro en el precio de renta por m<sup>2</sup> de las oficinas, el cual pasó de \$314 pesos / m<sup>2</sup> en la primera mitad del año, a \$243 pesos / m<sup>2</sup>, un -23%, debido a que, con el fin de retener a los inquilinos y reducir el impacto de la pandemia, se renegociaron y renovaron contratos del segmento a menores precios.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra HD no cuenta con convenios activos ni descuentos otorgados producto de la pandemia entre sus inquilinos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV con los números 3265-1.80-2015-001 y 3265-1.80-2015-002, listados en la BMV con fecha 10 de junio de 2015.

- El 13 de enero de 2017 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/9908/2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2017-001 por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) (el “Programa de Deuda”) o su equivalente en Dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- El 2 de octubre de 2019 se presentó y autorizó el plan de remediación en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, por lo que el pasado 28 de noviembre de 2019, se cumplió con dicho plan de remediación al llevar a cabo las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U, al amparo del Programa de Deuda, por un monto total de \$2,199,999,389.64.
- El 12 de junio de 2020 Fibra HD, llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 18U. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U.
- El 24 de noviembre de 2022, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19, por \$1,388,261,200, se amortizó la totalidad de dichos certificados, haciendo uso del crédito sindicado con BBVA, que se detalla más adelante.
- El pasado 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/4733/2023, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2023-024 por un monto de hasta Ps. 5,000 millones o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- Al 31 de diciembre de 2022, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T22 es de 1.88x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

### Características de la emisión Fibra HD 19, que fue amortizada en su totalidad el 24 de noviembre de 2022

Clave de Pizarra	FIBRAHD 19
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Monto de la Emisión	\$1,388,261,200.00
Número de CBFs	13,882,612
Valor Nominal de los CBFs	\$100.00
Plazo de la Emisión	1,092 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	24 de noviembre de 2022
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 28 días
Tasa de Interés	TIIE a plazo de 28 días más la adición de 1.70%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

Detalle de los intereses devengados y pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FIBRAHD 19:

Detalle de los intereses devengados y pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FIBRAHD 19: NO.	PERIODO			DÍAS	T.B.	VALOR NOMINAL	INTERESES DEL PERIODO	FECHA DE PAGO
1	jueves, 28 de noviembre de 2019	al	jueves, 26 de diciembre de 2019	28	9.49%	1,388,261,200	\$10,246,910	jueves, 26 de diciembre de 2019
2	jueves, 26 de diciembre de 2019	al	jueves, 23 de enero de 2020	28	9.27%	1,388,261,200	\$10,009,363	jueves, 23 de enero de 2020
3	jueves, 23 de enero de 2020	al	jueves, 20 de febrero de 2020	28	9.22%	1,388,261,200	\$9,955,375	jueves, 20 de febrero de 2020
4	jueves, 20 de febrero de 2020	al	jueves, 19 de marzo de 2020	28	9.01%	1,388,261,200	\$9,728,626	jueves, 19 de marzo de 2020
5	jueves, 19 de marzo de 2020	al	jueves, 16 de abril de 2020	28	8.91%	1,388,261,200	\$9,620,650	jueves, 16 de abril de 2020
6	jueves, 16 de abril de 2020	al	jueves, 14 de mayo de 2020	28	8.34%	1,388,261,200	\$9,005,188	jueves, 14 de mayo de 2020
7	jueves, 14 de mayo de 2020	al	jueves, 11 de junio de 2020	28	7.93%	1,388,261,200	\$8,562,487	jueves, 11 de junio de 2020
8	jueves, 11 de junio de 2020	al	jueves, 9 de julio de 2020	28	7.39%	1,388,261,200	\$7,979,417	jueves, 9 de julio de 2020

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

9	jueves, 9 de julio de 2020	al	jueves, 6 de agosto de 2020	28	6.95%	1,388,261,200	\$7,504,323	jueves, 6 de agosto de 2020
10	jueves, 6 de agosto de 2020	al	jueves, 3 de septiembre de 2020	28	6.88%	1,388,261,200	\$7,428,740	jueves, 3 de septiembre de 2020
11	jueves, 3 de septiembre de 2020	al	jueves, 1 de octubre de 2020	28	6.46%	1,388,261,200	\$6,975,241	jueves, 1 de octubre de 2020
12	jueves, 1 de octubre de 2020	al	jueves, 29 de octubre de 2020	28	6.25%	1,388,261,200	\$6,748,492	jueves, 29 de octubre de 2020
13	jueves, 29 de octubre de 2020	al	jueves, 26 de noviembre de 2020	28	6.22%	1,388,261,200	\$6,716,099	jueves, 26 de noviembre de 2020
14	jueves, 26 de noviembre de 2020	al	jueves, 24 de diciembre de 2020	28	6.19%	1,388,261,200	\$6,683,706	jueves, 24 de diciembre de 2020
15	jueves, 24 de diciembre de 2020	al	jueves, 21 de enero de 2021	28	6.19%	1,388,261,200	\$6,683,706	jueves, 21 de enero de 2021
16	jueves, 21 de enero de 2021	al	jueves, 18 de febrero de 2021	28	6.17%	1,388,261,200	\$6,662,111	jueves, 18 de febrero de 2021
17	jueves, 18 de febrero de 2021	al	jueves, 18 de marzo de 2021	28	5.99%	1,388,261,200	\$6,467,755	jueves, 18 de marzo de 2021
18	jueves, 18 de marzo de 2021	al	jueves, 15 de abril de 2021	28	5.98%	1,388,261,200	\$6,456,957	jueves, 15 de abril de 2021
19	jueves, 15 de abril de 2021	al	jueves, 13 de mayo de 2021	28	5.99%	1,388,261,200	\$6,467,755	jueves, 13 de mayo de 2021
20	jueves, 13 de mayo de 2021	al	jueves, 10 de junio de 2021	28	5.99%	1,388,261,200	\$6,467,755	jueves, 10 de junio de 2021
21	jueves, 10 de junio de 2021	al	jueves, 8 de julio de 2021	28	5.99%	1,388,261,200	\$6,467,755	jueves, 8 de julio de 2021
22	jueves, 8 de julio de 2021	al	jueves, 5 de agosto de 2021	28	6.22%	1,388,261,200	\$6,716,099	jueves, 5 de agosto de 2021
23	jueves, 5 de agosto de 2021	al	jueves, 2 de septiembre de 2021	28	6.21%	1,388,261,200	\$6,705,302	jueves, 2 de septiembre de 2021
24	jueves, 2 de septiembre de 2021	al	jueves, 30 de septiembre de 2021	28	6.45%	1,388,261,200	\$6,964,444	jueves, 30 de septiembre de 2021
25	jueves, 30 de septiembre de 2021	al	jueves, 28 de octubre de 2021	28	6.45%	1,388,261,200	\$6,964,444	jueves, 28 de octubre de 2021

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

26	jueves, 28 de octubre de 2021	al	jueves, 25 de noviembre de 2021	28	6.70%	1,388,261,200	\$7,234,383	jueves, 25 de noviembre de 2021
27	jueves, 25 de noviembre de 2021	al	jueves, 23 de diciembre de 2021	28	6.94%	1,388,261,200	\$7,493,525	jueves, 23 de diciembre de 2021
28	jueves, 23 de diciembre de 2021	al	jueves, 20 de enero de 2022	28	7.41%	1,388,261,200	\$8,001,012	jueves, 20 de enero de 2022
29	jueves, 20 de enero de 2022	al	jueves, 17 de febrero de 2022	28	7.42%	1,388,261,200	\$8,011,810	jueves, 17 de febrero de 2022
30	jueves, 17 de febrero de 2022	al	jueves, 17 de marzo de 2022	28	7.93%	1,388,261,200	\$8,562,487	jueves, 17 de marzo de 2022
31	jueves, 17 de marzo de 2022	al	jueves, 14 de abril de 2022	28	7.95%	1,388,261,200	\$8,584,082	jueves, 14 de abril de 2022
32	jueves, 14 de abril de 2022	al	jueves, 12 de mayo de 2022	28	8.43%	1,388,261,200	\$9,102,366	jueves, 12 de mayo de 2022
33	jueves, 12 de mayo de 2022	al	jueves, 9 de junio de 2022	28	8.50%	1,388,261,200	\$9,177,949	jueves, 9 de junio de 2022
34	jueves, 9 de junio de 2022	al	jueves, 7 de julio de 2022	28	8.95%	1,388,261,200	\$9,663,840	jueves, 7 de julio de 2022
35	jueves, 7 de julio de 2022	al	jueves, 4 de agosto de 2022	28	9.73%	1,388,261,200	\$10,506,052	jueves, 4 de agosto de 2022
36	jueves, 4 de agosto de 2022	al	jueves, 1 de septiembre de 2022	28	9.81%	1,388,261,200	\$10,592,433	jueves, 1 de septiembre de 2022
37	jueves, 1 de septiembre de 2022	al	jueves, 29 de septiembre de 2022	28	10.52%	1,388,261,200	\$11,359,062	jueves, 29 de septiembre de 2022
38	jueves, 29 de septiembre de 2022	al	jueves, 27 de octubre de 2022	28	10.68%	1,388,261,200	\$11,531,823	jueves, 27 de octubre de 2022
39	jueves, 27 de octubre de 2022	al	jueves, 24 de noviembre de 2022	28	11.28%	1,388,261,200	\$12,179,678	jueves, 24 de noviembre de 2022

Características de la emisión Fibra HD 19U, la cual sigue vigente a la fecha de este reporte

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIs equivalente a \$811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFs	100 UDIs
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

- El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite del ICD (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.
- En tal sentido, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19 en noviembre del 2022, el 17 de marzo de 2022, se celebró una sesión del Comité Técnico con el objeto de aprobar el plan de remediación a presentar en la Asamblea General de Tenedores, la cual sesionó y aprobó dicho plan el 20 de abril de 2022.

---

### Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Al 31 de diciembre de 2022 no se han presentado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el RNV.

---

### **Destino de los fondos, en su caso:**

---

No Aplica.

---

### **Documentos de carácter público:**

---

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre del 2022, se ubicaba en Avenida Santa Fe 428 Torre 1 Oficina 202, Colonia Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300. Tel. 55 7588 0250. No obstante, a la fecha de este reporte, dicha dirección ha cambiado a Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

Los inversionistas de CBFIs que así lo deseen podrán consultar este Reporte Anual, así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en <http://www.bmv.com.mx> o en la página de Internet de la CNBV en <http://www.cnbv.gob.mx>

Fibra HD Servicios, S.C. podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Relación con Inversionistas ([relacionconinversionistas@fibrahd.mx](mailto:relacionconinversionistas@fibrahd.mx)).

Asimismo, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Eliseos 1, Mariano Escobedo Número 595, Piso 8, Colonia Polanco Sección V, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, a

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia al teléfono (55) 5063-3978 y/o a los correos electrónicos [mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com); [repcomun@cibanco.com](mailto:repcomun@cibanco.com).

---

## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### **Historia y desarrollo del fideicomiso:**

#### *2.1.1. Conformación de Fibra HD*

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015.

El 10 de junio de 2015 se llevó a cabo la Oferta Pública Inicial por parte del Fideicomiso, colocándose un total de 150,750,000 CBFIs, de los cuales, una vez terminado el periodo de estabilización, quedaron en circulación 147,690,404 CBFIs.

Simultáneamente a la Oferta Pública Inicial, como parte de las Transacciones de Formación, se emitieron 450,225,000 CBFIs adicionales para destinarse a la Suscripción Preferente de CBFIs por parte de los Tenedores y/o a la adquisición de Inmuebles que sean aportados al patrimonio del Fideicomiso. Dichos CBFIs adicionales se mantendrían en tesorería del Fideicomiso en tanto no hayan sido utilizados para los fines antes descritos, conforme a los términos del Fideicomiso.

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

Fibra HD está operando de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LSR comenzando en el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, ha invertido sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Se ha cumplido con la condición de que, a más tardar una vez cumplido el año desde la fecha de la Oferta Pública Inicial, al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso hayan de estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, cuando existe, se haya invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.

#### *2.1.2. Puesta en Marcha del Plan de Negocios de Fibra HD*

Fibra Plus y Fibra HD replantearon la visión de negocio del nuevo vehículo consolidado y de Fibra HD por sí misma, con el objeto de establecer una ruta de crecimiento sostenido a través de una estructura de capital sana, una administración interna y profesional y una estrategia clara de adquisiciones y desinversiones.

En tal sentido, la nueva estructura organizacional de Fibra HD se basa en dos ejes principales: (i) la operación, administración y comercialización de inmuebles estabilizados y (i) la adquisición de activos de oportunidad, así como la rotación, remodelación o reconversión de activos identificados.

Los objetivos del plan de negocios son la creación y administración de:

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- Una Fibra escalable capaz de agregar una Cartera de Activos estabilizados de elevada calidad.
- Una Fibra diversificada capaz de actuar con resiliencia ante la volatilidad de nuestra Cartera sin sacrificar su rentabilidad.
- Una Fibra capaz de ofrecer a los Tenedores de CBFIs una sana estructura financiera, con rendimiento y distribuciones con base en flujo real sostenible.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala tal que sus Tenedores de CBFIs puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores de CBFIs se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.
- Una Fibra enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que, a juicio del Comité Técnico, sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan rendimientos atractivos, cuyas principales características son propiedades medias y pequeñas, en ubicaciones privilegiadas en ciudades medianas y grandes del país, dentro de mercados que ofrezcan oportunidades de crecimiento en el medio y largo plazos.

#### 2.1.3. Emisión de certificados bursátiles fiduciarios.

- El 13 de enero de 2017 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/9908/2017, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2017-001 por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) (el “Programa de Deuda”) o su equivalente en Dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- El 2 de octubre de 2019 se presentó y autorizó el plan de remediación en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, por lo que el pasado 28 de noviembre de 2019, se cumplió con dicho plan de remediación al llevar a cabo las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U, al amparo del Programa de Deuda, por un monto total de \$2,199,999,389.64.
- El 12 de junio de 2020 Fibra HD, llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 18U. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos derivados de las emisiones con clave de pizarra Fibra HD 19 y Fibra HD 19U.
- El 24 de noviembre de 2022, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19, por \$1,388,261,200, se amortizó la totalidad de dichos certificados, haciendo uso del crédito sindicado con BBVA, que se detalla más adelante.
- El pasado 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/4733/2023, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2023-024 por un monto de hasta Ps. 5,000 millones o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.
- Al 31 de diciembre de 2022, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T22 es de 1.88x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

### Calificaciones crediticias

Durante el 4T221, se renovaron las calificaciones crediticias que FIBRA HD tiene con Verum Ratings y HR Ratings.

El pasado 4 de abril de 2023, Verum modificó a “Estable” la perspectiva de largo plazo del Fideicomiso, asignando una calificación de AA/M a largo plazo y 1+/M al corto plazo. En tanto, HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA con Perspectiva Estable para largo plazo y HR1 para el corto plazo.

La ratificación positiva de las calificadoras confirma la solidez financiera del portafolio, así como la confianza en el plan de negocios de la nueva administración,

### Contratos de cobertura de tasa de interés.

Como parte de su política para la administración de riesgo de tasa de interés y de riesgo cambiario, la Administración de FIBRA HD llevó a cabo en el mes de febrero de 2023 la contratación de instrumentos de derivados etiquetados a las disposiciones del crédito sindicado:

El contrato de crédito con BBVA estipula la obligación de cubrir cuando menos el 33.3% del monto del crédito dentro de los 90 días posterior a la firma. A la fecha de este reporte se han contratado dos derivados:

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

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

#### 2.1.4. Contratación de Créditos

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra HD, en co acreditamiento con Fibra Plus, firmaron un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN) ; (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Las principales características de dicho crédito son las siguientes:

- Monto: hasta Ps.4,500 millones
- Plazo: 5 años
- Garantía inmobiliaria : 1.5 a 1
- Tasa de interés determinable conforme al nivel del LTV.

Al cierre de diciembre del 2022, Fibra HD había dispuesto de 1,520 millones de pesos, que se destinaron al pago de los

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

cebures “FIBRA HD 19” y los gastos relacionados.

Adicionalmente, el pasado 24 de febrero de 2023, refinanciamos el crédito revolvente por 500 millones de pesos que se tenía contratado con BBVA, esto haciendo uso de una disposición adicional del crédito sindicado, por lo que su vencimiento cambió a largo plazo con un margen aplicable de 225 puntos base.

Así, a la fecha de este reporte, Fibra HD cuenta con la siguiente deuda:

1. Crédito sindicado por 1,520 millones de pesos, cuya disposición se efectuó en noviembre del 2022
2. Crédito sindicado por 28.1 millones de dólares, (equivalentes a 500 millones de pesos) dispuestos en febrero del 2023 para refinanciar el crédito con BBVA.
3. Fibra HD 19U – Cebures emitidos el 28 de noviembre de 2019 con vencimiento el 15 de noviembre del 2029.

Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna desde su constitución, lo reportes que legislación mexicana le requiere en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios.

Para más información sobre el endeudamiento de Fibra HD, ver “Sección Historia y Desarrollo del Fideicomiso - Contratación de Créditos”.

#### *2.1.6. Dirección y teléfonos de las principales oficinas de la Emisora*

La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre del 2022, se ubicaba en Avenida Santa Fe 428 Torre 1 Oficina 202, Colonia Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300. Tel. 55 7588 0250. No obstante, a la fecha de este reporte, dicha dirección ha cambiado a Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

---

### **Descripción del negocio:**

---

El Fideicomiso se constituyó el 17 de diciembre de 2014 y fue modificado el 18 de mayo de 2015, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se tiene la intención de que siga aplicándose a Fibra HD el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Así mismo, los Contratos de Arrendamiento preferentemente serán celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinan al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Las siguientes son las principales características de Fibra HD:

- a. Enfocada preponderantemente a la adquisición de Activos que, a juicio de nuestro Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, sean de elevada calidad, cuenten con inquilinos solventes y que ofrezcan tasas de capitalización mayores a las que se observan en las propiedades que forman parte preponderante de los portafolios de las Fibras que actualmente cotizan en el Mercado de Capitales.
- b. Diseñada para operar la Cartera de Inmuebles y llevar a cabo las inversiones a través de una sociedad civil de la cual la Fibra es socio al 99.9% (el Asesor y Administrador). Consideramos que dicho formato de administración “internalizado” se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para la Fibra y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores de CBFIs.

***La propuesta de valor de Fibra HD descansa sobre las siguientes consideraciones:***

- a. Consideramos que el mercado mexicano de bienes raíces, especialmente en el segmento de propiedades comerciales de tamaño medio y pequeño, está visiblemente fragmentado.
- b. Consideramos que dichas propiedades tienden a ofrecer una relación de renta a valor del inmueble más elevada que la que se observa en propiedades de mayor tamaño.
- c. Consideramos que mediante la adquisición de un número elevado de Activos con estas características es posible conservar el elevado rendimiento al tiempo que la volatilidad de los ingresos de un paquete cuantioso de pequeñas propiedades disminuye.

**La Visión de Negocio.**

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

En línea con lo anterior, Fibra Plus y Fibra HD replantearon la visión de negocio del nuevo vehículo consolidado y de Fibra HD por sí misma, con el objeto de establecer una ruta de crecimiento sostenido a través de una estructura de capital sana, una administración interna y profesional y una estrategia clara de adquisiciones y desinversiones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En tal sentido, la nueva estructura organizacional de Fibra HD se basa en dos ejes principales: (i) la operación, administración y comercialización de inmuebles estabilizados y (i) la adquisición de activos de oportunidad, así como la rotación, remodelación o reconversión de activos identificados.

Los objetivos del plan de negocios son la creación y administración de:

- Una Fibra escalable capaz de agregar una Cartera de Activos estabilizados de elevada calidad.
- Una Fibra diversificada capaz de actuar con resiliencia ante la volatilidad de nuestra Cartera sin sacrificar su rentabilidad.
- Una Fibra capaz de ofrecer a los Tenedores de CBFIs una sana estructura financiera, con rendimiento y distribuciones con base en flujo real sostenible.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala tal que sus Tenedores de CBFIs puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores de CBFIs se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.

Como se comentó previamente, Fibra Plus completó el día 14 de octubre de 2021, la adquisición del 70.9% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra HD. Derivado de lo anterior, en la Asamblea de Tenedores de los CBFIs FIBRAHD 15 celebrada el 3 de diciembre de 2021, se aprobó la recomposición del Comité Técnico de FIBRA HD.

Al cierre del 31 de diciembre 2022 el Comité Técnico se consolidaba con los siguientes integrantes.

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro	Gonzalo Luis Portilla Forcén
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férez Bitar
Miembro Independiente	Enrique Valdespino Pastrana
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

#### Ajustes a la Administración y al Plan de Negocios respecto del Plan Original de FIBRA HD.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se aprobaron los siguientes lineamientos para el Plan de Negocios de la FIBRA.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- Modificación de la política de distribuciones, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS.
- Cancelación del contrato de operación existente entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Rems México, S.A. de C.V., transitando hacia un esquema operativo totalmente internalizado.
- Ratificación de la política de apalancamiento, estableciendo como límite el 50% LTV.
- Ratificación del objetivo de negocios de FIBRA HD de construir y administrar un portafolio de inmuebles estabilizados generadores de flujos.
- Las consecuencias más importantes derivadas del ajuste al plan de negocios son:
  - Mejora de la rentabilidad de FIBRA HD, reduciendo gastos operativos.
  - Elevación de los niveles de capitalización de la FIBRA toda vez que se eliminan las distribuciones por concepto de retornos de capital.
  - Mejora de la capacidad de pago y amortización de la deuda de la FIBRA, al retenerse los Flujos de Efectivo correspondientes a las reservas de depreciación y otras reservas.

### **La Misión de Negocio.**

Las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir y Administrar Activos de calidad capaces de generar rendimientos atractivos que nos permitan ofrecer una utilidad de operación competitiva.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de nuestras propiedades, y en su caso llevar a cabo las mejoras que nos permitan elevar su rentabilidad en el corto plazo.
- Procurar la mejora continua del perfil de nuestros Arrendatarios a fin de incrementar la rentabilidad de nuestros Activos al tiempo que reducimos la volatilidad potencial de los flujos.
- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer nuestra red de relaciones con corredores inmobiliarios, desarrolladores, Arrendatarios de marcas con presencia nacional y local, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.
- Construir una relación de confianza con nuestros Tenedores de CBFIs mediante la total transparencia de nuestras actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de la Fibra y el Asesor y Administrador.

### **Estrategia de Posicionamiento de Fibra HD.**

*Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.*

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Asesor y Administrador y pueden no corresponder a los lectores de este Reporte Anual o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y el inversionista debe ser advertido de ello.

*Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.*

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.
- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a incrementar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

*Eje Estratégico 1. Administración internalizada.*

Fibra HD tiene una estructura tal que: las figuras y funciones del Asesor y del Administrador recaen en una sola entidad. El Asesor y Administrador se constituyó como una sociedad civil; en donde Fibra HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador.

*Eje Estratégico 2. Preponderantemente haremos adquisiciones.*

Tenemos un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de Activos que estén generando flujos, aprovechando el brazo desarrollador de Fibra Plus para potencializar la capacidad de generación de ingresos de los activos en operación, de forma eficiente, ya sea realizando ampliaciones del ABR y remodelando o reconvirtiendo inmuebles

Fibra HD tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos, con Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento.

**Modelo de Negocio.**

*Modelo de Administración.*

La administración de nuestra Cartera y de las adquisiciones que hagamos en el futuro estará a cargo del Asesor y Administrador en los términos del Contrato de Asesoría y Administración, de tal suerte que deja en manos especializadas la complejidad del manejo cotidiano de una Cartera que esperamos crezca considerablemente en tamaño y diversidad.

Nos referimos, de manera enunciativa más no limitativa a las actividades siguientes:

- Conformar, evaluar y ajustar el equipo de asesoría y administración de los Activos que integran la Cartera.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento en el que queden identificados, los ingresos de renta y todos los datos correspondientes al contrato de que se trate, los ingresos adicionales cobrados, los derechos de preferencia, las opciones de renovación, uso de exclusiones, entre otros.
- Crear un informe integral de gastos de la propiedad (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el Asesor y Administrador.
- Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de los Activos que integran la Cartera. Así como asegurar una oferta competitiva de todos los servicios contratados y el costo de los mismos.
- Crear y entregar un plan para la retención de los arrendatarios, estableciendo de inmediato relaciones y comunicaciones sólidas y confiables.
- Preparar el presupuesto de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Comité Técnico de Fibra HD.
- Completar un informe minucioso de cada Activo, que incluya, entre otros, la condición del Activo, las oportunidades de optimización y el desarrollo de un plan de inversiones y gastos de capital a largo plazo para los Activos.
- Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificando por escrito al Asesor y Administrador.
- Revisar y atender lo relacionado con la facturación, créditos o recibos de pago, cuentas de bancos, rentas, pólizas de seguros, correspondencia escrita, documentos técnicos y toda la información y reportes requeridos para la administración de la propiedad en custodia para dirigirla al Fideicomiso.

*Modelo de Inversiones.*

#### ***Oportunidades de Mercado***

Fibra HD estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de activos premium que espera aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo.

Adicionalmente, el mercado inmobiliario en México no se encuentra del todo explotado. Fibra HD estima que dicha situación aunada a las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país presentan oportunidades para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas, así como oportunidades para desarrollar y adquirir nuevos Inmuebles.

Adicionalmente, Fibra HD estima que, en virtud de su régimen como una FIBRA en México, y con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, tendrá flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Fibra HD estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, así como las amplias relaciones que el equipo de administración del Asesor y Administrador ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de Fibra HD e incrementar valor para los Tenedores.

#### ***Inversiones selectivas en atractivas oportunidades de adquisición, así como desinversiones asertivas***

Fibra HD junto con el Asesor y Administrador ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor y Administrador para identificar y analizar oportunidades de adquisición, así como de desinversión para activos no estratégicos bajo el entorno económico actual y sus perspectivas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Se espera que Fibra HD se enfoque en adquisiciones de Activos estabilizados a efecto de tener ingresos estables a través de altas tasas de ocupación y control adecuado de gastos, sin embargo, también se aprovecharán oportunidades para adquirir Inmuebles no estabilizados pero con ubicaciones privilegiadas y con el potencial de crecer sostenidamente.

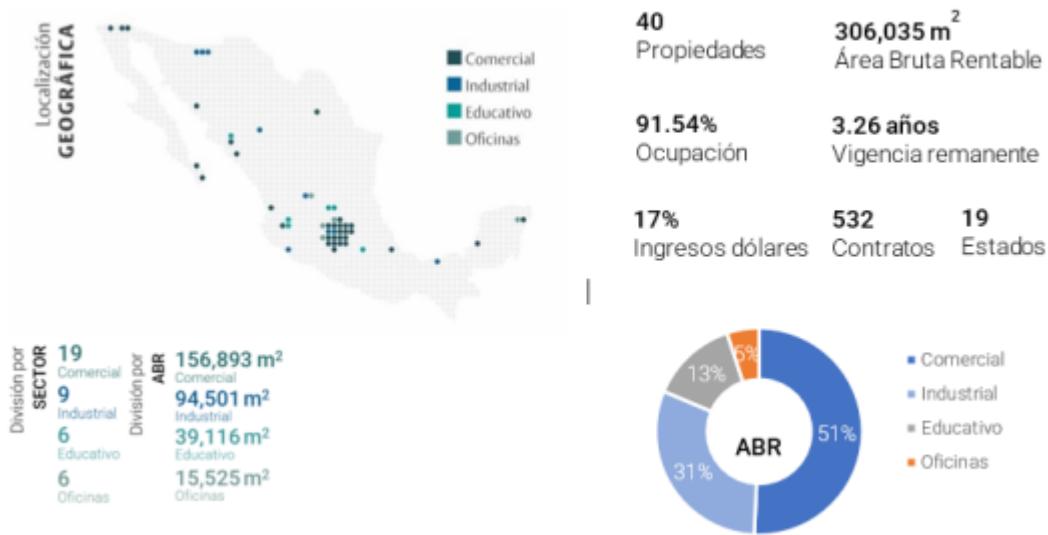
Fibra HD llevará a cabo adquisiciones y desinversiones de activos con base en la asesoría del Asesor y Administrador conforme se identifiquen buenas oportunidades, que sean rentables y presenten un margen de prudente riesgo financiero y administrativo. En cuanto a las adquisiciones, se pagará con los recursos derivados de créditos, emisiones de capital o deuda, conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. No obstante que Fibra HD intentará acceder al mercado de capitales para sus necesidades de fondeo, también buscará alternativas que optimicen su perfil financiero.

#### *Modelo de Comercialización.*

Nuestro modelo de comercialización descansa la aplicación de metodologías de gestión compatibles con estándares internacionales y probados en México. La gestión y comercialización de nuestros Activos se llevará a cabo por nuestro Asesor y Administrador, quien cuenta con amplia experiencia y competencia validada por la gestión previa y concurrente con la pandemia. Dicha gestión abarca tanto la administración y cobranza de los inquilinos actuales como la comercialización de nuestros Activos con el propósito de mejorar continuamente su rentabilidad.

## CARTERA DE PROPIEDADES

### CARTERA DE PROPIEDADES



## Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- a. Fibra HD tiene un portafolio de inmuebles diversificado regional y sectorialmente.
- b. El objetivo es enfocarse en propiedades de tamaño grande y mediano en los segmentos industrial, comercial anclado con supermercado o cine, edificios de oficinas premium y el sector educativo con clientes de calidad.
- c. Se han adquirido propiedades cuyo costo de adquisición se encuentra en el rango que va aproximadamente de 30 millones de pesos hasta 300 millones de pesos. El modelo de negocios apunta a continuar detectando oportunidades en dicho segmento, siempre que se generen cap rates de adquisición atractivos.
- d. En cuanto al aspecto regional, se tienen propiedades en el Norte, Centro y Sur de la República Mexicana. El modelo de negocios considera la importancia de seguir buscando oportunidades en ciudades de tamaño grande y medio, con un dinamismo destacado ya sea por razones demográficas y/o económicas a lo largo y ancho del territorio nacional.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El impacto que tiene “FIBRA HD” como marca registrada es otorgar un signo distintivo a la FIBRA que la diferencia de las demás, siendo una FIBRA enfocada en otorgar atractivos dividendos (“*High Dividend*”) a los inversionistas. Con esto, se refuerza la misión y visión que la hacen atractiva para los inversionistas. Adicionalmente representa un activo intangible, por lo cual, su fortalecimiento es una actividad imperante en las operaciones que realiza el Fideicomiso.

- a. Fibra HD es una marca registrada, con número de registro 1587772 en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con vigencia hasta el 25 de agosto de 2025.
- b. Fibra HD es una marca registrada, con número de registro 2146637 en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con vigencia hasta el 20 de marzo de 2030.
- c. Fibra HD no es titular de ninguna otra marca, patente, diseño industrial, aviso comercial, nombre comercial o cualquier otro derecho de propiedad industrial. Tampoco es titular o beneficiario de los derechos de ninguna franquicia.

## Principales clientes:

	No. de Propiedades	No. De Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2	40	532	306,035	
Rentados			280,144	
Por rentar			25,890	
<b>1. Comercial</b>				
Propiedades	19	482	156,893	
Superficie Rentada			142,116	
Superficie por Ocupar			14,776	
	Anclas			Walmart, Cinemex, Cinepolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sub Anclas				Toyota, GMC, Carl's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco Intercam, Scotia Bank, Compartamos Banco, Crediclub, Inbursa y BBVA
Restaurantes de Cadena				Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, XB burger Carl's Junior, Italian Coffee y McDonald's
Entretenimiento				Big Bola y Monaco Casino
Telefonía				AT&T, Telcel, Megacable y Iusacell
<b>2. Industrial</b>				
Propiedades	9	17	94,501	Ensambles HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Veritiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken y Dormakaba.
Superficie Rentada			93,480	
Superficie por Ocupar			1,021	
<b>3. Escuelas y Universidades</b>				
Propiedades	6	5	39,116	Colegio Celtic Internacional, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro.
Superficie Rentada			35,670	
Superficie por Ocupar			3,446	.
<b>4. Oficinas</b>				
Propiedades	6	28	15,525	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie Rentada			8,891	
Superficie por Ocupar			6,634	

Tabla anterior describe el perfil de las propiedades, así como la lista de los nombres de los principales inquilinos en cada tipo de propiedad.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra HD no cuenta con un inquilino cuya facturación represente más del 10% de sus ingresos totales.

## Legislación aplicable y régimen fiscal:

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

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

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

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

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

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

#### *I. Distribución del Resultado Fiscal*

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

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

Para más información sobre la forma en que se ha dado cumplimiento a lo aquí referido, ver “2. *El Fideicomiso – 2.2. Descripción del Negocio – 2.2.10 Distribuciones*” en este Reporte Anual.

## *II. Enajenación de los CBFIs*

### *Personas físicas*

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 188 de la LISR.

### *Personas morales*

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFIs de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFIs se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

### *Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles*

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

### *Otros Impuestos*

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

### **Recursos humanos:**

---

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Asesor y Administrador, subsidiaria del Fideicomiso, se encarga de contratar directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre del 2022, el Asesor y Administrador contaba con 68 empleados. El motivo del incremento de la plantilla laborar es resultado de la estrategia de Fibra HD, la cual está basada en la internalización de la administración y operación de los inmuebles, aprovechando las economías de escala generadas por la consolidación del Fideicomiso en la operación de Fibra Plus.

Para mayor información de la nueva estructura de Administración del Fideicomiso, referirse a la sección 2.5 “Administrador” del presente reporte.

---

### **Desempeño ambiental:**

---

No Aplica.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

## Información de mercado:

---

El Fideicomiso opera en diversos segmentos del mercado inmobiliario comercial, incluyendo:

- Centros comerciales: Propiedades destinadas a actividades comerciales y de entretenimiento.
- Naves industriales: Inmuebles utilizados para actividades logísticas y de almacenamiento.
- Instituciones educativas: Edificaciones destinadas a actividades académicas y de formación.
- Oficinas; espacios de renta dentro de los polígonos principales de negocios.

Aunque FIBRA HD tiene un enfoque más diversificado (comercial, industrial, educativo y oficinas), compite directamente con FIBRAs que buscan captar capital en el mercado bursátil y generar rendimientos por arrendamiento de inmuebles. Sus principales competidores son

- FIBRA UNO: el FIBRA más grande de México y América Latina. Portafolio diversificado: comercial, oficinas, industrial y usos mixtos. Muy fuerte en centros comerciales y parques industriales. Alta presencia nacional.
- FIBRA Macquarie: foco en propiedades industriales (naves, parques industriales). También tiene algunos activos comerciales. Gran presencia en la frontera norte y corredores logísticos clave.
- FIBRA Shop: especializada en centros comerciales. Su mercado se cruza con la parte comercial de FIBRA HD. Alta especialización en retail y consumo.
- FIBRA Prologis: especializada en bodegas industriales premium. Alta ocupación, enfocados en logística, e-commerce, manufactura. Gran prestigio internacional.
- Terrafina: portafolio muy centrado en industriales y manufactura ligera. también tiene activos de uso mixto rival fuerte por su tamaño y diversificación industrial.

En la opinión de Fibra HD, el mercado de bienes raíces de México ofrece oportunidades significativas para crear valor.

Las razones más importantes:

- El rápido crecimiento de la clase media en las zonas urbanas grandes y de tamaño medio, lo cual se traduce en demanda no solo de vivienda sino de locales comerciales rentables en todos los formatos.
- El avance del proceso de industrialización y tercerización, lo cual se traduce en la necesidad de locales de almacenamiento, plantas de producción y oficina, así como servicios hoteleros y actividades comerciales.
- Desde 2010, las Fibras aparecieron como un vehículo útil para inversionistas y propietarios de Bienes raíces.
- Algunas Fibras ofrecen una manera eficiente de empaquetar propiedades generadoras de rentas obteniendo economías de escala.
- Ofrecen una forma conveniente para inversionistas institucionales con vastos recursos y limitadas opciones de inversión.
- Ofrecen una forma transparente de canalizar recursos del mercado de capitales hacia el sector inmobiliario.
- Ofrecen la opción de inversión en desarrollo inmobiliario a los pequeños inversionistas, cuando esto antes estaba limitado solo a los grandes capitales.
- El SAT ha fomentado la creación de Fibras por medio de esquemas especiales de pagos fiscales.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Sector de Fibras en México**

	Numero de FIBRAS	Capitalización de Mercado	Participación FHD
Diciembre 31 2018	15	Ps. \$237,018 millones	1.45%
Diciembre 31 2019	17	Ps. \$312,842 millones	1.13%
Diciembre 31 2020	17	Ps. \$309,722 millones	0.69%
Diciembre 31 2021	18	Ps. \$311,238 millones	0.45%
Diciembre 31 2022	18	Ps. \$331,282 millones	0.33%

Fuente: Bloomberg

La capitalización de mercado de Fibra HD al cierre de 2022 fue de 1,097 millones de pesos. En el año, se estima que los ingresos totales del sector superen los 10 mil millones de pesos. Fibra HD cerró 2022 con ingresos de 567 millones de pesos.

*Entorno Macroeconómico*

Con base en la Junta de Gobierno de Banco de México el 29 de marzo de 2023, y basándose en los comentarios y perspectivas y comentarios del Gobernador y Subgobernador indicaron:

**Actividad Económica en México**

La mayoría señaló que la economía mexicana siguió expandiéndose, si bien a un ritmo moderado. Uno detalló que ha mostrado resiliencia ante un entorno externo complejo. Algunos precisaron que persiste heterogeneidad entre sectores. Uno añadió que en enero las cifras desestacionalizadas del IGAE reflejaron una caída mensual en las actividades primarias, mientras que las terciarias repuntaron y las secundarias permanecieron sin cambio. Otro indicó que se anticipa que la economía continúe creciendo de manera moderada. Algunos argumentaron que las condiciones de holgura siguen estrechándose. Uno apuntó que actualmente la brecha de

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

producto no es estadísticamente distinta de cero. Otro comentó que la posición cíclica de la economía permanece en un nivel similar al del cierre de 2022.

### **Inflación en México**

Todos consideraron que el panorama inflacionario sigue siendo complejo e incierto, si bien reconocieron que algunas presiones están moderándose. La mayoría detalló que las presiones provenientes del exterior han disminuido. Uno recordó que para resolver el problema inflacionario en México es necesario que las presiones externas cedan, si bien recalcó que dicha condición no es suficiente. Algunos mencionaron que ahora las presiones internas se presentan como un reto, en especial aquellas que afectan a los precios de los servicios. La mayoría señaló que la inflación general anual ha disminuido debido a la evolución del componente no subyacente, mientras que la inflación subyacente se ha ajustado a la baja de manera gradual. Algunos recordaron que ya desde septiembre de 2022 la inflación general anual había venido descendiendo. La mayoría mencionó que en la primera quincena de marzo, las inflaciones general y subyacente se ubicaron en 7.12% y 8.15%, respectivamente. La mayoría señaló que la inflación subyacente continúa mostrando persistencia, manteniéndose en niveles elevados. Uno indicó que, si bien el componente subyacente aún no muestra un claro punto de inflexión a la baja, en noviembre pasado interrumpió su tendencia ascendente y sus cifras han estado en línea con lo previsto. Otro argumentó que estimaciones donde se ponderan las variaciones mensuales más recientes de este componente, sugieren que este se encuentra próximo a seguir una tendencia decreciente. Agregó que la inflación subyacente fundamental e indicadores más relacionados con factores de oferta pudieran ya haber alcanzado su punto de inflexión. Uno apuntó que la inflación más relacionada con los salarios mostró una reducción en el margen. Detalló que dentro de este indicador seis de los 36 genéricos que lo componen contribuyeron con cerca de 63% de su variación anual en la primera quincena de marzo, mientras que la contribución de los 30 genéricos restantes mostró un descenso marginal. Por ello, opinó que el incremento registrado en este índice no ha sido generalizado. Otro indicó que se observa una mejora en los precios al productor, por lo que hay menos presiones de traspaso de costos a los precios al consumidor. Todos mencionaron que la inflación de mercancías siguió disminuyendo. La mayoría destacó, en particular, la reducción de la de productos alimenticios. Algunos consideraron que las variaciones mensuales desestacionalizadas de las mercancías ya muestran una clara tendencia a la baja. Algunos notaron la reducción en el porcentaje de genéricos de mercancías alimenticias con variaciones mensuales anualizadas ajustadas por estacionalidad de doble dígito. Uno detalló que, por primera vez desde principios del año pasado, el porcentaje de dichos genéricos que muestran variaciones mensuales anualizadas de precios por arriba de 10% se ubica por debajo de 50%, mientras que el de las mercancías no alimenticias continúa disminuyendo, situándose actualmente alrededor de 13.6%. En el interior de las mercancías alimenticias, otro resaltó las menores variaciones anuales de los precios de los derivados del maíz, trigo y lácteos. La mayoría destacó la tendencia alcista de la inflación anual de los servicios. Uno señaló que, si bien la aceleración de la inflación de los servicios no es excesiva, la variación anual de este índice está consolidándose en niveles altos. Algunos detallaron que la de servicios distintos a la vivienda y educación aumentó nuevamente en la primera quincena de marzo. Uno puntualizó que, al considerar las variaciones mensuales desestacionalizadas, se observa cierta estabilización en la inflación de educación y vivienda, pero la inflación del resto de los servicios mantiene una tendencia al alza. Otro opinó que varios de los incrementos en los precios de los servicios pudieran ser ajustes de una sola ocasión, como en el caso de servicios domésticos, educación superior o algunos otros servicios de cuidado personal, pero señaló que es necesario permanecer vigilantes principalmente de la inflación de los servicios distintos a vivienda y educación, debido a que estos incrementos están ocurriendo en un entorno donde la inflación ha permanecido elevada por dos años. La mayoría destacó que los precios de diversos servicios muestran importantes incrementos derivados de los altos costos de sus insumos. Algunos añadieron los incrementos en costos laborales. Mencionaron el salario mínimo y uno agregó las mayores primas vacacionales. Otro ahondó en que las cifras recientes de la inflación de servicios también reflejan la mitigación del cambio en los patrones de consumo ante la contención de la emergencia sanitaria y la posterior reapertura. En particular, detalló que parte del comportamiento de este componente obedece a la recuperación de dicho sector y refleja incrementos de precios que probablemente en su momento se pospusieron ante la debilidad de la demanda. Al respecto, apuntó que la actividad de servicios alcanzó recientemente sus niveles previos a la pandemia. La mayoría mencionó que en la primera quincena de marzo la inflación no subyacente se ajustó a la baja, ubicándose en 4.15%. Indicó que dicha reducción obedeció a las disminuciones en sus componentes de bienes agropecuarios y energéticos. Algunos mencionaron que, de acuerdo con las encuestas, las expectativas de inflación para 2023 y 2024 aumentaron nuevamente. Sin embargo, algunos consideraron que las de corto plazo han mostrado cierta estabilización. Uno puntualizó que las

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

correspondientes a los próximos 12 meses continuaron disminuyendo. La mayoría señaló que las expectativas de mayor plazo se mantuvieron relativamente estables. No obstante, uno alertó que las expectativas de inflación de todos los plazos se mantienen elevadas y por encima de la meta. En cuanto a las expectativas de inflación extraídas de instrumentos de mercado, otro destacó que la compensación por inflación permanece en niveles altos.

### Entorno Macrofinanciero

La mayoría señaló que los mercados financieros nacionales mostraron una elevada volatilidad, ante el incremento reciente en la aversión al riesgo a nivel global, derivado de los eventos señalados en los sistemas bancarios internacionales. Uno opinó que tuvieron un comportamiento negativo. No obstante, otro apuntó que los mercados han operado de manera ordenada pese a la volatilidad. La mayoría apuntó que el mercado accionario registró caídas. Algunos destacaron la disminución del valor de las acciones 6 del sector financiero. Uno agregó la caída en las del sector de consumo discrecional. La mayoría indicó que el peso mexicano, después de exhibir una apreciación, en las últimas semanas registró volatilidad ante la mayor aversión al riesgo referida. Algunos puntualizaron que frente a la mayor aversión al riesgo la moneda nacional revirtió parte de la apreciación registrada durante el año. Uno detalló que el ajuste cambiario se dio mediante una disminución en posiciones largas y un aumento en la demanda por coberturas ante el riesgo de una mayor depreciación, que fueron parcialmente compensadas por un incremento en las posiciones en instrumentos gubernamentales de corto y mediano plazo. Otro señaló que durante 2023 el peso acumula una apreciación de más del 6%. Uno mencionó que desde que inició el ciclo restrictivo el tipo de cambio real bilateral con Estados Unidos se ha apreciado alrededor de 7%, mientras que el multilateral ponderado por comercio lo ha hecho en cerca de 15%, lo que podría estar reflejando condiciones monetarias más apretadas. Otro precisó que en este periodo el tipo de cambio nominal alcanzó niveles que no se observaban desde 2017. Resaltó que desde una perspectiva de mayor plazo la moneda nacional sigue destacando entre las divisas de economías emergentes. Uno apuntó que las condiciones de operación del mercado cambiario se deterioraron recientemente. No obstante, otro notó que estas se mantuvieron estables la mayor parte del periodo. Añadió que, durante este episodio de volatilidad, no se observaron presiones ni en el mercado de fondeo en pesos, ni en el de dólares. Destacó que los factores que han propiciado la apreciación del peso aún prevalecen, por lo que se anticipa que, en ausencia de nuevos riesgos, este muestre mayor estabilidad. La mayoría señaló que, desde la última decisión, las tasas de interés de valores gubernamentales en México presentaron incrementos generalizados. Uno detalló que inicialmente ante el incremento de 50 puntos base en la tasa de referencia de la reunión de febrero, la curva de rendimientos presentó un importante desplazamiento al alza. Agregó que, posteriormente, dicha curva presentó cierto ajuste a la baja, en línea con lo observado en el mercado de renta fija de Estados Unidos. Otro apuntó que las tasas en México se mantienen por arriba de los niveles registrados en la decisión previa. Uno detalló que las tasas mostraron aumentos de 67 puntos base en el corto plazo y de 52 puntos base en el largo plazo. Algunos indicaron que las primas por riesgo de incumplimiento crediticio se incrementaron. Uno mencionó que, a pesar de lo anterior, las entradas de flujos al mercado de renta fija continuaron.

### PERSPECTIVAS 2023<sup>111</sup>

Los indicadores disponibles apuntan a una moderación de la actividad económica mundial durante el primer trimestre del año. No obstante, en México, la recuperación económica presenta señales de ser lenta y frágil. De acuerdo a la encuesta de expectativas del Banco de México, las perspectivas de crecimiento del PIB se han revisado a la baja, esperando que hacia el 2023 el PIB incremente en un 1.5% y en 2.0% hacia el 2024 de forma muy conservadora.

Por su parte, la inflación global sigue aumentando, presionada por los cuellos de botella y por los elevados precios de alimentos y energéticos. Esto ha generado expectativas de una reducción más acelerada del estímulo monetario a nivel global. Ante las mayores presiones inflacionarias, los pronósticos de las inflaciones general y subyacente para México se revisaron al alza para todo el horizonte y ahora se prevé que la convergencia a la meta de 3% se alcance en el primer trimestre de 2024. Estas previsiones están sujetas a riesgos: Al alza: i) persistencia de la inflación subyacente en niveles elevados; ii) presiones inflacionarias externas derivadas de la pandemia; iii) mayores presiones en los precios agropecuarios y energéticos por el reciente conflicto geopolítico; iv)

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

depreciación cambiaria; y v) presiones de costos. A la baja: i) una disminución en la intensidad del conflicto bélico; ii) precios de los energéticos menores a lo previsto; y iii) apreciación cambiaria.

Las condiciones financieras seguirán teniendo un apretamiento, pues se espera que las tasas de interés sigan creciendo. A pesar de ello, el dólar podría fortalecerse, ante un contexto de mayor aversión al riesgo asociado al reciente conflicto geopolítico. También existe incertidumbre sobre la iniciativa de una reforma energética en México, que derivaría en menor atractivo para la inversión extranjera.

Entre los riesgos globales destacan los asociados a la pandemia, la prolongación de las presiones inflacionarias, el agravamiento de las tensiones geopolíticas y mayores ajustes a las condiciones monetarias y financieras.

#### **Expectativas de los especialistas sobre los principales indicadores de la economía**

Si resaltamos los principales datos sobre la encuesta de las expectativas de los especialistas en economía del sector privado al mes de febrero de 2022 cabe destacar lo siguiente:

- Las expectativas de inflación general para el cierre de 2023 aumentaron con respecto a la encuesta anterior, con una media de 5.9% para el 2023 y de 4.5% para el 2024.
- La media para los resultados de los pronósticos de los analistas para el crecimiento real del PIB de México disminuyó con respecto a la encuesta anterior, a 2.04% para 2023 y a 2.13% en 2024.
- Las expectativas sobre el nivel del tipo de cambio del peso frente al dólar estadounidense para el cierre del 2023 de los analistas encuestados son de \$19.00y de \$20.00para el cierre de 2024.
- La mayoría de los especialistas anticipa una tasa de fondeo interbancario por encima de la tasa objetivo actual, en 10.25% al cierre de 2023 y 8.50% al cierre del 2024.

---

<sup>111</sup> Junta de Gobierno del Banco de México. (2022). Anuncio de Política Monetaria. 25 de marzo de 2022, de Banco de México

---

#### **Estructura de administración:**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Alejandro Raúl Blasco Ruíz: Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: Director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), Director Ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como Director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank.

Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

Armelia Verónica Reyes Morelos: Armelia cuenta con 15 años de experiencia en finanzas y 8 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha participado en diversas transacciones de financiamiento para las Fibras, M&A y estrategias de crecimiento disruptivas. Es licenciada en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research de 2014 a 2017 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde la OPA de FIBRA HD y hasta Septiembre de 2023 se desempeñaba como gerente de relación con inversionistas, posteriormente Armelia se integró a Fibra HD como Subdirector de Finanzas.

Miguel Merino Salazar, Subdirector de Operaciones, quien sustituyó al Sr. Santiago de Robina Bustos.

El Sr. Merino ha colaborado en empresas como: FUNO Parks, FortemCapital y Grupo IPB como Director de Operaciones y Gerente de Administración y Finanzas, y es Licenciado en Administración por la Escuela Bancaria y Comercial.

Nicolás Alejandro Medina Huerta, fungió como Subdirector Jurídico quien sustituyó a la Sra. Eva Jimenez. El Sr. Medina ha colaborado en empresas como: Hycsa, NEC de México y 3M Company, y es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac. Tiene un diplomado especial de Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

*\*A la fecha de este reporte, el comité está conformado de esta manera, sin embargo cuando cerró el periodo, estaba conformado por Santiago de Robina y Eva Jimenez en los cargos de Subdirección de Operaciones y Jurídico respectivamente.*

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Desde hace algunos trimestres hemos informado al mercado respecto de 3 litigios que tenemos con dos escuelas y 1 gimnasio. A la fecha de este reporte, estamos próximos de concluir con 2 de los 3 litigios.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

El monto total de las cantidades a obtener se determinará por el juez en la resolución definitiva correspondiente a cada litigio.

- Celtic: Se emitió la resolución en primera instancia, misma que se resolvió parcialmente a los intereses del arrendador. Se presentó una apelación por parte del arrendador, pendiente de la resolución de segunda instancia
- Exacom: Se negoció favorablemente un convenio transaccional ante el juzgado entre las partes afectadas, el cual concluirá la demanda con el pago de Exacom por 23.2 mdp (recuperación de cartera), procediendo a sustituir los contratos anteriores por otros con inicio de vigencia el primero de mayo de 2023 por un plazo de 10 años más.
- Sports World, se resolvió la segunda instancia y cada una de las partes presentó su respectivo amparo, se buscará concluir las negociaciones con el arrendatario en las próximas semanas.

Cuando el Asesor y Administrador tenga conocimiento de nuevos elementos en el proceso instaurado en contra de la Emisora, serán evaluados a efectos de determinar el impacto esperado en nuestro negocio que pudiera ser información relevante.

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

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

---

## **Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:**

---

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

---

## **Distribuciones:**

---

### **Distribuciones 2022**

Durante el 2022, dado que no se generó utilidad fiscal, no se realizaron distribuciones a los Tenedores.

### **Distribuciones 2021**

Durante el primer semestre del 2021, Fibra HD continuó con las distribuciones mensuales, a través de una nueva mecánica de distribución que consistía en distribuir el AFFO, mediante un componente en efectivo y un componente en CBFIs. El efectivo no distribuido (equivalente al componente de pago en CBFIs) se acumularía en una cuenta de reserva prudencial. Dicha cuenta de reserva prudencial permitiría fondear gran parte de las provisiones contables realizadas mediante la capitalización de FIBRA HD (de forma no dilutiva), mitigar el riesgo de amortización de las emisiones de corto plazo y preservar la calidad crediticia en tanto se consiguiera el financiamiento anticipado de la emisión FIBRA HD19, la cual vence en noviembre 2022 y es amortizable sin penalización a partir de diciembre 2021. En caso de realizarse el refinanciamiento anticipado de dicha emisión, el saldo de la cuenta de reserva prudencial se regresaría a los inversionistas en forma de distribución extraordinaria.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para el 1T21, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, fue de \$37,410,631.76 pesos, lo que representó ¢8.70941554 centavos por CBFIs, y que, a su vez, significó un Dividend Yield de 7.89% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFIs”) de \$4.42 pesos por CBFIs.

El monto total acumulado de las distribuciones en efectivo devengadas para 2T21, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio, fue de \$56,843,502.45 pesos, lo que representó ¢13.23199780 centavos por CBFIs, y que, a su vez, significó un Dividend Yield de 13.23% promedio trimestral, considerando el precio de cierre promedio ponderado por los títulos operados durante el mismo periodo (“@PPP/CBFIs”) de \$4.0005 pesos por CBFIs.

Adicionalmente, el 20 de mayo de 2021, el Comité Técnico instruyó repartir el monto acumulado en la Cuenta de Reserva Prudencial como una distribución extraordinaria a los tenedores de CBFIs. Por lo anterior, el 3 de junio se realizó una distribución por \$39,464,663.57, compuesta por \$9,300,076.31 pesos provenientes del AFFO correspondiente al mes de abril de 2021 y \$30,164,587.26 pesos provenientes del saldo acumulado en la cuenta de reserva prudencial.

Durante el 3T22 y 4T22 no se realizaron distribuciones para los Tenedores.

## Distribuciones 2020

De acuerdo a su Política de Distribución de Efectivo, durante el año 2020 Fibra HD decretó siete distribuciones, correspondiente a los meses de enero, febrero a julio acumulado, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, por un monto total de \$101,090,370 (ciento un millones noventa mil trescientos setenta).

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
30 de enero de 2020	26,098,144	0	26,098,143	6.10
25 de febrero de 2020	18,467,826	7,633,145	26,100,970	6.10
26 de agosto de 2020	22,038,833	518,534	22,557,367	5.23
29 de septiembre de 2020	4,717,674	8,769,664	13,487,338	3.13
26 de octubre de 2020	733,342	8,769,644	9,503,006	2.18
26 de noviembre de	2,450,161	8,769,664	11,219,825	2.57

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2020				
23 de diciembre de				
2020	11,288,011	0	<u>11,288,011</u>	2.58
	<u>85,793,</u>	<u>34,460,</u>	<u>120,25</u>	
Total	<u>991</u>	<u>651</u>	<u>4,660</u>	<u>27.89</u>

### Distribuciones 2019

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, mediante asambleas de comité técnico, se aprobaron las siguientes distribuciones del fideicomiso:

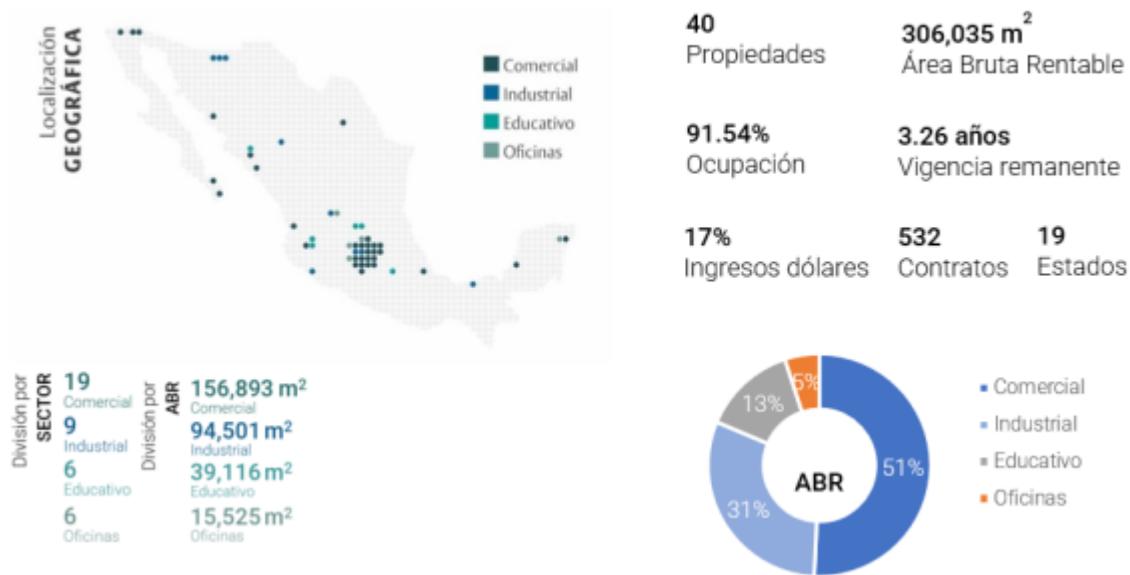
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
30 de enero de 2019	\$ 27,831, 833	\$ -	\$ 27,831, 833	6.59
21 de febrero de 2019	13,928,035	13,928,034	27,856,069	6.59
27 de marzo de 2019	13,934,034	13,934,034	27,868,068	6.60
10 de abril de 2019	15,417,891	11,517,700	26,935,591	6.37
30 de mayo de 2019	12,707,635	12,707,635	25,415,270	6.00
26 de junio de 2019	12,748,448	12,748,448	25,496,896	6.01
23 de julio de 2019	12,753,886	12,753,886	25,507,772	6.01
19 de agosto de 2019	12,653,241	12,653,241	25,306,482	5.94
26 de septiembre de 2019	12,656,393	12,656,393	25,312,786	5.95
24 de octubre de 2019	12,560,018	12,560,018	25,120,036	5.90
26 de noviembre de 2019		12,638,		5.90
	12,638,910	910	25,277,820	
23 de diciembre de 2019	<u>25,294,</u> <u>116</u>	<u>-</u>	<u>25,294,</u> <u>116</u>	5.91
	<u>185,12</u>	<u>128,09</u>	<u>313,22</u>	
Total	<u>4,440</u>	<u>8,300</u>	<u>2,739</u>	

El monto acumulado de dichas distribuciones cumple con los requerimientos que la LISR establece para las Fibras.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Inmuebles propiedad del fideicomiso

### CARTERA DE PROPIEDADES



	No. de Propiedades	No. De Contratos	m2	Principales Arrendatarios
Superficie m2	40	532	306,035	
Rentados			280,144	
Por rentar			25,890	
<b>1. Comercial</b>				
Propiedades	19	482	156,893	
Superficie Rentada			142,116	
Superficie por Ocupar			14,776	
Anclas				Walmart, Cinemex, Cinepolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.
Sub Anclas				Toyota, GMC, Carl's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco Intercam, Scotia Bank, Compartamos Banco, Crediclient, Inbursa y BBVA
Restaurantes	de			Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, XB burger, Carl's Junior, Italian Coffee y McDonald's
Cadena				

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Entretenimiento				Big Bola y Monaco Casino
Telefonía				AT&T, Telcel, Megacable y Iusacell
<b>2. Industrial</b>				
Propiedades	9	17	94,501	Ensambles HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Veritiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken y Dormakaba.
Superficie Rentada			93,480	
Superficie por Ocupar			1,021	
<b>3. Escuelas y Universidades</b>				
Propiedades	6	5	39,116	Colegio Celtic Internacional, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro.
Superficie Rentada			35,670	
Superficie por Ocupar			3,446	
<b>4. Oficinas</b>				
Propiedades	6	28	15,525	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie Rentada			8,891	
Superficie por Ocupar			6,634	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

INFOR  
MACIÓ  
N  
DETAL  
LADA  
DE  
LAS  
PROPIE  
DADES

INFORM  
ACIÓN  
DETALL  
ADA DE  
LAS  
PROPIED  
ADES  
SEGMENT  
O 1.  
PROPIEDA  
DES  
COMERCI  
ALES

**PLAZA CARMEN CENTER**

Ubicación: Cd. Del Carmen, Campeche

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Principales Inquilinos: Sanborns, HSBC, Office Max, Santander y Big Bola

Metros cuadrados rentables: 15,091

Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen.

**PLAZA LOMAS VERDES**

Ubicación: Naucalpan, Edo de México

Mercado Objetivo: B+ y C+

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: Camarón Guasabeño, Barezzito y la Vid Argentina

Metros cuadrados rentables: 5,863

Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento.

Comentarios: Se firmó un nuevo contrato con el cual se reconfiguró el área de la plaza quedando únicamente un local disponible de 367 metros cuadrados.



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

#### PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

Mercado Objetivo: B+ y B

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: CoLabora y Smart Fit,

Metros cuadrados rentables: 5,380

Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. Centro Comercial de reciente remodelación.



#### PLAZA CATAVIÑA

Ubicación: Mexicali, Baja California

Mercado Objetivo: C+, C y D+

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: DAX, Burger King, Farmacia Benavides

Metros cuadrados rentables: 8,100

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



#### PLAZA CASA GRANDE

Ubicación: Saltillo, Coahuila

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2004

Principales Inquilinos: Berlitz, Aeromexico, AT&T y Broxton

Metros cuadrados rentables: 4,435

Ubicada en el corredor comercial más destacado de la ciudad de Saltillo.



#### PLAZA PUNTO MOCHIS

Ubicación: Los Mochis, Sinaloa

Mercado Objetivo: B y B+

Fecha de Construcción: 2009

Principales Inquilinos: Walmart, Starbucks, Carls Jr, Cinepolis y Parisina

Metros cuadrados rentables: 22,753

Plaza ubicada en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis. Inmueble en muy buenas condiciones y con inquilinos AAA.



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## PLAZA LA ROCA

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Mercado Objetivo: A y B+

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Cinemex, Krispy Kreme, Santander, Scotiabank y CoLabora

Metros cuadrados rentables: 7,011

Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo.



## PLAZA LOS CORALES

Ubicación: Veracruz, Veracruz

Mercado Objetivo: C+

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Parisina, Carl's Jr, Office Depot e Interceramic

Metros cuadrados rentables: 6,028

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

Comentarios: se firmó un nuevo contrato que aumento el número de metros cuadrados de la plaza.



## PLAZA SAN ANTONIO

Ubicación: CDMX, Del. Álvaro Obregón

Mercado Objetivo: C+, C, D

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: 7eleven, Multifarmacias

Metros cuadrados rentables: 1,902

Plaza de barrio ubicada alrededor de un gran sector residencial, característica que promete un potencial de plusvalía para el inmueble.



## PORTAFOLIO STAND ALONE DE BURGER KING

Ubicación: Sonora, Sinaloa y Baja California

Metros cuadrados rentables: 2,055

Portafolio de 4 propiedades *stand alone*. Ubicadas en las principales zonas comerciales de Tijuana, San Luis Río Colorado, Guaymas y Guasave

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**BARRIO REFORMA**

Ubicación: CDMX, Del. Juárez

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2000

Principales Inquilinos: Office Depot, Harmon Hall

Metros cuadrados rentables: 2,130

El inmueble se encuentra ubicado a unos metros de la zona financiera de Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.

**PLAZA CHIMALHUACÁN**

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Mercado Objetivo: D y E

Fecha de Construcción: 2011

Principales Inquilinos: Sears, Cinepolis, Famsa, Elektra, Recórcholis, Boss GYM y Coppel

Metros cuadrados rentables: 31,204

Uno de los principales Centros Comerciales en Chimalhuacán y de las zonas con mayor densidad en el Edo. Mex.

**PLAZA PENÍNSULA**

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur

Mercado Objetivo: C

Fecha de Construcción: 2007

Principales Inquilinos: BBVA, Actinver, Office Max, Starbucks

Metros cuadrados rentables: 7,183

Plaza Península está situado en San José del Cabo, Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y diseño abierto concuerda con el magnífico paisaje que le rodea.

**PLAZA VÍA SAN JUAN**

Ubicación: CDMX

Mercado Objetivo: C-

Fecha de Construcción: 2015

Principales Inquilinos: Soriana, Bisquets de Obregon, Honda, Toyota, Cinemex y Dominos

Metros cuadrados rentables: 14,363

Una de las principales plazas en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad.



---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**AGENCIA SUZUKI**

Ubicación: La Paz, Baja California Sur

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Metros cuadrados rentables: 1,248



Clave de Cotización: **FIBRAHD**

Año: **2022**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**PLAZA LA PILITA**

Ubicación: Metepec, Estado de México

Mercado Objetivo: C y C-

Fecha de Construcción: 2010

Principales Inquilinos: Coppel, Cinemex, Cash America y Calzado Andrea

Metros cuadrados rentables: 6,450

Centro Comercial ubicado a 5 minutos del centro de Metepec.

Anclado por Soriana y Cinemex. Cuenta con gran variedad de servicios y un amplio estacionamiento para más de 330 autos.



**PORAFOLIO OLAB**

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 3,519



**PORAFOLIO BODEGA AURERA EXPRESS**

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 4,250



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SEGMENTO 2. PROPIEDADES INDUSTRIALES.

**ENSAMBLES HYSON**

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2003

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

Metros cuadrados rentables: 6,733



**DAHER**

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.

Metros cuadrados rentables: 6,141



**ESQUIMAL**

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2007

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

Metros cuadrados rentables: 12,786

Comentarios: Durante el mes de diciembre se firmó un contrato de arrendamiento con inicio el 01 de enero de 2021 por el 50% del área bruta rentable que se encontraba disponible.



**VERITIV**

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inquilino: Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.

Metros cuadrados rentables: 4,645



**SQM**

Ubicación: Manzanillo, Colima

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.

Metros cuadrados rentables: 11,255



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

#### YAZAKI

Ubicación: Durango, Durango

Fecha de Construcción: 2007

Descripción del Inquilino: Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.

Metros cuadrados rentables: 21,709



#### ELEKTRA

Ubicación: Villahermosa, Tabasco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.

Metros cuadrados rentables: 17,895



#### HEINEKEN

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken

Metros cuadrados rentables: 5,942



#### TERNIUM

Ubicación: Naucalpan, Estado de México

Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación

Metros cuadrados rentables: 7,395



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

#### SEGMENTO 3. INSTITUCIONES EDUCATIVAS

##### ANDARES MOTUS CAMPUS NOGALES

Ubicación: Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2006

Descripción del Inquilino: Actualmente en busca de nuevo inquilino, existen distintos prospectos potenciales.

Metros cuadrados rentables: 3,995



##### COLEGIO CELTA INTERNACIONAL

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2004

Descripción del Inquilino: Ubicada en uno de los nuevos polos de crecimiento del segmento de clase media alta de la zona metropolitana de Querétaro. Instalaciones de primer nivel.

Metros cuadrados rentables: 13,168



##### COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA

Ubicación: Zapopan, Jalisco

Fecha de Construcción: 2003

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde prescolar hasta preparatoria

Metros cuadrados rentables: 10,280



##### IPETH

Ubicación: Puebla, Puebla

Fecha de Construcción: 2012

Descripción del Inquilino: IPETH, Institución líder en la formación de fisioterapeutas a nivel nacional y más de 3 mil estudiantes.

Metros cuadrados rentables: 3,890



##### COLEGIO TECNICO QUERÉTARO

Ubicación: Corregidora, Querétaro

Fecha de Construcción: 2005

Descripción del Inquilino: Inmueble de reciente construcción, ubicado en una zona de gran crecimiento comercial y de negocios. El inquilino del inmueble es la preparatoria Celta y carreras técnicas.

Metros cuadrados rentables: 4,076



---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS  
QUERÉTARO**

Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro

Descripción del Inquilino: Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde prescolar hasta preparatoria

Metros cuadrados rentables: 3,706



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SEGMENTO 4.- PROPIEDADES DE OFICINA

**CORPORATIVO GARZA SADA**

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2014

Descripción del Inmueble: Muy cerca de las zonas residenciales que cerca de las zonas residenciales que albergan a los ejecutivos de las empresas más importantes de la región. Muy bien comunicada con parques industriales, zonas de servicios financieros y administración pública.

Metros cuadrados rentables: 1,812



**SKY CUMBRES**

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Fecha de Construcción: 2015

Descripción del Inmueble: Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo

Metros cuadrados rentables: 1,786



**CORPORATIVO BOSQUE REAL**

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México

Fecha de Construcción: 2017

Descripción del Inmueble: Inmueble está destinado para el uso corporativo de un grupo desarrollador de naves industriales y vivienda en renta. Importante potencial de plusvalía a corto plazo por el crecimiento que se está generando en la zona.

Metros cuadrados rentables: 1,530



**CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS**

Ubicación: CDMX

Descripción del inmueble: Inmueble está destinado para el uso corporativo. Importante potencial de plusvalía dada su ubicación y la demanda de la zona.

Metros cuadrados rentables: 3,954



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR**

Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

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

Metros cuadrados rentables: 4,230

**CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE**

Ubicación: Estado de México

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

Metros cuadrados rentables: 3,151

**Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios**

Durante 2022 no se realizaron adquisiciones de inmuebles, sin embargo, se reporta que se concluyó la venta del Colegio Piaget, inmueble que formaba parte del portafolio en desinversión.

**Evolución de los activos del fideicomiso:**

	2020	2021	2022
Ingresos (miles de pesos)	456,414	469,160	456,414
ABR (m <sup>2</sup> )	306,035	309,050	306,035
Ocupación	91.54%	91.50%	91.54%
Vencimiento de los contratos (años)	3.26	3.09	3.26

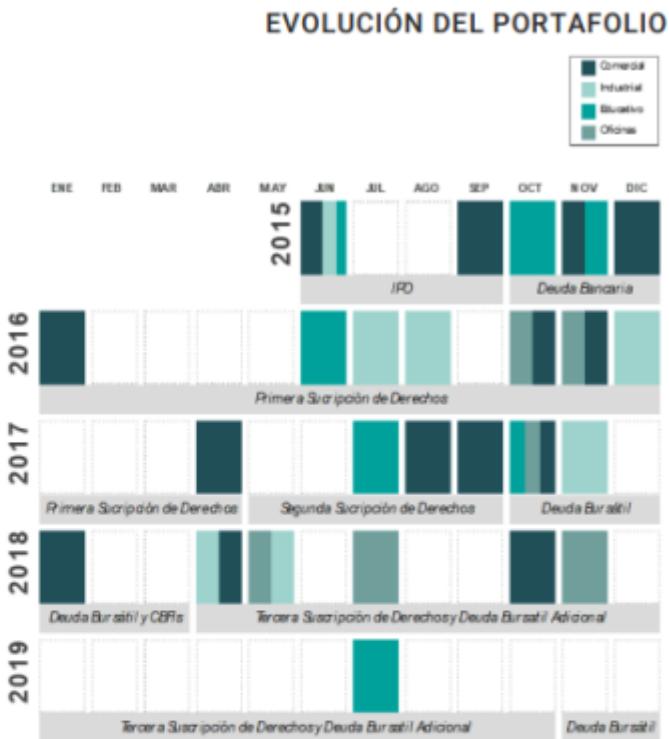
Por parte de los inmuebles que se encuentran gravados hacia alguna entidad financiera por concepto de garantía hipotecaria, para el ejercicio de 2022 son los siguientes, los cuales están gravados única y exclusivamente para atender el aforo del crédito sindicado con BBVA que mantiene en co-acreditamiento con FPLUS F/1110:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

· PI Villahermosa	· Los corales	· Barrio reforma
· La calma	· Ternium	· Sky cumbres
· Punto mochis	· Periférico sur	· Burger King
· Chimalhuacán	· Celtic	· Escuela Nogales
· IPETH	· Agricolima	· Veritiv
· Duraznos bosques de las lomas	· Península	· Periférico norte
· Daher	· PI durango	· BAES
· CTQ	· Via san juan	· San Antonio
· Punto Chapultepec	· Bosque real	· Hyson
· La Cantera		

Venta en  
sep-22

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



---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Octubre 2021

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

La información que corresponde a este apartado puede verse en “2. *El Fideicomiso – 2.3. Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso – 2.3.2. Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios*”.

---

## **Desempeño de los activos del fideicomiso:**

---

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de Fibra HD estuvo integrado por 40 propiedades estabilizadas que se adquirieron con los recursos de la Oferta Pública Inicial, de la suscripción de derechos preferentes, de las líneas de crédito, y de las Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2022:

Al 31 de diciembre del 2022 la cartera está integrada por 40 propiedades estabilizadas, todas operando bajo la Administración interna de Fibra HD Servicios.

Es una cartera diversificada compuesta por propiedades destinadas al comercio, actividades industriales, educativas y de oficina.

Las propiedades provienen de propietarios que no son parte relacionada de la FIBRA, por lo que han pasado de una administración semi-profesional a una administración profesional.

El Área Bruta Rentable (ABR) total es de 306,035 m<sup>2</sup>, registrando un 91.54% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

Las propiedades se encuentran ubicadas en 24 ciudades y 19 estados de la república, predominantemente en el centro, occidente, sureste y norte del territorio nacional. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 34% de la ABR.

El componente comercial de la cartera se integra por 19 propiedades, con un total de 156,893 m<sup>2</sup> de ABR; registrando un 90.7% de ocupación sobre la superficie adquirida y pagada.

El componente industrial de la cartera se integra por 9 propiedades con un total de 94,501 m<sup>2</sup> de ABR, registrando un 95.2% de ocupación.

El componente de instituciones educativas de la cartera se integra por 6 propiedades, con un total de 39,116 m<sup>2</sup> de ABR; registrando un 90.5% de ocupación.

El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, con un total de 15,525 m<sup>2</sup> de ABR, registrando un 60.2% de ocupación.

## **Desempeño operativo de la cartera de propiedades**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera**

Sector	ABR	Ocupación	Ingresos	Absorción neta	Renta mensual por m2		
					4T22	3T22	Δ%
Comercial	156,893	90.58%	56.12%	1,012 m2	\$192.46 MXN	\$182.97 MXN	5.19%
Industrial	94,501	98.92%	24.01%	0	\$6.85 USD	\$5.26 USD	7.67%
Educativo	39,116	91.19%	13.50%	0	\$185.36 MXN	\$169.74 MXN	7.03%
Oficinas	15,525	57.27%	6.36%	0 m2	\$224.91 MXN	\$222.63 MXN	1.02%

**Ocupación y absorción de las propiedades**

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 80% de los ingresos totales y el 100% de la absorción del periodo.

La ocupación global del portafolio fue de 91.5%, con vencimiento promedio de 3.26 años. Cerca del 87% del ABR vence del 2024 en adelante.

Al 31 de diciembre de 2022, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 5.2%, a un precio de Ps.192.46 /m2, mientras que para el sector industrial se presentó un incremento del 7.7% en comparación con el 3T22, a \$6.85 dólares /m2. El segmento educación incrementó 7% con relación al 3T22, mientras que el sector de oficinas mostró recuperación en rentas, con un avance de 1% en la renta promedio.

De los contratos firmados en el trimestre, el 100% pertenecieron al sector comercial, principalmente en Carmen Center y Cataviña. En cuanto a la comercialización, se tienen en negociación 8,340 m2 en el segmento comercial y 2,970 m2 en el segmento de oficinas.

**Principales indicadores operativos y financieros**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T22D	4T21D	Δ%	2022 Dictaminado Acumulado	2021 Dictaminado Acumulado	Δ%
Ingresos rentas	128,266	124,009	3.43%	522,576	481,968	8.43%
ION	98,824	28,891	242.06%	418,793	311,799	34.32%
Margen ION	69.85%	30.10%	3975	80.14%	64.69%	154 pb
FFO	-63,436	-69,633	-8.90%	276,029	269,472	2.43%
EBITDA	-44.84%	-50.53%	569	348,015	220,938	57.52%
Margen FFO	60,979	-34	na	52.82%	55.91%	-30 pb
Utilidad (Pérdida) Net a Integral	-15,032	236,776	<100%	-36,535	143,314	<100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T22D	4T21D	Δ%	3T22	Δ%
Activos Totales	6,512,647	6,231,666	4.51%	6,387,519	1.96%
Propiedades de Inversión	5,477,363	5,411,312	1.22%	5,405,839	1.32%
Deuda	2,997,386	2,796,876	7.17%	2,850,684	5.15%
Patrimonio Total	3,277,290	3,230,817	1.44%	3,292,322	-0.46%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	\$7.50	\$7.39	1.44%	\$7.53	-0.46%
NAV (Net Asset Value)	3,168,238	3,177,362	-0.29%	3,290,303	-3.71%
NAV / CBFI (Ps.)	\$7.25	\$7.27	-0.32%	\$7.53	-3.76%
LTV (%)	46.02%	44.88%	114	44.63%	140.00
CBFI's en circulación	437,179,992	437,179,992	0%	437,179,992	0.00%

OPERATIVOS	4T22D	4T21D	Δ%	3T22	Δ%
Número de proyectos	40	41	-2.44%	40	0%
ABR total (m <sup>2</sup> )	306,035	309,051	-0.98%	306,035	0%
ABR comercial (m <sup>2</sup> )	156,893	156,893	0%	156,893	0%
ABR oficinas (m <sup>2</sup> )	15,525	15,525	0%	15,525	0%
ABR industrial (m <sup>2</sup> )	94,501	94,501	0%	94,501	0%
ABR Educativo (m <sup>2</sup> )	39,116	42,132	-7.16%	39,116	0%
Tasa de ocupación1	91.54%	91.50%	4	90.77%	77
Vigencia promedio contratos (años)	3.26	3.09	5.50%	2.72	19.85%

## Índices de apalancamiento

1. El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T22: LTV=45.7%.
2. El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T22 es de  $ICD_{12} = 1.88$ ,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T22 es de 1.88x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Dado lo anterior y considerando que el bono con clave de pizarra FIBRAHD 19 se emitió con una vigencia de 3 años y su vencimiento surtió efectos en noviembre del 2022, el (ICD) del cierre del 4T22 ya no toma en cuenta la amortización total de este bono en el cuarto trimestre del 2022, pero sí considera el vencimiento en febrero del 2023 del crédito con BBVA por 500 millones de pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

### Cálculo del ICD

AL <sub>t</sub>	Activos líquidos al cierre del 4T2022	664,996,423
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	20,394,011
UO <sub>t</sub>	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	502,439,942
LR <sub>t</sub>	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T2021	500,000,000
I <sub>t</sub>	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	251,834,256
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	594,750,000
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	49,212,060
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discretionales estimados	-
ICD <sub>t</sub>	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.88

3. La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T22 es **23.7%**.
4. Servicio de la Deuda no menor a 1.5:1. La razón de EBIT entre el Monto Anual de Servicio de Deuda de FIBRA HD es de **1.5:1<sup>111</sup>**
5. Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 4T22 es de **269%**

<sup>111</sup> Para el cálculo de este indicador, no se consideraron las provisiones de cuentas incobrables ya que no representan una disminución en el EBITDA disponible para el pago de obligaciones financieras.

### Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Los objetivos del plan de negocios son la creación y administración de:

- Una Fibra escalable capaz de agregar una Cartera de Activos estabilizados de elevada calidad.
- Una Fibra diversificada capaz de actuar con resiliencia ante la volatilidad de nuestra Cartera sin sacrificar su rentabilidad.
- Una Fibra capaz de ofrecer a los Tenedores de CBFIs una sana estructura financiera, con rendimiento y distribuciones con base en flujo real sostenible.
- Una Fibra que en el mediano plazo alcance una escala tal que sus Tenedores de CBFIs puedan beneficiarse de la creciente liquidez de los CBFIs.
- Una Fibra que cuente con una administración internalizada que permitirá que los Tenedores de CBFIs se beneficien de las economías de escala que deriven de su crecimiento.

#### Ajustes a la Administración y al Plan de Negocios respecto del Plan Original de FIBRA HD.

En la sesión del Comité Técnico celebrada el día 14 de diciembre de 2021, se aprobaron los siguientes lineamientos para el Plan de Negocios de la FIBRA.

- Modificación de la política de distribuciones, limitando dichas distribuciones únicamente al monto establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta para las FIBRAS.
- Cancelación del contrato de operación existente entre FIBRA HD Servicios, S.C. y Colliers Rems México, S.A. de C.V., transitando hacia un esquema operativo totalmente internalizado.
- Ratificación de la política de apalancamiento, estableciendo como límite el 50% LTV.
- Ratificación del objetivo de negocios de FIBRA HD de construir y administrar un portafolio de inmuebles estabilizados generadores de flujos.
- Las consecuencias más importantes derivadas del ajuste al plan de negocios son:
  - Mejora de la rentabilidad de FIBRA HD, reduciendo gastos operativos.
  - Elevación de los niveles de capitalización de la FIBRA toda vez que se eliminan las distribuciones por concepto de retornos de capital.
  - Mejora de la capacidad de pago y amortización de la deuda de la FIBRA, al retenerse los Flujos de Efectivo correspondientes a las reservas de depreciación y otras reservas.
  - Posterior a la OPA que hizo Fibra Plus, una parte estratégica del plan de negocios es la desinversión de activos no estratégicos y la ortación hacia inmuebles mayoritariamente industriales y comerciales anclados.

#### **La Misión de Negocio.**

Las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir y Administrar Activos de calidad capaces de generar rendimientos atractivos que nos permitan ofrecer una utilidad de operación competitiva.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de nuestras propiedades, y en su caso llevar a cabo las mejoras que nos permitan elevar su rentabilidad en el corto plazo.
- Procurar la mejora continua del perfil de nuestros Arrendatarios a fin de incrementar la rentabilidad de nuestros Activos al tiempo que reducimos la volatilidad potencial de los flujos.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer nuestra red de relaciones con corredores inmobiliarios, desarrolladores, Arrendatarios de marcas con presencia nacional y local, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.
- Construir una relación de confianza con nuestros Tenedores de CBFIs mediante la total transparencia de nuestras actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de la Fibra y el Asesor y Administrador.

### **Estrategia de Posicionamiento de Fibra HD.**

*Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.*

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Asesor y Administrador y pueden no corresponder a los lectores de este Reporte Anual o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y el inversionista debe ser advertido de ello.

*Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.*

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.
- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a incrementar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

#### *Eje Estratégico 1. Administración internalizada.*

Fibra HD tiene una estructura tal que: las figuras y funciones del Asesor y del Administrador recaen en una sola entidad. El Asesor y Administrador se como una sociedad civil; en donde Fibra HD es socio al 99.9% de esta sociedad civil y sus órganos colegiados autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Asesor y Administrador.

#### *Eje Estratégico 2. Preponderantemente haremos adquisiciones estabilizadas.*

Tenemos un modelo de negocio orientado preponderantemente a la adquisición de Activos que estén generando flujos, aprovechando el brazo desarrollador de Fibra Plus para potencializar la capacidad de generación de ingresos de los activos en operación, de forma eficiente, ya sea realizando ampliaciones del ABR y remodelando o reconvirtiendo inmuebles

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Fibra HD tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Activos. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos, con Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento.

Sin perjuicio de los logros obtenidos, el Asesor y Administrador ha identificado tres retos principales para seguir avanzando en la dirección del Plan de Negocios en el mediano y largo plazo.

- Poner en marcha un mecanismo de capitalización recurrente que permita continuar con los procesos de adquisición de inmuebles, logrando con ello una Cartera más diversificada y capaz de generar las economías de escala que se traduzcan en menores costos medios y mejores Distribuciones para nuestros inversionistas.
  - Avanzar en la optimización operativa de las propiedades, atrayendo mejores inquilinos; posicionando las propiedades en el nicho que mejor corresponda a su vocación comercial y maximizando el potencial que da una mayor escala para atraer mejores clientes y con ello superar la capacidad de los inmuebles para generar flujos.
  - Al cierre de diciembre 2022, el portafolio en desinversión sumó Ps. 1,720 millones de pesos, compuesto en su mayoría por activos comerciales y de oficinas, del cual, el 17.4% estaba en proceso de negociación. En el año, se logró cerrar la venta del Colegio Piaget. Fibra HD recibió un total de \$55.5 millones de pesos más el IVA por la transacción. La contraprestación representó un cap rate de salida de 10.03%, con una utilidad de 15 pb con respecto al caprate de adquisición, esto es, un valor de venta 27% por encima del valor de compra. Cabe señalar que la venta de este inmueble fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra HD sesionado el pasado 18 de julio de 2022 y el activo forma parte del portafolio de desinversión que el Administrador ha identificado como parte de su visión de negocios, en alineación a la estrategia de crecimiento e integración con Fibra Plus.
- 

## Informe de deudores relevantes

---

A la fecha de este reporte, se cuenta con 2 litigios (Colegio Celtic/CTQ):

- Celtic: Juicio para el cobro de rentas y accesorios con sentencia a favor de la Fibra que declara la rescisión de los contratos de arrendamiento y el pago parcial de las rentas adeudadas. Se espera el cobro de las rentas a través de la ejecución de la sentencia. Actualmente en apelación por demandada.
- CTQ: Juicio donde reclama la actora nulidad de ciertas notificaciones de la cesión de los derechos de cobro del contrato de arrendamiento. Se contesta demanda con incidente de incompetencia. Este juicio no implica reclamo de cantidades, Actualmente en Amparo.

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

---

## Contratos y acuerdos relevantes:

### 2.4.1 Fideicomiso Fibra HD

El fideicomiso se constituyó conforme a las leyes de la República Mexicana el 17 de diciembre de 2014. La oficina principal del Asesor y Administrador, al cierre de diciembre del 2022, se ubicaba en Avenida Santa Fe 428 Torre 1 Oficina 202, Colonia Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300. Tel. 55 7588 0250. No obstante, a la fecha de este reporte, dicha dirección ha cambiado a Avenida Santa Fe 498, Piso 3, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

Con fecha 1 de junio de 2015 se protocolizó el convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra HD.

El 15 de octubre de 2022, Fibra HD anunció a través de evento relevante en la BMV, que el día anterior había concluido la Oferta Pública de Adquisición (OPA) lanzada por Fibra Plus por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, a una razón de intercambio de 2.50 CBFIs de FibraHD15 por cada CBFIs de FPLUS16. De acuerdo con lo divulgado por la propia Fibra Plus, el intercambio total fue por 309,974,328 CBFIs de Fibra HD, los cuales representan un 70.9% de sus certificados en circulación.

### 2.4.2. Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación

El Asesor y Administrador del Fideicomiso será responsable, entre otras cosas, de prestar los servicios de asesoría, administración, operación, comercialización, representación y planeación, consistentes, entre otros:

#### Servicios de Administración

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.

#### Servicios de Representación

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

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenida 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.

#### Servicios de Asesoría y Planeación

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.

#### Operación y comercialización de inmuebles

La operación y comercialización de los inmuebles, que incluye: (i) Administración de la relación con inquilinos, llevando a cabo (a) la cobranza de rentas; (b) la Administración y remediación de cartera vencida; (c) la renegociación y actualización de contratos y (d) la atención de las necesidades de los inquilinos; (ii) Gestión de Conservación y Mantenimiento, cuyas actividades consideran, entre otras: (a) la completa gestión, conservación y actos de mantenimiento que requieran las propiedades en las zonas comunes y (b) contratación de los servicios públicos; (iii) Comercialización integral de las propiedades, cuyas responsabilidades abarcan, entre otras: (a) arrendar algunos de los espacios disponibles para mejorar la ocupación de los inmuebles y (b) establecer, actualizar y ejecutar los planes y procedimientos necesarios para la retención de inquilinos, estableciendo, entre otros, canales cercanos y confiables de comunicación con ellos. Finalmente, (iv) el Control Administrativo y Contable de las propiedades, llevando a cabo (a) la elaboración de facturas y control administrativo de la cobranza, depósito de renta en específico, control de transacciones y manejo de cheques; (b) elaboración de la información contable a nivel de cada propiedad; (c) elaboración del presupuesto anual y gestión del mismo; (d) supervisión de personal y contratistas y (e) negociación de contratos de proveedores, así como el pago de los mismos.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Para mayor información ver la Sección “3.1 Historia y Desarrollo del Administrador de los Activos” - “3.1.1. Actividad Principal”, del presente Reporte Anual.

---

## Administrador

---

### 2.5.1 Objetivos

La gestión integral de la Cartera tiene dos niveles claramente distinguibles:

a. La administración de la Cartera de propiedades que permita maximizar la rentabilidad para cada nivel de volatilidad y de estructura de capital, y seleccionar de entre estos “vectores” de rendimiento, volatilidad y apalancamiento optimizados aquél que mejor se acomode al perfil de los inversionistas.

Estas funciones son consideradas como propias e indelegables del Asesor y Administrador.

b. Por otro lado, se tiene la gestión cotidiana de los Inmuebles relacionados con los Activos, que comprende, entre otros la adecuada atención de los Arrendatarios, la oportuna y completa cobranza de las rentas, la ejecución de las políticas de comercialización, el mantenimiento de las propiedades y el cumplimiento de los reglamentos y normas locales necesarias para su adecuado funcionamiento; y en general todas aquellas actividades relacionadas con la operación de los Inmuebles relacionados con los Activos.

Dentro de estas funciones también se considera la preparación de registros contables, elaboración de reportes de gestión y en general la producción de la información necesaria para cumplir con las obligaciones fiscales, de reporte a bolsa, de reporte a los órganos colegiados de Fibra HD y de reporte al Asesor y Administrador.

Como parte de las sinergias esperadas por la consolidación de Fibra HD en la operación de Fibra Plus, se busca aprovechar las economías de escala en la administración y operación de inmuebles, optimizando los recursos humanos y seleccionando un equipo altamente capacitado, con amplia experiencia en el sector, llevando una mejor gestión de los inmuebles al hacerlo de forma interna y que derivará en ahorros significativos y mayor rentabilidad para los tenedores.

A tal fin, el Asesor y Administrador consideró conveniente terminar con el contrato de servicios de gestión de inmuebles que tenía con Colliers, con el objetivo de internalizar la operación a través de una contratación directa y eficiente de colaboradores que apoyen en la gestión de los inmuebles.

Para el caso de remoción o sustitución del Administrador del patrimonio del Fideicomiso, o bien, del gestor de negocios, se necesitará una previa recomendación del Comité Técnico a la Asamblea de Tenedores, incluyendo la recomendación de la nueva entidad y personas a quienes se encomendará la realización de funciones del Administrador o gestor de negocios. Adicionalmente, se requerirá la aprobación por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores tanto para la sustitución o remoción del Administrador, como para el nuevo Administrador o gestor del Fideicomiso.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

La remoción o sustitución del Administrador del patrimonio del Fideicomiso, o bien, del gestor de negocios, puede conllevar un riesgo en la administración, operación, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento y también así de los inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, por la curva de aprendizaje inherente del nuevo Administrador, adicional a que deberán revocarse los poderes otorgados a dicho Asesor y Administrador, modificar el Contrato de Gestión Operativa indicando nuevo Asesor y Administrador, previas instrucciones al Fiduciario para otorgamiento de nuevos poderes, . O bien, puede mejorar considerablemente las eficiencias si se considera a un gestor con mayor agilidad y experiencia.

**Remoción del Administrador.** De conformidad con el Contrato de Asesoría y Administración, así como de conformidad con el Fideicomiso, el Asesor y Administrador del Fideicomiso puede ser removido (i) por haber cometido una conducta de destitución o bien (ii) por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, haya cometido o no una conducta de destitución.

Una vez que el Administrador deberá informar al Fiduciario y al Representante Común cuando exista una conducta de destitución dentro de 5 días hábiles siguientes a que la conozca. El Fiduciario y/o Representante Común, a partir de que tomen conocimiento de la conducta de destitución deberá inmediatamente convocar a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en la que el Asesor y Administrador podrá acudir con voz pero sin voto. Al actualizarse una conducta de destitución, el Fiduciario dará un aviso de destitución al Asesor y Administrador por escrito, iniciará el procedimiento de sustitución e indicará en dicho aviso la fecha en la que se sustituirá al Asesor y Administrador. El Administrador deberá continuar con sus funciones hasta el día de sustitución, fecha en la cual firmará acta de entrega física y jurídica del cargo, junto con el Fiduciario y el Administrador sustituto y cooperará con ambos para la correcta sustitución del cargo, en caso de que el Administrador no quiera firmar los documentos que se deriven de la sustitución, el Fiduciario podrá hacerlo en sustitución.

De conformidad con el artículo 10.6, inciso (d) del Fideicomiso, es facultad de los Tenedores remover al Asesor y Administrador de este, mediante una reunión de Asamblea Extraordinaria, haya llevado a cabo o no una conducta para dicha destitución o remoción, y por tanto será también facultad de los Tenedores designar un nuevo Asesor y Administrador, en términos del mismo Fideicomiso.

**Quórum de Instalación para remoción o sustitución del Asesor y Administrador:** 75% del número de CBFIs en circulación, y para que se apruebe la remoción se requerirá (i) el voto del 51% del número de CBFIs en circulación, siempre que el Asesor y Administrador haya incurrido en alguna conducta de destitución o remoción, en caso contrario se requerirá el voto del 66% del número de CBFIs en circulación. Es facultad del Comité Técnico vigilar que el cargo de Asesor y Administrador no quede acéfalo en ningún momento.

Comité de Auditoría y Prácticas: Adrián Urbina Galicia (Presidente), Eliser García Mcdonel y Sergio Alberto Férez Bitar.

Comité de Compensaciones: Adrián Urbina Galicia, Eliser García Mcdonel (Presidente) y Sergio Alberto Férez Bitar.

Comité de Nominaciones: Adrián Urbina Galicia, Eliser García Mcdonel y Sergio Alberto Férez Bitar (Presidente).

Comité Técnico: Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta, Miguel Navarro de la Torre, Rodrigo González Zerbi, Gonzalo Luis Portilla Forcén, Adrián Urbina Galicia, Eliser García Macdonel, Sergio Alberto Férez Bitar, Enrique Valdespino Pastrana y Gustavo Felipe Tomé Velásquez (presidente).

**Designación:** El Fideicomiso de Fundadores tiene derecho a designar el 45% de los miembros no independientes del Comité Técnico, incluyendo al Presidente y suplentes (primeros 5 años), renovable por períodos de 5 años (previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores)

El Comité Técnico tiene la facultad de nombrar a los miembros del Comité de Auditoría y a los miembros del Comité de Prácticas, mediante sesión y posterior Asamblea de Tenedores.

## 2.5.2 Los Servicios de operación y comercialización del Administrador.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

El Asesor y Administrador, actuando como gestor de los inmuebles, desempeñará las siguientes actividades relacionadas con la administración de las propiedades y bienes que integran la Cartera:

a. Administración de la relación con inquilinos

- Cobranza de rentas;
- Administración y remediación de cartera vencida;
- Renegociación y actualización de contratos;
- Atención de las necesidades de los inquilinos;

b. Gestión de Conservación y Mantenimiento

- La completa gestión, conservación y actos de mantenimiento que requieran las propiedades en las zonas comunes;
- Contratación de los servicios de instalación general de las áreas comunes incluyendo, recolección de basura, seguridad, sistema eléctrico, generación de energía de emergencia, iluminación, cuestiones estéticas, fumigación, sistema de agua y sistemas contra incendios;
- Revisar y mejorar continuamente los alcances, especificaciones y contratación de todos los servicios necesarios para el óptimo funcionamiento de las propiedades.
- Revisión continuamente el estatus que guardan los servicios contratados para las propiedades con que ya cuente Fibra HD;
- Mejorar los acuerdos de servicio y demás contratos de las propiedades que vayan incorporándose a la Cartera de Fibra HD;
- Elaboración y seguimiento de programas de mantenimiento preventivo; planificación y metodología de mantenimiento correctivo; apoyo en caso de desastre y análisis continuo de ahorro potencial en agua, suministros, energía entre otros.

c. Comercialización integral de las propiedades:

- Generar reportes y análisis a nivel de cada inquilino en donde se identifiquen y reporten las ganancias en eficiencia potenciales y realizadas, identificando entre otros, derechos de preferencia, opciones de renovación y usos de exclusiones;
- Establecer, actualizar y ejecutar los planes y procedimientos necesarios para la retención de inquilinos, estableciendo, entre otros, canales cercanos y confiables de comunicación con ellos.
- Arrendar algunos de los espacios disponibles de los inmuebles. Sin embargo, se seguirán teniendo contratos con brokers externos para apoyar con la comercialización de los espacios disponibles.

d. Información y Control Administrativo y Contable de las propiedades.

- La elaboración de facturas y control administrativo de la cobranza, depósito de renta en específico, control de transacciones y manejo de cheques;
- Elaboración de la información contable a nivel de cada propiedad;
- Elaboración del presupuesto anual y gestión del mismo;
- Supervisión de personal y contratistas;
- Negociación de contratos de proveedores, así como el pago de los mismos.

### **Cambios en los Comités de Fibra HD**

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

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2022, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

### **Comité Técnico**

El Comité Técnico está integrado por 9 miembros, de los cuales 4 califican como independientes. El Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité Técnico y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.01, 11.02, y 11.03 del Fideicomiso.

Miembro del Comité Técnico	Tipo de Consejero
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Propietario (Presidente)
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Propietario
Miguel Navarro De La Torre	Propietario
Rodrigo González Zerbi	Propietario
Gonzalo Luis Portilla Forcén	Propietario
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente
Enrique Valdespino Pastrana	Independiente

### ***Facultades del Comité Técnico.***

(a) Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento y cualesquiera otros actos, convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

(b) Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de dicha Colocación, con el objeto de (i) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico y/o (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de tenedores, según sea el caso en el entendido que una vez realizada la primera Colocación, la facultad de autorizar cualquier emisión corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

(c) Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor y Administrador que pudieran no cumplir o no cumplir con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(e) Aprobar las Inversiones en Activos y Desinversiones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con un Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 10.11 del Fideicomiso

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

(g) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

(h) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Asesor y Administrador o, en su caso, a quien se encomienden las funciones de administración del patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso de administración.

(i) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

G) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

(k) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Asesor y Administrador.

(l) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(m) Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.

(n) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(i) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Asesor y Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Asesor y Administrador. Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (ii), (iv), (v) y (vi) siguientes.

(ii) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 10.11 de este Fideicomiso. A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

(iii) En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (iv) (iv) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Fideicomiso.
- (v) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (a) se requiere petición de venta presentada por el Asesor y Administrador; (b) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (c) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (d) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (vi) siguiente.
- (vi) Las Personas que hubieren aportado activos contarán con un plazo de 10 (diez) días hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (v) y (vi) anteriores corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos (v) y (vi), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- (o) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (p) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra de CBFIs, en su caso, previa solicitud del Asesor y Administrador
- (q) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.
- (r) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.
- (s) Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Asesor y Administrador.
- (t) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso.
- (u) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio de 1 Fideicomiso.
- (v) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con los Miembros Independientes.
- (w) Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Séptima de este Fideicomiso.
- (x) El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por los Miembros Independientes.
- (y) Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso.
- (z) Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
- (aa) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el inciso (q) de la Cláusula Décima, sección 10.01 del presente Fideicomiso.
- (bb) Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos principales del Asesor y administrador, así como a la empresa que se encargue de la administración de las plazas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(cc) Previa opinión favorable del Comité de Prácticas, instruir al Asesor y Administrador (i) la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento en el entendido que la resolución respecto de la terminación dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor Operativo a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión y (ii) la celebración de un nuevo contrato de prestación de servicios, con la persona y en los términos y con las condiciones que el propio Comité Técnico determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.

### **Comité de Auditoría y Prácticas**

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Auditoría y Prácticas y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.04, y 11.05 del Fideicomiso.

<b>Miembro del Comité de Auditoría y Prácticas</b>	<b>Tipo de Consejero</b>
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (Presidente)

### **Facultades del Comité de Auditoría**

- Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Asesor y Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- Solicitar la opinión del Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- Requerir al Asesor y Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Asesor y Administrador y/o el Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Asesor y Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(k) Vigilar que el Asesor y Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Comité.

(1) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Asesor y Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

(m) Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

#### **Facultades del Comité de Prácticas:**

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso de Fundadores.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Asesor y Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.

(f) Solicitar la opinión del Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(g) Dar su opinión al Comité Técnico y recomendar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, la terminación del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, en el entendido que la resolución respecto de la terminación dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor Operativo a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

(h) Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

(i) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas.

#### **Comité de Nominaciones**

Nuestro Comité de Nominaciones está integrado por 3 consejeros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Nominaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.06 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Nominaciones	Tipo de Consejero
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente (Presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

#### **Facultades del Comité de Nominaciones.**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

( a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

( c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

( d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(t) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Asesor y Administrador

(g) Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

(h) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso

### **Comité de Compensaciones**

Nuestro Comité de Compensaciones está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Compensaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.07 del Fideicomiso.

Miembro del Comité de Compensaciones	Tipo de Consejero
Eliser García Macdonel	Independiente (Presidente)
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

### **Facultades del Comité de Compensaciones:**

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

(b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos.

( c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivo a Ejecutivos pagadero en CBFIs.

(e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### 2.5.3. *De la Exclusividad*

La administración, operación y comercialización de los inmuebles es llevada a cabo por el Asesor y Administrador del Fideicomiso. No obstante, si en el futuro el Asesor y Administrador buscaran contratar a un externo para la gestión de los inmuebles, no existiría la obligación de contratar de manera exclusiva a un Gestor ni el Gestor tendría la obligación de prestar servicios de manera exclusiva al Asesor y Administrador.

### *Autorizaciones de la Asamblea.*

#### **Plan de remediación de ICD**

En Asamblea de Tenedores celebrada el 19 de abril de 2022, se aprobó el plan de remediación para subsanar el ICD conforme al Anexo AA, ya que, al cierre del 2022 y 1T23, este se encontraba por debajo del mínimo necesario.

Dicho plan de remediación consistió en alguna o una combinación de algunas de las siguientes opciones: (i) la contratación de líneas de crédito adicionales a las ya vigentes; (ii) el refinanciamiento de la deuda bursátil actual y, en paralelo a lo anterior, (iii) la desinversión de activos para cubrir, en su caso, el monto remanente después de las opciones anteriores.

#### **Aprobación para la contratación de deuda para subsanar el ICD**

En Asamblea celebrada el 5 de agosto del 2022, se autorizó para Fideicomiso para contratar una línea de crédito por un monto de hasta 4,500 millones, la cual se usaría para refinanciar los certificados bursátiles que vencían en noviembre de 2022, con clave de pizarra “Fibra HD 19”.

Fibra HD dispondría lo necesario para refinanciar los certificados bursátiles, por 1,388 millones y la línea de crédito que tenía con BBVA, por 500 millones, así como la parte proporcional de los gastos relacionados con la operación. En la contratación de dicho crédito, Fibra Plus participaría como coacreditado y codeudor con Fibra HD.

El 8 de noviembre de 2022, Fibra HD anunció que, en conjunto con Fibra Plus, firmó un crédito sindicado, por hasta Ps. 4,500 millones, con BBVA como agente colocador.

---

### **Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

#### *2.6.1. Contraprestación derivada por la administración y operación de los inmuebles*

Como parte de la nueva estrategia y visión de negocios de Fibra HD, alineadas a la visión de negocios de Fibra Plus, durante el 4T21 se optó por cancelar el contrato de prestación de servicios que se tenía con Colliers, pasando la gestión de los inmuebles directamente al Asesor y Administrador del Fideicomiso, quien internalizó la operación y comercialización de los activos. En tal sentido, Fibra HD dejó de pagar la comisión por administración que anteriormente erogaba a Colliers (entre el 3.0% y 3.8% del ION o NOI más el impuesto al valor agregado), realizando la contratación directa del personal que ejecutará los mismos fines. Dicha estrategia de negocio generó ahorros por alrededor del 33% de los gastos totales de Fibra HD.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Como parte de la transición hacia una administración interna, hasta el 31 de marzo de 2022 se estuvo trabajado en un formato híbrido de gestión, en donde los inmuebles ya entregados por Colliers fueron operados por la Administración interna del Asesor, con el personal directamente contratado, mientras que para los inmuebles no entregados en la transición se pagó la comisión correspondiente.

Desde el 1 de abril de 2022, el Asesor y Administrador del Fideicomiso es el único gestor de los inmuebles, y el Fideicomiso reembolsa de forma mensual el monto correspondiente a la nueva nómina del personal contratado.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los gastos generados por el contrato con Colliers fueron de \$36,433,180., \$121,010,946 y \$101,477,681, respectivamente.

Todos los gastos incurridos por la subsidiaria incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

---

## Operaciones con personas 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 representan los intereses de los principales tenedores del Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Asesor y Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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.

El Fideicomiso 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.

En tal sentido, se informa que el 18 de julio de 2022, el Comité de Prácticas recomendó al Comité Técnico aprobar la contratación y disposición de deuda con BBVA por un monto total de hasta 4,500 millones de pesos, en donde el Fideicomiso participará como coacreditado y codeudor con el Fideicomiso F/1110 “Fibra Plus”. El 4 de noviembre de 2022, el Fideicomiso suscribió el contrato de crédito correspondiente.

---

## **Auditores externos del fideicomiso:**

---

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

El principal objetivo del Auditor Externo es auditar conforme a las Normas Internacionales de Auditoría (las “NIAs”) los Estados Financieros del Fideicomiso, que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (los “Estados Financieros”) y tendrá, entre otras, la obligación de elaborar y presentar dentro de los primeros 120 (ciento veinte) Días Hábiles de cada año los Estados Financieros auditados del año inmediato anterior, así como la opinión del Auditor Externo al Fiduciario, al Asesor y Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría para su presentación y aprobación a la Asamblea Anual de Tenedores.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

---

## **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.

## Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

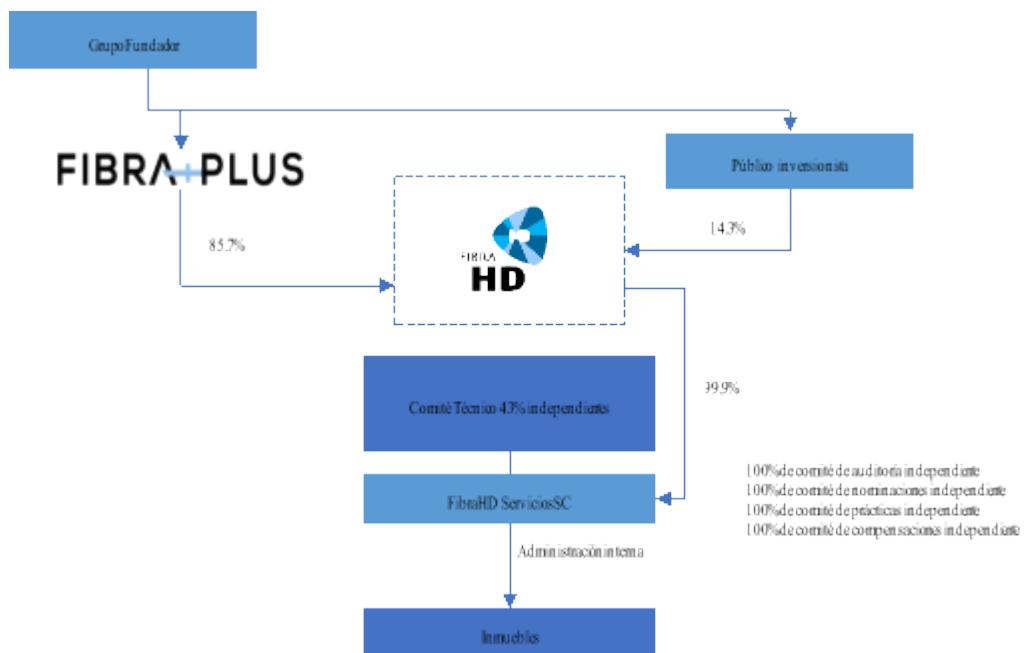
En cuanto a los principales Tenedores, conviene apuntar que el 85.7% de los CBFIs en circulación pertenecen a Fibra Plus (FPLUS16), gracias a la OPA, el cual corresponde al porcentaje de inversionistas que aceptaron el intercambio de CBFIs de Fibra HD15 por CBFIs FPLUS16, a un factor de intercambio final de 2.5x (CBFIs de FibraHD15 por cada CBFI de FPLUS16). Con las adquisiciones de CBFIs que ha hecho Fibra Plus posteriores a la OPA, se estima que hoy consolida el 85.7% de los CBFIs en circulación.

Otro tenedor relevante de público inversionista con cerca del 10% de participación es Grupo Profuturo SAB de CV. El resto de los CBFIs en circulación pertenecen al público inversionista.

A la fecha de este reporte, la administración no tiene conocimiento de que algún directivo o miembro de los comités de Fibra HD tenga tenencia directa de CBFI's de Fibra HD.

A continuación, se incluyen un diagrama que muestra la estructura de la operación y la estructura corporativa después de la OPA::

Los porcentajes de participación son indicativos, con base en la información pública.



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

A continuación, se presentan algunos indicadores de mercado respecto al desempeño de los CBFIs con la clave de pizarra FIBRAHD 15.

### ANUAL

Año	Precio Cierre (pesos)	Precio Promedio (pesos)	Volumen (promedio, miles)
2018	7.58	8.34	71.8
2019	7.83	7.17	277.56
2020	4.64	5.50	149.74
2021	3.20	3.86	11.76
2022	2.37	2.57	321.30

### TRIMESTRAL

Año	Precio Cierre (pesos)	Precio Promedio (pesos)	Volumen (promedio, miles)
1T21	4.13	4.41	13.88
2T21	3.77	3.89	7.99
3T21	3.65	3.54	8.27
4T21	3.20	3.39	19.04
1T22	2.61	2.91	2.05
2T22	2.76	2.67	2.68
3T22	2.33	2.62	995.11
4T22	2.37	2.34	2.65

### MENSUAL

MES	Cierre (pesos)	Precio promedio (pesos)	Volumen promedio (miles)
Jul- 2022	2.50	2.68	2,080,013
Ago -22	2.63	2.69	5,494
Sept – 22	2.46	2.55	2,425
Oct – 22	2.56	2.53	1,534
Nov- 22	2.44	2.47	1,301

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Dic-22	2.51	2.45	3,316
--------	------	------	-------

---

### Denominación del formador de mercado

---

No aplica.

---

### Duración del contrato con el formador de mercado

---

No aplica.

---

### Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

---

No aplica.

---

### Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

---

No aplica.

Clave de Cotización: **FIBRAHD**

Año: **2022**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

## [422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

### Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Denominación social de la entidad que funja como administrador de los bienes fideicomitidos: Fibra HD Servicios, S.C.

Dado que FIBRAHD Servicios, S.C. (el “Asesor y Administrador”) es una SC en la cual Fibra HD tiene una participación del 99.9%, la información financiera de dicho Asesor y Administrador se presenta como parte de la información financiera consolidada del Fideicomiso.

Fecha, lugar de constitución y duración de la sociedad: Ciudad de México, 07 de abril de 2015.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas. Av. Santa Fe 498 piso 3, Col Santa Fe, Cuajimalpa, CDMX CP. 05348. Tel: +52 (55) 7588-0250.

#### Fibra HD Servicios

FIBRA HD Servicios, S.C. fue constituida con el único objetivo de llevar a cabo todos los actos necesarios y convenientes para administrar, cobrar o pagar, por cuenta y orden de FIBRA HD cualquier tipo de obligación, deuda o gasto en numerario que al efecto le indique FIBRA HD y que enlistan en el Contrato de Prestación de Servicios firmadas entre ambas partes. FIBRA HD tiene la obligación de proveer de manera anticipada al Asesor y Administrador, mes con mes, los recursos económicos necesarios y suficientes para llevar a cabo dicho objetivo.

Esta sociedad civil fue constituida el 27 de marzo de 2015, según escritura pública 20,180, otorgada ante la fe del Lic. Joel Chirino Castillo, titular de la Notaría número 90. Fibra HD es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve puntos nueve por ciento) del capital social de esta sociedad, cuyo objeto social es el siguiente:

- a. Administración del fideicomiso irrevocable F/1523 y su patrimonio, así como actividades relacionadas con FIBRA HD, un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces.
- b. Prestación de servicios administrativos y operativos, como cobranza de rentas y mantenimiento de bienes muebles e inmuebles.
- c. Servicios profesionales independientes en áreas como inmobiliaria, financiera, administrativa, contable, fiscal, entre otras.
- d. Mantenimiento y conservación de inmuebles, incluyendo centros comerciales, oficinas y áreas comunes.
- e. Compra, venta y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles para alcanzar los objetivos de la sociedad.
- f. Celebración de contratos y convenios relacionados con el objeto social.
- g. Aceptación y otorgamiento de mandatos y poderes según sea necesario.
- h. Gestión de condominios y propiedades en desarrollo o concluidas.
- i. Arrendamiento y subarrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- j. Administración de sociedades y fideicomisos relacionados con FIBRA HD.
- k. Capacitación y entrenamiento de personal.
- l. Adquisición de equipos y materiales necesarios para sus actividades.
- m. Campañas publicitarias dentro y fuera del territorio nacional.
- n. Estudios y análisis de proyectos y programas relacionados con el objeto social.
- o. Obtención de financiamientos y créditos.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- p. Operaciones con títulos de crédito.
- q. Solicitud de fianzas y seguros.
- r. Publicación y distribución de materiales relacionados con las actividades de la sociedad.
- s. Realización de actos civiles y mercantiles permitidos por la ley.
- t. Actividades generales relacionadas con el objeto social, siempre que no constituyan especulación comercial.
- u. Actividades específicas, como construcción, urbanización, análisis de mercado, desarrollo de ingeniería y arquitectura, entre otras.

La sociedad tiene como enfoque principal la administración y prestación de servicios relacionados con el fideicomiso FIBRA HD y el sector inmobiliario.

Al cierre del 2023, las principales oficinas de Fibra HD Servicios se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Piso 3, oficina 1, Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

#### **Administrador.**

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra HD, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios.

Al 31 de diciembre de 2023 la única fuente de recursos de Fibra HD Servicios es la generada por su propia operación y por los recursos que periódicamente restituye Fibra HD.

Los recursos monetarios de Fibra HD Servicios están denominados en Pesos Mexicanos y están invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores.

En resumen:

- a. Fibra HD es administrada internamente. El Administrador es una SC en la cual Fibra HD participa con el 99.9% del capital social.
- b. En ese sentido, no existen accionistas relevantes distintos de Fibra HD en el Asesor y el Administrador.
- c. La dirección del Administrador ha sido confiada a un Consejo Directivo, conformado por el señor Alejandro Raúl Blasco Ruiz, en calidad de Director de Finanzas, y por la subdirección de Finanzas, de Operaciones y Gerencia Jurídica.

A la fecha de este reporte no se han revelado eventos relevantes de la Administración que pudieran tener algún impacto financiero significativo en el Fideicomiso y no se han tenido participaciones en otras compañías durante los últimos tres ejercicios.

---

#### **Actividad Principal:**

---

Las obligaciones y responsabilidades de Administrador, los informes que debe rendir, los términos y condiciones del esquema de compensaciones, las causales de remoción, así como otros aspectos relevantes aplicables al Administrador, se describen en el Contrato de Asesoría y Administración cuyas cláusulas principales se transcriben a continuación:

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

“**Segunda. Servicios:**

1.- **Servicios de Administración.** El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de administración (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) 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 financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.
- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- (f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- (g) 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.
- (h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración y comercialización de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.
- (i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.
- (j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- (k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- (l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar, (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.
- (m) Realizar la Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento de los inmuebles.
- (n) En caso de que se busque celebrar en el futuro un contrato de administración con algún Gestor Operativo, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento.
- (o) Con base en la resolución del Comité Técnico celebrado el 17 de marzo de 2021, el Administrador y Asesor puede Instruir al Fiduciario la apertura de cuentas bancarias necesarias para la operación diaria de Fibra HD, sin la necesidad de obtener cualquier otra autorización previa del Comité Técnico y que las mismas sean administradas y operadas por el Asesor y Administrador del Fideicomiso.
- (p) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2. Servicios de Representación. El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios e usuarios de los Activos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) 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 y 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 en 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 contenidas 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.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

**3.- Servicios de Asesoría y Planeación.** El Administrador Interno prestará al Fiduciario los servicios de asesoría y planeación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:

- (a) 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 Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes 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 (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.
- (c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.
- (d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.
- (e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- (f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.
- (h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.
- (i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.
- (j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación o venta de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación o venta conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
- (k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.
- (l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.
- (m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.
- (n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.
- (o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.
- (p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Administrador Interno, deberá elaborar un programa de actividades, el cual deberá ser revisado y aprobado por el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso.

Para los efectos de esta Cláusula, el Fideicomiso otorgará al Administrador Interno, dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha del presente Contrato, un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las facultades que a continuación se indican.:

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- a. Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de procedimientos de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.
- b. Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

4.- Servicios de administración, representación y planeación . El Administrador Interno se obliga a prestar los Servicios de Asesoría Administración, Representación y Planeación conforme a lo siguiente:

- (a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;
- (b) Deberá proporcionar los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación, en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;
- (c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación; y
- (d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios de Asesoría, Administración, Representación y Planeación previstos en el presente Contrato.

5.- Contraprestación y Pagos Generales. El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (la “Contraprestación Mensual”). La Contraprestación Mensual se incrementará a partir del primer mes del segundo año de vigencia del presente Contrato conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso al Administrador.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, para efectos de que el Administrador pueda cubrir diversos gastos que serán incurridos a partir de la fecha de Colocación, el Fiduciario se obliga a entregar al Administrador, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de Colocación, la cantidad de \$1,500,000.00 (un millón quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) (el “Fondo de Gastos Iniciales”) en el domicilio del Administrador señalado en la Cláusula Novena del presente Contrato o mediante transferencia electrónica a la cuenta que al efecto señale el Administrador. El Administrador estará obligado a comprobar al Fiduciario el destino del Fondo de Gastos Iniciales.

El Asesor y Administrador, podrá ser destituido en términos de lo dispuesto en la Cláusula 12.01 (g) del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV.

## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Asesor y Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y ventas de las propiedades. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Asesor y Administrador obtenga de Fibra HD.

A partir de la OPA de Fibra Plus, el Asesor y Administrador llevan la Gestión de los Inmuebles relacionados con los Activos y se ha contratado de forma interna el personal para llevar a cabo dichas actividades de gestión, para ello, se constituyó un Consejo directivo que está integrado por las siguientes personas:

1. El Sr. Miguel Merino Salazar, Subdirector de Operaciones, quien sustituyó al Sr. Santiago de Robina Bustos .

El Sr. Merino ha colaborado en empresas como: FUNO Parks, FortemCapital y Grupo IPB como Director de Operaciones y Gerente de Administración y Finanzas, y es Licenciado en Administración por la Escuela Bancaria y Comercial.

2. El Sr. Nicolás Alejandro Medina Huerta , quien funge como Subdirector Jurídico

El Sr. Medina ha colaborado en empresas como: Hycsa, NEC de México y 3M Company, y es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac. Tiene un diplomado especial de Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

3. El Sr. Alejandro Raúl Blasco Ruiz

Alejandro se desempeña como Director General de Fibra HD. A desempeñado diversos cargos directivos, destacando Director de Relación con Inversionistas en BANOBRAS y Director Ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior.

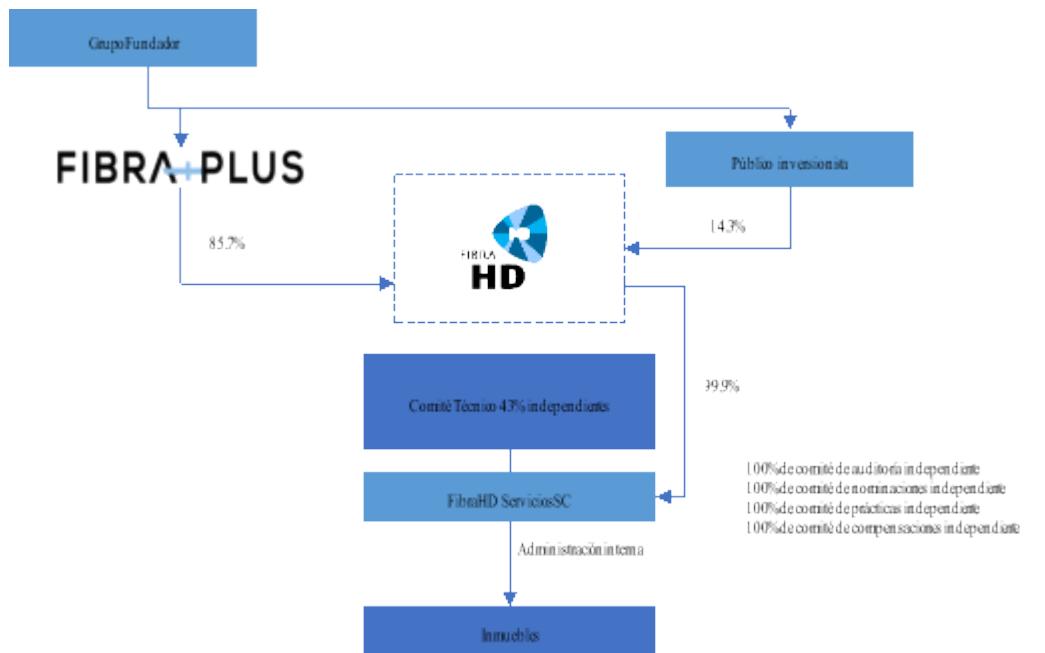
El Sr. Blasco es Licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

4 . La Sra. Armelia Verónica Reyes Morelos quien funge como subdirector de finanzas cuenta con 15 años de experiencia en finanzas y 8 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha participado en diversas transacciones de financiamiento para las Fibras, M&A y estrategias de crecimiento disruptivas. Es licenciada en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research de 2024 a 2017 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde la OPA de FIBRA HD y hasta Septiembre de 2023 se desempeñaba como gerente de relación con inversionistas, posteriormente Armelia se integró a Fibra HD como Subdirector de Finanzas.

Empleados HD Servicios	
Al cierre de año	Número
2021	46

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2022 | 68 |

**Estructura corporativa:****Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

A la fecha de presentarse este Informe a la Asamblea de Tenedores, no existen procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales que tengan impacto material en la situación legal y financiera de Fibra HD, Servicios, S.C..

---

## Administradores y tenedores de los certificados:

---

- a. El Fideicomiso es “Administrada Internamente”. Nuestro Administrador es una Sociedad Civil en la cual Fibra HD participa con el 99.9% de las partes sociales.
- b. En ese sentido, no existen accionistas relevantes distintos de Fibra HD en el Asesor y Administrador.
- c. El administrador hoy está conformado por 4 personas: El director General Alejandro Blasco, El subdirector Jurídico Nicolás Medina, la subdirectora de finanzas Armelia Reyes, el subdirector de operaciones Miguel Merino.

El comité de Fibra HD se integra por 9 miembros, de los cuales 4 califican como independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité Técnico y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.01, 11.02, y 11.03 del Fideicomiso.

- d. Al cierre de este periodo ninguno de los miembros de comité o directivos relevantes del administrador al fideicomiso tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4to grado o civil.

Desde 2021 la tenencia de CBFI'S del fideicomiso por parte del principal accionista ha sido la siguiente:

Fecha		Participación
2021	FIBRA PLUS	70.9%
2022	FIBRA PLUS	Aprox.85.7 %

De acuerdo con el reporte de FIBRA PLUS F/1110, ésta, cuenta con una tenencia aproximada del 85% por lo que puede ejercer influencia de forma directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, comités técnicos, nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración, la estrategia o las principales políticas de Fibra HD.

El Grupo Fundador de Fibra Plus tiene una presencia de 36.6% en la Asamblea, con derecho a designar a 51% de Comité Técnico, pero 25% se cedieron a personas sin relación patrimonial o familiar con el Grupo Fundador.

### Cambios en los Comités de Fibra HD

Derivado de la Oferta Pública de Adquisición concretada en octubre del 2021 por Fibra Plus, aunado a las renuncias de los anteriores miembros del Comité Técnico, con fecha 3 de diciembre de 2021 el Fideicomiso celebró una asamblea ordinaria de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

tenedores con la finalidad de aprobar la integración del nuevo Comité Técnico, en el que se nombraron 4 miembros independientes y 5 miembros patrimoniales. Los comités complementarios también fueron reestructurados y actualmente están conformados por 3 miembros independientes, cada uno. Ningún comité cuenta con miembros suplentes a la fecha. Dentro del Comité, se consideran como expertos financieros a los Sres. Adrián Urbina Galicia, Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta y Rodrigo González Zerbi.

En tal sentido, al 31 de diciembre de 2022, los comités de Fibra HD se conforman como sigue:

### **Comité Técnico**

El Comité Técnico está integrado por 9 miembros, de los cuales 4 califican como independientes. El Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador.

Al cierre del 31 de diciembre 2022 el Comité Técnico se consolidaba con los siguientes integrantes.

Nombramiento	Propietario
Presidente	Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro	Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro	Miguel Navarro De La Torre
Miembro	Rodrigo González Zerbi
Miembro	Gonzalo Luis Portilla Forcén
Miembro Independiente	Eliser García Macdonel
Miembro Independiente	Sergio Alberto Férez Bitar
Miembro Independiente	Enrique Valdespino Pastrana
Miembro Independiente	Adrián Urbina Galicia

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité Técnico y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.01, 11.02, y 11.03 del Fideicomiso.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### Comité de Auditoría y Comité de Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y también nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Auditoría y Comité de Prácticas y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numerales 11.04, y 11.05 del Fideicomiso.

<b>Miembro del Comité de Auditoría y Prácticas</b>	<b>Tipo de Consejero</b>
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente (Presidente)

### Comité de Nominaciones

Nuestro Comité de Nominaciones está integrado por 3.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Nominaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.06 del Fideicomiso.

<b>Miembro del Comité de Nominaciones</b>	<b>Tipo de Consejero</b>
Eliser García Macdonel	Independiente
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente (Presidente)
Adrián Urbina Galicia	Independiente

### Comité de Compensaciones

Nuestro Comité de Compensaciones está integrado por 3 miembros independientes.

La forma en que se designan, sus funciones y las facultades del Comité de Compensaciones y cada uno de sus miembros se mencionan en la cláusula Décima Primera, numeral 11.07 del Fideicomiso.

<b>Miembro del Comité de Compensaciones</b>	<b>Tipo de Consejero</b>
Eliser García Macdonel	Independiente (Presidente)
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente
Adrián Urbina Galicia	Independiente

A partir de la OPA de Fibra Plus, el Asesor y Administrador llevan la Gestión de los Inmuebles relacionados con los Activos y se ha contratado de forma interna el personal para llevar a cabo dichas actividades de gestión., para ello, se constituyó un Consejo directivo que está integrado por las siguientes personas:

---

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades
 

---

**El Sr. Alejandro Raúl Blasco Ruiz**

Alejandro se desempeña como Director de Finanzas en Fibra Plus de Febrero del 2020. Ha desempeñado diversos cargos directivos, destacando Director de Relación con Inversionistas en BANOBRA y Director Ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior.

El Sr. Blasco es Licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Armelia Verónica Reyes Morelos: Armelia cuenta con 15 años de experiencia en finanzas y 8 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha participado en diversas transacciones de financiamiento para las Fibras, M&A y estrategias de crecimiento disruptivas. Es licenciada en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research de 2024 a 2017 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde la OPA de FIBRA HD y hasta Septiembre de 2023 se desempeñaba como gerente de relación con inversionistas, posteriormente Armelia se integró a Fibra HD como Subdirector de Finanzas.

Miguel Merino Salazar, Subdirector de Operaciones, quien sustituyó al Sr. Santiago de Robina Bustos .

El Sr. Merino ha colaborado en empresas como: FUNO Parks, FortemCapital y Grupo IPB como Director de Operaciones y Gerente de Administración y Finanzas, y es Licenciado en Administración por la Escuela Bancaria y Comercial.

Nicolás Alejandro Medina Huerta, funge como Subdirector Jurídico quien sustituyó a la Sra. Eva Jimenez. El Sr. Medina ha colaborado en empresas como: Hycsa, NEC de México y 3M Company, y es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac. Tiene un diplomado especial de Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

*\*A la fecha de este reporte, el comité está conformado de esta manera, sin embargo cuando cerró el periodo, estaba conformado por Santiago de Robina y Eva Jimenez en los cargos de Subdericcón de Operaciones y Juridico respectivamente.*

---

## Administradores de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

García Macdonel Eliser	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2023-05-02	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

Férez Bitar Sergio Alberto	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

Urbina Galicia Adrian	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

Valdespino Pastrana Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

### No Independientes [Miembro]

Tomé Velázquez Gustavo Felipe	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

Ramírez Berrueta Gustavo Adolfo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

Navarro de la Torre Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

González Zerbi Rodrigo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

Portilla Forcen Gonzalo Luis	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Consejero
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 meses	0
Información adicional	

#### Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Blasco Ruiz Alejandro Raúl	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Subdirector de Finanzas
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	0
Información adicional	

Merino Salazar Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Subdirector Operaciones
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
4 años	0
Información adicional	

Medina Huerta Nicolás Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2022	Subdirector Jurídico
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
5 años	0
Información adicional	

**Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:**

100

**Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:**

0

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:**

100

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:**

0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:**

No

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

El 12 de febrero de 2013, el Senado de la República instauró el Día Nacional por la Inclusión Laboral, para conmemorarse en México cada 27 de febrero. Con ello, se dio un muy importante paso hacia al reconocimiento a la dignificación de las relaciones laborales, el respeto incondicional a los derechos humanos y la inclusión de todos los sectores de la población en la vida productiva de nuestro país. En México viven 120.5 millones de habitantes, de los cuales alrededor de 88 millones de personas tienen edad de trabajar. Las mujeres representan más de 52% del total, no obstante, sólo participa en el mercado laboral el 42.5%

El Asesor y Administrados de FIBRAHD cuenta con 68 empleados, de los cuales 25 son mujeres y 43 hombres. Asimismo, FIBRAHD contribuye al Programa de Inclusión Laboral del país para lograr la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en el ámbito del trabajo.

El porcentaje total de hombres en el Comité Técnico es del 100% y a la fecha, también el 100% de los directivos relevantes son hombres.

### Tenedores [Sinopsis]

#### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

na na Fibra Plus F1110	85.7
Tenencia (en %)	
Información adicional	

### Subcomités [Sinopsis]

#### Independientes [Miembro]

Eliser García Macdonel	Comité de Auditoría, Prácticas, Compensaciones y Nominaciones
Tipo de Subcomité al que pertenece	
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-05-02	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2022	Hombre
Información adicional	

Sergio Alberto Férez Bitar	Comité de Auditoría, Prácticas, Compensaciones y Nominaciones
Tipo de Subcomité al que pertenece	
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2022	Hombre
Información adicional	

Clave de Cotización: **FIBRAHD**Año: **2022**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adrián Urbina Galicia	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría, Prácticas, Compensaciones y Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-12-31	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2022	Hombre
Información adicional	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso****Información financiera seleccionada del fideicomiso:**

A continuación, se presentan las tablas con la información financiera de los cuatro Estados Financieros básicos Auditados del Fideicomiso, mismas que deberán ser revisadas en conjunto con los Estados Financieros Auditados del 2021, 2020 y 2019 del Fideicomiso.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1523****(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)****Estados consolidados de posición financiera****Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020****(En pesos)**

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$754,106,633	\$588,081,320	\$429,397,968
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	86,342,387	88,553,694	109,089,892
Impuesto al valor agregado por recuperar		3,479,162	2,440,477	19,076,352
Pagos anticipados		<u>26,133,918</u>	<u>21,095,086</u>	<u>43,258,949</u>
Total del activo circulante		870,062,100	700,170,577	600,823,161
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		2,418,279	2,418,279	2,418,280
Activo fijo		31,630,619	27,612,790	23,876,847
Activo por derecho de uso	8	85,547,888	90,151,733	91,543,171
Propiedades de inversión	7	5,406,237,000	5,411,312,200	5,030,816,890
Instrumentos financieros derivados	9		-	-
Total del activo a largo plazo		<u>5,525,833,786</u>	<u>5,531,495,002</u>	<u>5,148,655,188</u>
Total activos		<u>\$6,395,895,886</u>	<u>\$6,231,665,579</u>	<u>\$5,749,478,349</u>

**Pasivo y patrimonio**

<i>Pasivo circulante:</i>				
Crédito BBVA Bancomer		500,000,000		
Certificados bursátiles por pagar	10.a		\$1,388,261,200	\$ -
Cuentas por pagar a proveedores		\$69,525,724	33,532,489	17,104,348
Rentas cobradas por anticipado		1,875,472	2,116,311	4,058,045

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos y gastos acumulados		15,465,454	36,440,825	27,742,390
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	8	6,406,330	<u>9,881,349</u>	<u>9,881,349</u>
Total del pasivo circulante		593,272,980	1,470,232,174	58,786,132
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios		36,413,729	35,051,100	33,819,008
Crédito con BBVA	10.b	1,455,957,992	500,000,000	200,000,000
Certificados bursátiles por pagar	10.a	977,458,074	908,614,860	2,088,634,864
Instrumentos financieros derivados	9	-	-	109,528,216
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento	8	86,951,223	86,951,223	85,936,157
Total del pasivo no circulante		<u>2,556,781,018</u>	<u>1,530,617,183</u>	<u>2,517,918,245</u>
Total de pasivo		3,150,053,998	<u>3,000,849,357</u>	<u>2,576,704,377</u>
Compromisos	16			
<i>Patrimonio:</i>				
Patrimonio fideicomitido:				
Aportación de los fideicomitentes		3,320,481,334	3,320,481,338	3,453,822,676
Recompra de certificados		-35,897,835	-35,897,836	-87,467,450
Resultados acumulados		-39,048,502	-54,074,168	-197,387,853
Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados		306,891	<u>306,891</u>	<u>3,806,599</u>
Total del patrimonio fideicomitido	11	<u>3,245,841,888</u>	<u>3,230,816,222</u>	<u>3,172,773,972</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$6,395,895,886</u>	<u>\$6,231,665,579</u>	<u>\$5,749,478,349</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Fideicomiso Irrevocable No. F1523****(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)****Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales****Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020****(En pesos)**

	Notas	2022	2021	2020
Ingresos:				
Arrendamiento		\$ 456,414,903	469,160,56	464,793,68
Mantenimiento		34,078,479	35,425,707	34,171,969
Estacionamientos y otros		<u>76,996,686</u>	<u>20,355,873</u>	<u>19,165,480</u>
		<u>567,490,069</u>	<u>524,942,14</u>	<u>518,131,13</u>
		<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Gastos de:	14			
Administración		48,929,583	81,434,996	65,500,349
Operación		147,255,788	199,127,358	124,765,388
Mantenimiento		50,749,973	58,711,709	54,260,369
Servicios de administración de propiedades		<u>16,442,539</u>	<u>16,882,772</u>	<u>15,213,390</u>
		<u>263,377,883</u>	<u>356,156,83</u>	<u>259,739,49</u>
		<u>5</u>	<u>6</u>	
Utilidad de operación		<u>304,112,186</u>	<u>168,785,30</u>	<u>258,391,63</u>
		<u>7</u>	<u>6</u>	
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		-7,634,794	334,480,060	(554,877,592)
Otros productos		-	317,808	-
Ingreso por intereses		43,050,534	24,160,458	55,501,274
(Gasto) ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		-	(149,209,427)	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		-68,843,215	(64,249,799)	(26,996,503)
Resultado cambiario-Neto		-4,183,733	3,534,170	(1,303,682)
Gasto por intereses		<u>-251,475,312</u>	<u>(168,639,9</u>	<u>(209,298,3</u>
		<u>80)</u>	<u>82)</u>	
		<u>-289,086,520</u>	<u>(19,606,71</u>	<u>(706,995,2</u>
		<u>0)</u>	<u>41)</u>	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		<u>15,025,666</u>	<u>149,178,59</u>	<u>(448,603,6</u>
		<u>7</u>	<u>05)</u>	
Impuestos a la utilidad de Subsidiaria	13	-	5,864,912	5,943,025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>15,025,666</u>	<u>5</u>	<u>143,313,68</u>	<u>30)</u>	<u>(454,546,6</u>
	Notas	2022	2021	2020	
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:					
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés					<u>(178,399)</u>
Utilidad (pérdida) neta integral consolidada del año	\$ <u>15,025,666</u>	<u>5</u>	<u>143,313,68</u>	<u>29)</u>	<u>(454,725,0</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFI básica y diluida (centavos por acción) (ver Notas 11 y 17)	\$ <u>0.0344</u>		\$ <u>0.3278</u>		\$ <u>(1.0526)</u>

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

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio**

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitido
Saldos al 1 de enero de 2019	\$3,631,277,136	\$ -	\$212,921,504	\$4,559,105	\$3,848,757,745
Aportaciones de los fideicomitentes	51,931,961	-	-	-	51,931,961
Recompra de certificados	-	-101,157,548	-	-	-101,157,548
Distribución a los fideicomitentes		-185,124,440	-	-128,098,302	-313,222,739
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,089,568</u>	<u>-574,107</u>	<u>210,515,461</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3,498,084,657	-101,157,548	295,912,770	3,984,998	3,696,824,877
Aportaciones de los	18,355,093	-	-	-	18,355,093

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fideicomitentes						
Recompra de certificados	-	13,690,098	-	-	-	13,690,098
Distribución a los fideicomitentes	-62,617,074	—	-38,753,993	-	-	-101,371,067
Pérdida neta integral consolidada	—	—	<u>-454,546,630</u>	<u>-178,399</u>	<u>-</u>	<u>-454,725,029</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,453,822,676	-87,467,450	-197,387,853	3,806,599	3,172,773,972	
Aportaciones de los fideicomitentes	5,607,901	-	-	-	-	5,607,901
Recompra de certificados	-51,569,615	51,569,615	-	-	-	-
Distribución a los fideicomitentes	-87,379,628	-	-	-	-	-87,379,628
Utilidad neta integral consolidada	—	—	<u>143,313,685</u>	<u>-3,499,708</u>	<u>-</u>	<u>139,813,977</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$3,320,481,334</u>	<u>-\$35,897,835</u>	<u>-\$54,074,168</u>	<u>\$306,891</u>	<u>\$3,230,816,222</u>	
Utilidad neta integral consolidada	-	-	<u>15,025,666</u>	-	-	<u>15,025,666</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$3,320,481,334</u>	<u>-\$35,897,835</u>	<u>-\$39,048,502</u>	<u>\$306,891</u>	<u>\$3,245,841,888</u>	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1523****(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)****Estados consolidados de flujos de efectivo****Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020****(En pesos)**

	2022	2021	2020
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 15,025,666	\$ 149,178,597	\$ (448,603,605)
<b>Ajuste para partidas que no generaron efectivo:</b>			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7,634,794	(334,480,060)	554,877,592
Depreciación	5,286,969	4,885,916	5,258,332
Intereses a favor	-43050534	(24,160,458)	(55,501,274)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		149,209,427	(29,979,644)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	68,843,215	95,511,677	37,577,241
Intereses a cargo	<u>251,475,312</u>	<u>168,639,980</u>	<u>209,298,382</u>
Total	305,215,422	208,785,079	272,927,024
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	-12,184,117	20,536,198	(57,050,894)
Impuesto al valor agregado por recuperar	-1,038,685	16,635,875	36,945,242
Pagos anticipados	-5,038,832	22,163,864	(2,703,925)
Depósitos en garantía		1	(874,952)
<b>(Disminución) aumento en:</b>			
Cuentas por pagar a proveedores	41,525,093	16,428,141	(8,584,731)
Rentas cobradas por anticipado	-240,839	(1,941,734)	(4,095,171)
Impuestos y gastos acumulados	-18,989,795	8,297,070	(12,800,595)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria pagados		(5,864,912)	(4,363,757)
Depósitos de los arrendatarios		<u>1,232,093</u>	<u>2,863,099</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>310,610,876</u>	<u>286,271,675</u>	<u>222,261,340</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
(Adquisición) baja de maquinaria y equipo	-4,700,953	(4,018,019)	501,418
Adquisición de propiedades de inversión	-2,559,594	(46,015,250)	(58,058,910)
Intereses cobrados	<u>43,050,534</u>	<u>24,160,458</u>	<u>55,501,274</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	35,789,987	(25,872,811)	(2,056,218)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	-	-
Prestamos obtenidos de instituciones financieras	1,520,000,000	800,000,000	500,000,000

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costos por emisión de certificados bursátiles	-	-	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	4,079,538	29,979,644	
Pago por cancelación de derivado CCS	(153,186,000)		
Pago de préstamos	-1,388,261,200	(500,000,000)	(1,048,900,764)
Aportaciones de los fideicomitentes	5,607,901	18,355,093	
Distribución a los fideicomitentes	(87,379,628)	(101,371,067)	
Recompra de certificados	-	13,690,098	
Pagos de arrendamiento	-8,091,550	(10,090,137)	(10,146,190)
Intereses pagados	<u>-145,339,448</u>	<u>(160,747,186)</u>	<u>(201,235,735)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	-21,692,198	(101,715,512)	(799,628,921)
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	324,708,665	158,683,352	(579,423,799)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>429,397,968</u>	<u>429,397,968</u>	<u>1,008,821,767</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$754,106,633</u>	<u>\$ 588,081,320</u>	<u>\$ 429,397,968</u>

**Informe de créditos relevantes del fideicomiso:**

La información de esta sección se puede consultar en *Otros valores emitidos por el fideicomiso*.

**Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):****Superficie Rentable Arrendada**

Al 31 de diciembre de 2022 la cartera se encontraba ocupada en un 91.54%, en términos de superficie rentable adquirida. Respecto a las rentas mensuales por metro cuadrado, al 31 de diciembre de 2022, el promedio ponderado en el sector comercial es de \$192.46 (ciento noventa y dos 46/100 M.N.), para el sector industrial el promedio ponderado es de \$6.85 dólares (6 dólares 85/100 U.S.D),

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

para el sector de educación el promedio ponderado es de \$185.36 (ciento ochenta y cinco Pesos 36/100 M.N.) y para el sector de oficinas el promedio ponderado es de \$224.91 (doscientos veinticuatro Pesos 91/100 M.N.)

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

### Vencimiento de Arrendamientos

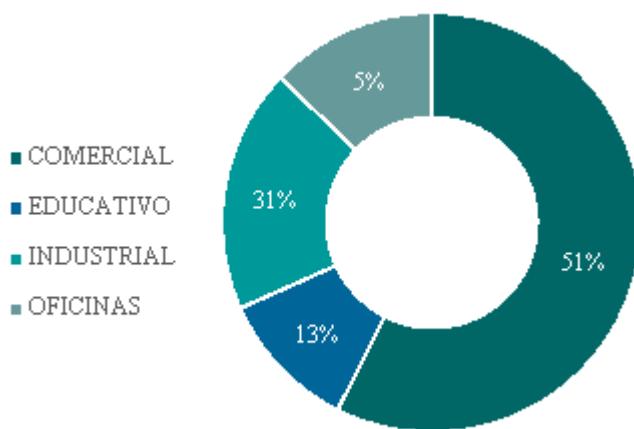
La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles que forman parte de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2022, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.26 años.

	Rentas con Base Anual (miles de pesos)	% del Total	Metros cuadrados de ABR	% del Total
2023	58,320,893	11.35%	34,818	12.29%
2024	82,343,245	16.03%	16,853	5.95%
2025	79,916,352	15.55%	43,057	15.20%
2026	14,628,223	2.85%	12,329	4.35%
Posteriores	278,615,303	54.22%	176,163	62.20%
Total	513,824,016	100.00%	283,220	100.00%

### Ingresos de Operación

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

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



### Gastos de Operación

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante este trimestre, la estructura de gastos fue la siguiente: (i) 90.0% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (59.1% gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.3% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.0% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.7% restantes a los gastos por concepto de seguros y otros gastos.

### **Tipo de Cambio**

Aproximadamente el 17% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Es importante comentar que, en la nueva estrategia y visión de negocio de Fibra HD, alineadas a las de Fibra Plus, no se considera el uso de instrumentos financieros derivados para cubrir riesgo de tasas, tipo de cambio o cualquier otra índole, con el objeto de no exponerse a la volatilidad implícita en dichos instrumentos. La Administración de Fibra HD buscará mitigar los riesgos por variaciones en tasas o tipo de cambio de forma natural con la propia operación del negocio.

### **Gastos y fondos de reserva**

Los inmuebles se mantendrán en buen estado y condición de conformidad con las leyes aplicables, regulaciones y políticas internas del Asesor y Administrador. Los gastos de capital son gestionados por el Asesor y Administrador y están incluidos como parte del presupuesto anual. En ocasiones, los inmuebles podrán sufrir renovaciones como resultado de mantenimiento y actualización de las nuevas tendencias de mercado, como locales y/o áreas comunes con el fin de competir mejor con otros establecimientos del mercado. Financiaremos la totalidad de las renovaciones con el efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles. Como lo hemos mencionado, por la contingencia sanitaria hemos pospuesto o restringido ciertos gastos o inversiones no esenciales.

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

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T22 es de 1.88x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

### **Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones**

#### **Factores Macroeconómicos**

El negocio de Fibra HD y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial se encuentran relacionados a las condiciones macroeconómicas en México, así como a condiciones macroeconómicas globales. En caso de una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Inicial o los principales mercados de los Arrendatarios, pudiera afectar la capacidad de Fibra HD para renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, arrendar la superficie rentable disponible, mantener o incrementar las Rentas y cobrar las Rentas en tiempo. La volatilidad en los mercados financieros pudiera afectar la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación en los tipos de cambios, lo que podría afectar la capacidad de Fibra HD para adquirir nuevos Activos o los precios a los cuales pudiera vender sus Activos. Sin embargo, Fibra HD cree que la calidad de sus Activos y Arrendatarios, la diversificación de su Cartera en términos de geografía, tamaño de los Bienes Inmuebles y Arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### **Ingresos por arrendamiento**

Los ingresos de Fibra HD proceden, principalmente, de las Rentas provenientes de los Arrendatarios. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera y su cobrabilidad dependen principalmente ciertos factores, incluyendo:

- (i) Tasas de ocupación, incluyendo la capacidad de Fibra HD para renovar los arrendamientos con los Arrendatarios actuales y rentar espacio disponible a nuevos arrendatarios;
- (ii) Tasas de las Rentas, incluyendo, la capacidad de Fibra HD para mantener o incrementar las tasas de Renta para arrendamientos existentes, renovación de Arrendamientos y arrendamientos futuros.
- (iii) Tamaño de la superficie rentable, misma que podrá variar dependiendo de las adquisiciones de nuevos Inmuebles y la disposición y expansión de los Activos actuales;
- (iv) Cobro de Rentas, que primordialmente depende de la condición financiera de los Arrendatarios y su capacidad de realizar los pagos a tiempo.

### **Resultados de la operación del fideicomiso:**

Los resultados de las operaciones a continuación descritos, se refieren a los ingresos históricos y a los gastos operativos de los Activos que conforman la Cartera. Es importante mencionar que no se registró depreciación de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que Fibra HD adoptó el método de valor razonable para registrar sus inmuebles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS.

Los ingresos totales del año que termina en 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$567,490,069 pesos generados por las 40 propiedades que forma el portafolio de la FIBRA a la fecha reportada, lo que representa un incremento de 8.2% contra los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2021. El principal rubro de ingresos para la Fibra son las rentas, con 80% del total. Con respecto a los gastos, estos han reducido un 26% comparado con el año 2021 sin considerar los gastos de administración de propiedades.

El margen de los gastos correspondiente al año 2022 se ubica en un 46% , lo que ha llevado al ingreso operativo en el año reportado -35% por debajo del período anterior, tal y como se señala en tabla de abajo:

	2022	2021	2020
<b>Ingresos:</b>			
Arrendamiento	\$456,414,903	469,160,56	464,793,68
Mantenimiento	34,078,479	35,425,707	34,171,969
Estacionamientos y otros	<u>76,996,686</u>	<u>20,355,873</u>	<u>19,165,480</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>567,490,069</u>	<u>524,942,14</u>	<u>518,131,13</u>
		<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Gastos de:</b>			
Administración	48,929,583	81,434,996	65,500,349
Operación	147,255,788	199,127,358	124,765,388
Mantenimiento	50,749,973	58,711,709	54,260,369
Servicios de administración de propiedades	<u>16,442,539</u>	<u>16,882,772</u>	<u>15,213,390</u>
	<u>263,377,883</u>	<u>356,156,83</u>	<u>259,739,49</u>
		<u>5</u>	<u>6</u>
Utilidad de operación	<u>304,112,186</u>	<u>168,785,30</u>	<u>258,391,63</u>
		<u>7</u>	<u>6</u>

En el año 2022 Fibra HD ha pagado \$251,475,312 pesos por concepto de intereses, como parte del servicio de la deuda de los cebures con claves de pizarra FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U y el crédito con BBVA por 500 millones de pesos, así como de la disposición del crédito sindicado en el 4T22. Además, ha obtenido ingresos por intereses por \$43,050,534 pesos por la inversión de los recursos líquidos del Fideicomiso.

El ajuste (utilidad) al valor razonable de las propiedades de inversión de 2022 fue de -7,634,794 pesos y representa la plusvalía/minusvalía de los inmuebles que Fibra HD adquirió durante el año 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 derivado de los avalúos realizados al 31 de diciembre de 2022 en cumplimiento con las NIIFs (Normas Internacionales de Información Financiera) y que fueron llevados a cabo por un tercero independiente.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-7,634,794	334,480,060	(554,877,592)
Otros productos	-	317,808	-
Ingreso por intereses	43,050,534	24,160,458	55,501,274
(Gasto) ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	(149,209,427)	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	-68,843,215	(64,249,799)	(26,996,503)
Resultado cambiario-Neto	-4,183,733	3,534,170	(1,303,682)
Gasto por intereses	<u>-251,475,312</u>	<u>(168,639,980)</u>	<u>(209,298,382)</u>
	<u>-289,086,520</u>	<u>(19,606,710)</u>	<u>(706,995,241)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>15,025,666</u>	<u>149,178,597</u>	<u>(448,603,605)</u>

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

La información respecto a las emisiones 19 y 19U puede consultarse en el contenido de *Otros valores emitidos por el fideicomiso*.

Actualmente, no existen transacciones relevantes en el período reportado no registradas en el Balance General o Estado de Resultados.

- Al 31 de diciembre de 2023, Fibra HD cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.
- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T23 es de 2.83x y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.
- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: LTV=41.3%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T24 es de  $ICD_{,}=2.83x$
- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es **26.7%**.
- Activos Totales no Gravados no menor a 150%. Los Activos Totales No Gravados de FIBRA HD respecto al monto total de principal de la Deuda No Garantizada al cierre del 4T24 es de **210.6%**.
- Seguimiento del LTV en los últimos 3 períodos.

	2022	2021	2020
LTV	45.7%	44.9%	40.2%

Algunas causas anticipadas de vencimiento de las obligaciones de deuda:

- Falta de pago de intereses: si la emisora deja de pagar intereses en una fecha de pago y dentro de los 5 días hábiles siguientes a dicha fecha no se ha llevado el pago correspondiente.
- Incumplimiento de obligaciones conforme a los CBFI's: si la emisora no realiza el pago a su vencimiento, del monto principal de cualquier deuda cuyo monto será superior, individual o en su conjunto a 10 millones de dólares o su equivalente en cualquier otra moneda o se declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la emisora a pagar el monto superior, individual o en su conjunto en cualquier otra moneda antes de su vencimiento programado.
- Liquidación: si se ordena la liquidación del fideicomiso por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admite recurso alguno, o si la emisora admitiere por escrito su incapacidad de pagar sus deudas a su vencimiento.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto general	Indicador	Meta del indicador
Estructura de capital	Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	Mantener un indicador <b>por debajo de 1.5x</b>
	Nivel de endeudamiento	Mantener un <b>LTV &lt;50%</b>
Liquidez	Cobertura de intereses (ICD anexo AA)	Mantener un ICD conforme a lo establecido por la CUE en su Anexo AA, de <b>al menos 1.0x</b>
	Activos no garantizados / Deuda no garantizada	Mantener una razón <b>de &gt;1.5x</b>
	Deuda Garantizada / Activos Totales	Mantener una razón <b>menor al 40%</b>
	Deuda Neta /EBITDA	Procurar un <b>objetivo de mediano plazo de 4x</b>
	Líneas de crédito revolventes	Mantener <b>líneas de crédito revolventes disponibles</b> para atender requerimientos del desarrollo y capital de trabajo, regidas bajo el ICD conforme se describe anteriormente.
Instrumentos financieros derivados	No instrumentos especulativos	<b>No utilizar instrumentos financieros derivados especulativos</b>
Tasa de interés	Uso prudencial de instrumentos financieros derivados	Hacer uso de los instrumentos financieros derivados de <b>manera prudencial, con base en los requerimientos de cobertura mínimos del banco, con instrumentos "plain vanilla"</b> y asesorados por terceros independientes expertos en la materia.
	Mezcla tasa fija y variable	Procurar una mezcla de <b>al menos el 40% de tasa de interés fija</b> y el resto en tasa variable
Tipo de cambio	Cobertura natural	Mantener una <b>cobertura natural en tipo de cambio</b> a través del calce perfecto en moneda de la deuda y su fuente de pago.
Adquisiciones	Financiamiento	Financiar las <b>adquisiciones futuras</b> con una mezcla de deuda y capital, idealmente con un <b>LTV por debajo del 60%</b> .
Desinversión	Maximizar la captura de plusvalía	La política establecida por el Comité Técnico y la Administración es buscar la estrategia de desinversión que maximice el flujo de venta, estableciendo como <b>mínimo un rango de +/- 5% sobre el valor avalúo vigente</b> .

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>CAPEX</b>	Mantenimiento de propiedades	Ejercer un <b>máximo de 1% del valor de las propiedades como Capex en el mantenimiento mayor anual</b> de los inmuebles.
<b>Distribuciones</b>	Acorde a la LISR	De acuerdo a la LISR, las Fibras deberán <b>distribuir el 95% de su utilidad fiscal</b> .

**Características de la emisión Fibra HD 19U, la cual sigue vigente a la fecha de este reporte**

Clave de Pizarra	FIBRAHD 19U
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIS equivalente a \$811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFs	100 UDIS
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva negativa
Garantía	Los CBFs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

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

**Adeudos Fiscales e Inversiones de capital comprometidas**

- No existen créditos o adeudos fiscales que deban revelarse al final de este periodo.
- No existen inversiones relevantes en capital que se tengan comprometidas al final del ejercicio.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Control Interno del fideicomiso:

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, Fibra HD ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Al cierre de 2022 Fibra HD cuenta con provisiones diversas que suman \$69 millones de pesos que incluyen principalmente las obligaciones de pago de porciones adquiridas más no pagadas de ciertas propiedades de inversión por \$15.4.

	2022	2021	2020	El importe que se reconoce como provisión es la
Pasivos financieros:				
Costo amortizado:				
Cuentas por pagar	69,525,724	33,532,489	17,104,348	

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.

Clave de Cotización: **FIBRAHD**

Año: **2022**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna****Información financiera seleccionada de la administración interna:**

Dado que FIBRAHD Servicios, S.C. (el “Asesor y Administrador”) es una SC en la cual Fibra HD tiene una participación del 99.9%, la información financiera de dicho Asesor y Administrador se presenta como parte de la información financiera consolidada del Fideicomiso.

A continuación, mostramos información financiera seleccionada del Administrador Interno Fibra HD Servicios, S.C.:

	2022	2021	2020
Activos			
Activo Circulante	59,357	6,452	27,031
Activo No Circulante	9,945	5,501	11,569
Total Activos	69,302	11,953	38,600
Pasivos			
Pasivos Totales	56,825	3,722	8,547
Capital	12,477	8,231	30,053
Total Pasivo + Capital	69,302	11,953	38,600

	2022	2021	2020
Ingresos	153,403	177,176	179,825
Gastos Totales	149,260	198,582	166,989
Utilidad o pérdida neta	4,143	-21,406	2,836

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

Durante el 2022 sindicamos y dispusimos de un crédito para refinanciar los cebures que tenían vencimiento en noviembre del 2022, volviendo a colocar nuestros indicadores de solvencia y liquidez en niveles adecuados y en cumplimiento con la normatividad vigente.

Además, a inicios del 2023, la CNBV aprobó un programa de cebures por hasta 5,000 millones de pesos y con vigencia de 5 años, y, aunque no tenemos prevista una emisión en el corto plazo, estimamos que dicha línea funcionará, principalmente para robustecer las alternativas y estrategia de financiamiento, realizar adquisiciones acrecientes y reestructurar deuda en condiciones de mercado favorables, entre otros.

El 2022 fue un año de integración y reestructura, donde culminamos con las sinergias previstas en la OPA y los beneficios que derivaron de la combinación de negocios con Fibra Plus, los cuales se reflejaron en un incremento de 46.9% en el NOI y de 50.2% en el EBITDA, y una expansión en márgenes +2,300 pb y +1,700 pb, respectivamente.

Por su parte, los ingresos sumaron Ps.520.2 millones, un 8.4% por encima del 2021, beneficiados por la absorción del trimestre y ajustes por inflación de las rentas en todos los sectores.

Al cierre de 2022, Fibra HD tenía un portafolio de 40 propiedades con un ABR de 306,065 m<sup>2</sup>, que incluye 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m<sup>2</sup>, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m<sup>2</sup>, 7 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m<sup>2</sup> y 6 propiedades en el sector de oficinas con un total de 15 mil m<sup>2</sup>.

La ocupación total del portafolio fue de 91.5%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 3.26 años (vs 2.72x del 3T22). Es importante señalar que hemos logrado empujar los vencimientos promedio de los contratos significativamente, con una concentración de vencimientos sana, inferior al 20% en los años 2023 y 2024. Para asegurar la renovación oportuna de los contratos o bien, sustituir arrendatarios que no renovarán su contrato, hemos instrumentado protocolos de acercamiento con los clientes de manera anticipada.

Además, señalamos la absorción positiva del año por 3,890 m<sup>2</sup> de ABR, lo que equivale a ingresos anuales adicionales por 10.6 millones de pesos, con contratos nuevos firmados en prácticamente todos los segmentos de negocio.

Por lo que toca a los pasivos circulantes, estos presentan un decremento del -66%, generado por el refinanciamiento de los certificados bursátiles con la disposición de Ps.1,520 millones del crédito sindicado a largo plazo. Cabe mencionar que, para mitigar el riesgo de tasas de interés, se contrataron derivados para cubrir cualquier riesgo relacionado con el incremento en las tasas: un swap por el 33% de la disposición y un collar por el 67% restante. El LTV cerró en 45.7% y el ICD en 1.88x (vs 0.85 del 4T21), el cual todavía considera el vencimiento del crédito revolvente de Ps. 500 millones dispuesto con BBVA con vencimiento en febrero del 2023, el cual fue refinanciado hace poco igualmente con el crédito sindicado.

Por último, hemos observado notable interés en diversos activos en desinversión, por propiedades que suman cerca de Ps. 300 millones, tanto en el segmento comercial como de oficinas, por lo que este año podríamos mejorar el ritmo de venta de activos.

FIBRA HD Servicios, S.C. fue constituida con el único objetivo de llevar a cabo todos los actos necesarios y convenientes para administrar, cobrar o pagar, por cuenta y orden de FIBRA HD cualquier tipo de obligación, deuda o gasto en numerario que al efecto le indique FIBRA HD y que enlistan en el Contrato de Prestación de Servicios firmadas entre ambas partes. FIBRA HD tiene

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

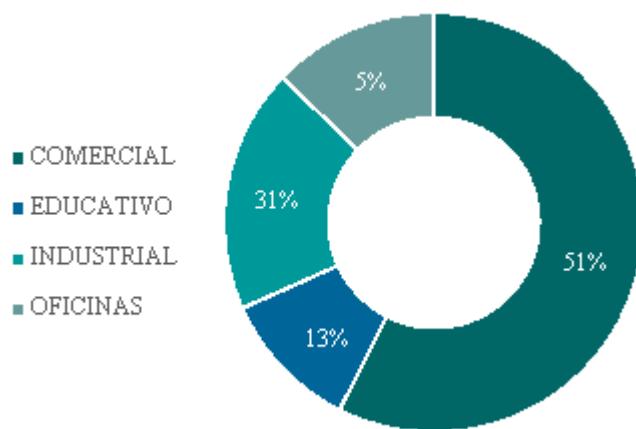
la obligación de proveer de manera anticipada al Asesor y Administrador, mes con mes, los recursos económicos necesarios y suficientes para llevar a cabo dicho objetivo.

Por lo tanto, los resultados de operación de FIBRAHD Servicios, S.C. están directamente relacionados a su objetivo.

### **Ingresos de Operación**

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

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



### **Gastos de Operación**

Los gastos de operación de los inmuebles generalmente consisten en: gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. Durante este trimestre, la estructura de gastos fue la siguiente: (i) 90.0% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles (59.1% gastos operativos correspondientes al curso regular del negocio y 31.3% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso), (ii) 7.0% corresponden a los gastos por concepto de predial y (iii) 2.7% restantes a los gastos por concepto de seguros y otros gastos.

---

### **Resultados de la operación de la administración interna:**

---

Los ingresos totales del año terminado el 31 de diciembre de 2022 de FIBRA HD Servicios, S.C. ascienden a \$153,403,641 pesos, y sus gastos a \$149,259,983 pesos. En el año reportado el Asesor y Administrador registró una pérdida neta de \$4,143,658 pesos, mientras que en el año terminado el 31 de diciembre de 2021 registró una pérdida de \$21,406,175 pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

La principal fuente de recursos del Asesor y Administrador proviene de FIBRA HD, que tiene la obligación de proveer de manera anticipada al Asesor y Administrador, mes con mes, los recursos económicos necesarios y suficientes para llevar a cabo sus actividades.

A continuación, se muestra las fuentes y los usos totales de recursos del Asesor y Administrador por el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

<b>Fuentes Totales:</b>	\$153,403
<b>Usos Totales:</b>	\$149,260

### Personas Responsables

Auditor Externo: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Representante Legal: Fiduciario

Consejo Directivo: Alejandro Raúl Blasco Ruiz

Consejo Directivo: Nicolás Alejandro Medina Huerta

Consejo Directivo: Miguel Merino Salazar

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Representante Legal de Representante Común: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Delegados Fiduciarios

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por el ejercicio 2022 fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Clave de Cotización: **FIBRAHD**

Año: **2022**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## **[431000-NBIS3] Personas responsables**

# Actinver

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
CDMX, México, 01020.

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

Paseo de la Reforma 255 Piso 5,  
Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500.

*Ref. FID 1523 (FIBRAHD 15) Estados Financieros Anuales 2022.*

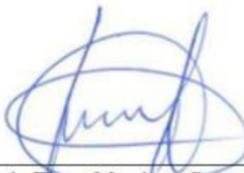
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15).



Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Inmobiliarios FIBRAHD**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



---

Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



---

Alfredo Basurto Dorantes  
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1523 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

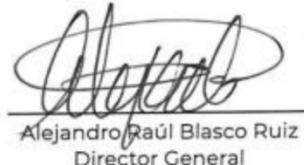
Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte correspondiente al periodo de 2022, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual correspondiente al periodo de 2022 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**ADMINISTRADOR**  
**Fibra HD Servicios, S.C.**



Alejandro Raúl Blasco Ruiz  
Director General



Armelia Verónica Reyes Morelos  
Subdirectora de Finanzas



Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo  
Gerente Jurídico Corporativo

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ciudad de México, a 28 de abril del año 2023

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE  
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL  
FIDEICOMISO F/1523  
ATENCIÓN: DELEGADO FIDUCIARIO**

Re: Reporte Anual 2022.

Hacemos referencia a cierto Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1523 (en lo sucesivo, el “Fideicomiso Fibra HD”), celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario (en lo sucesivo, “Actinver”) y CiBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.

Por medio de la presente, nos permitimos solicitar de la manera más atenta se proceda a girar las instrucciones y realizar los actos necesarios a fin de que se lleve a cabo la publicación del Reporte Anual 2022 que se presenta en términos de las Disposiciones de Carácter General aplicables para las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado (en lo sucesivo, el “Reporte Anual”). El proyecto de dicho Reporte Anual se adjunta a la presente como **Anexo “I”** y deberá de ser publicado a más tardar el **02 de mayo del año 2023** o en la fecha que indique el Asesor y Administrador mediante correo electrónico al Fiduciario

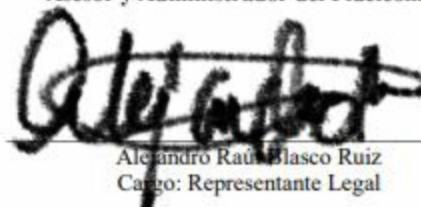
Por virtud de la presente instrucción, se libera a Actinver y a sus delegados fiduciarios de toda responsabilidad en que pudieren incurrir con motivo de la debida ejecución de las instrucciones contenidas en el presente documento.

Finalmente, se hace de su conocimiento que todos los costos y gastos relacionados con lo anterior, serán cubiertos exclusivamente por el Fideicomiso HD.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para cualesquiera dudas y/o aclaración al respecto.

Atentamente,

**Fibra HD Servicios, S.C.,  
Actuando únicamente y exclusivamente como  
Asesor y Administrador del Fideicomiso**



Alejandro Rau Blasco Ruiz  
Cargo: Representante Legal

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Banco Actinver, S.A., IBM, GFA  
actuando única y  
exclusivamente como  
Fiduciario del Fideicomiso  
Irrevocable No. F/1523 (el  
"Fideicomiso 1523" y/o la  
"Emisora").**

Declaración del auditor externo  
independiente conforme al  
Artículo 37, al 31 de diciembre de  
2022





Galaz, Yamazaki,  
Ruiz Urquiza, S.C.  
Paseo de la Reforma 505, piso 28  
Colonia Cuauhtémoc  
06500 Ciudad de México  
México  
Tel: +52 (55) 5080 6000  
[www.deloitte.com/mx](http://www.deloitte.com/mx)

**Al Comité Técnico de Banco Actinver,  
S.A., IBM, GFA actuando única y  
exclusivamente como Fiduciario del  
Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 de **Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**, manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumple con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 14288 expedido el 20 de agosto de 2016 y renovado el 1 de mayo de 2019 con vigencia al 30 de abril de 2023. Asimismo,uento con Número de Registro 18050 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 13 de septiembre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 20 de abril de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi primer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante ocho años los servicios de auditoría externa a Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523.



---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Deloitte.**

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Atentamente,

C.P.C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Auditor Externo

28 de abril de 2023

\*\*\*\*\*



Clave de Cotización: **FIBRAHD**

Año: **2022**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: FIBRAHD

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió de administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15).



Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

Clave de Cotización: **FIBRAHD**

Año: **2022**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## [432000-NBIS3] Anexos



Estados Financieros (Dictaminados):

---



Información adicional:

---

---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

# Actinver

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**  
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
CDMX, México, 01020.

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**  
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,  
Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500.

**Ref.** FID 1523 (FIBRAHD 15) Estados Financieros Anuales 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15).



Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario

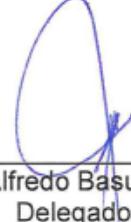


María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Inmobiliarios FIBRAHD**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

  
Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria

  
Alfredo Basurto Dorantes  
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1523 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte correspondiente al periodo de 2022, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual correspondiente al periodo de 2022 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**ADMINISTRADOR**  
**Fibra HD Servicios, S.C.**



Alejandro Raúl Blasco Ruiz  
Director General



Armelia Verónica Reyes Morelos  
Subdirectora de Finanzas



Amparo Monserrat Gutiérrez Calvo  
Gerente Jurídico Corporativo

Ciudad de México, a 28 de abril del año 2023

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE  
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL  
FIDEICOMISO F/1523  
ATENCIÓN: DELEGADO FIDUCIARIO**

**Re: Reporte Anual 2022.**

Hacemos referencia a cierto Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1523 (en lo sucesivo, el “Fideicomiso Fibra HD”), celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario (en lo sucesivo, “Actinver”) y CiBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.

Por medio de la presente, nos permitimos solicitar de la manera más atenta se proceda a girar las instrucciones y realizar los actos necesarios a fin de que se lleve a cabo la publicación del Reporte Anual 2022 que se presenta en términos de las Disposiciones de Carácter General aplicables para las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado (en lo sucesivo, el “Reporte Anual”). El proyecto de dicho Reporte Anual se adjunta a la presente como **Anexo “I”** y deberá de ser publicado a más tardar el **02 de mayo del año 2023** o en la fecha que indique el Asesor y Administrador mediante correo electrónico al Fiduciario

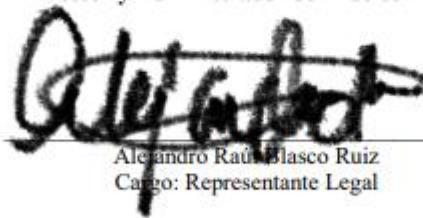
Por virtud de la presente instrucción, se libera a Actinver y a sus delegados fiduciarios de toda responsabilidad en que pudieren incurrir con motivo de la debida ejecución de las instrucciones contenidas en el presente documento.

Finalmente, se hace de su conocimiento que todos los costos y gastos relacionados con lo anterior, serán cubiertos exclusivamente por el Fideicomiso HD.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para cualesquiera dudas y/o aclaración al respecto.

Atentamente,

**Fibra HD Servicios, S.C.,  
Actuando única y exclusivamente como  
Asesor y Administrador del Fideicomiso**



Alejandro Raúl Blasco Ruiz  
Cargo: Representante Legal

**Banco Actinver, S.A., IBM, GFA  
actuando única y  
exclusivamente como  
Fiduciario del Fideicomiso  
Irrevocable No. F/1523 (el  
“Fideicomiso 1523” y/o la  
“Emisora”).**

Declaración del auditor externo  
independiente conforme al  
Artículo 37, al 31 de diciembre de  
2022





Galaz, Yamazaki,  
Ruiz Urquiza, S.C.  
Paseo de la Reforma 505, piso 28  
Colonia Cuauhtémoc  
06500 Ciudad de México  
México  
Tel: +52 (55) 5080 6000  
[www.deloitte.com/mx](http://www.deloitte.com/mx)

## **Al Comité Técnico de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 de **Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**, manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumple con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 14288 expedido el 20 de agosto de 2016 y renovado el 1 de mayo de 2019 con vigencia al 30 de abril de 2023. Asimismo, cuenta con Número de Registro 18050 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 13 de septiembre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 20 de abril de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi primer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante ocho años los servicios de auditoría externa a Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte en [www.deloitte.com/mx/conocenos](http://www.deloitte.com/mx/conocenos) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

# Deloitte.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Atentamente,



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Auditor Externo

28 de abril de 2023

\* \* \* \* \*





Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15).



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martinez Camarillo  
Delegado Fiduciario



---

## Estados Financieros (Dictaminados)

---

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2022, 2021 y  
2020, e Informe de los auditores  
independientes del 28 de abril de  
2023



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

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2022,  
2021 y 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	4
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	5
Estados consolidados de cambios en el patrimonio	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



## Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y los estados consolidados de flujos de efectivo, por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## ***Valuación de las propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con base en las rentas contractuales comprometidas o estimadas y probando los insumos más importantes de la valuación, entre los que definimos los siguientes: flujos de rentas futuros esperados para las propiedades; porcentajes de ocupación definidos para cada propiedad y porcentaje de mercado; tasa de descuento; tasa implícita de capitalización de rentas; inflación de largo plazo estimada para cada moneda (pesos y dólares) con base en los contratos; y el tipo de cambio que refleja la expectativa de pesos a recibir por rentas en el entorno de cambio del peso mexicano, para este análisis se contó con el apoyo de especialistas internos en valuación.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la Administración; y hemos tomado como referencia una expectativa de variación absoluta entre los cálculos proporcionados por el Fideicomiso y nuestros cálculos, considerando una similitud a las referencias utilizadas por peritos valuadores en el mercado.

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 10 a los estados financieros consolidados. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

## ***Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

## ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Ciudad de México, México  
28 de abril de 2023



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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y	5	\$ 754,106,633	\$ 588,081,320	\$ 429,397,968
Rentas por cobrar y otras cuentas por		86,342,387	88,553,694	109,089,892
Impuesto al valor agregado por recuperar		3,479,162	2,440,477	19,076,352
Pagos anticipados		<u>26,133,918</u>	<u>21,095,086</u>	<u>43,258,949</u>
Total del activo circulante		870,062,100	700,170,577	600,823,161
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		2,418,279	2,418,279	2,418,280
Activo fijo		31,630,619	27,612,790	23,876,847
Activo por derecho de uso	8	85,547,888	90,151,733	91,543,171
Propiedades de inversión	7	<u>5,406,237,000</u>	<u>5,411,312,200</u>	<u>5,030,816,890</u>
Total del activo a largo plazo		<u>5,525,833,786</u>	<u>5,531,495,002</u>	<u>5,148,655,188</u>
Total activos		<u>\$ 6,395,895,886</u>	<u>\$ 6,231,665,579</u>	<u>\$ 5,749,478,349</u>

**Pasivo v patrimonio**

<i>Pasivo circulante:</i>				
Crédito BBVA Bancomer	10.b	\$ 500,000,000	\$ -	\$ -
Certificados bursátiles por pagar	10.a	-	1,388,261,200	-
Cuentas por pagar a proveedores		69,525,724	33,532,489	17,104,348
Rentas cobradas por anticipado		1,875,472	2,116,311	4,058,045
Impuestos y gastos acumulados		15,465,454	36,440,825	27,742,390
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	8	<u>6,406,330</u>	<u>9,881,349</u>	<u>9,881,349</u>
Total del pasivo circulante		593,272,980	1,470,232,174	58,786,132
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios		36,413,729	35,051,100	33,819,008
Créditos bancarios	10.b	1,456,029,925	500,000,000	200,000,000
Certificados bursátiles por pagar	10.a	977,386,141	908,614,860	2,088,634,864
Instrumentos financieros derivados	9	-	-	109,528,216
Porción no circulante de pasivo por	8	<u>86,951,223</u>	<u>86,951,223</u>	<u>85,936,157</u>
Total del pasivo no circulante		<u>2,556,781,018</u>	<u>1,530,617,183</u>	<u>2,517,918,245</u>
Total de pasivo		<u>3,150,053,998</u>	<u>3,000,849,357</u>	<u>2,576,704,377</u>
Compromisos	16			
<i>Patrimonio:</i>				
Patrimonio fideicomitido:				
Aportación de los fideicomitentes		3,320,481,334	3,320,481,334	3,453,822,676
Recompra de certificados		(35,897,835)	(35,897,835)	(87,467,450)
Resultados acumulados		(39,048,502)	(54,074,168)	(197,387,853)
Otros resultados integrales - Valuación		<u>306,891</u>	<u>306,891</u>	<u>3,806,599</u>
Total del patrimonio	11	<u>3,245,841,888</u>	<u>3,230,816,222</u>	<u>3,172,773,972</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 6,395,895,886</u>	<u>\$ 6,231,665,579</u>	<u>\$ 5,749,478,349</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F1523**  
**(Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y**  
**Subsidiaria**

**Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

**Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**  
**(En pesos)**

	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingresos:</b>				
Arrendamiento		\$ 456,414,904	\$ 469,160,562	\$ 464,793,683
Mantenimiento		34,078,479	35,425,707	34,171,969
Estacionamientos y otros		<u>76,996,686</u>	<u>20,355,873</u>	<u>19,165,480</u>
		<u>567,490,069</u>	<u>524,942,141</u>	<u>518,131,132</u>
<b>Gastos de:</b>				
Administración		48,929,583	81,434,996	65,500,349
Operación		147,255,788	199,127,358	124,765,388
Mantenimiento		50,749,973	58,711,709	54,260,369
Servicios de administración de propiedades		<u>16,442,539</u>	<u>16,882,772</u>	<u>15,213,390</u>
		<u>263,377,883</u>	<u>356,156,835</u>	<u>259,739,496</u>
Utilidad de operación		<u>304,112,186</u>	<u>168,785,307</u>	<u>258,391,636</u>
<b>Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión</b>		(7,634,794)	334,480,060	(554,877,592)
Otros productos		-	317,808	-
Ingreso por intereses		43,050,534	24,160,458	55,501,274
(Gasto) ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		-	(149,209,427)	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		(68,843,215)	(64,249,799)	(26,996,503)
Resultado cambiario-Neto		(4,183,733)	3,534,170	(1,303,682)
Gasto por intereses		<u>(251,475,312)</u>	<u>(168,639,980)</u>	<u>(209,298,382)</u>
		<u>(289,086,520)</u>	<u>(19,606,710)</u>	<u>(706,995,241)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		<u>15,025,666</u>	<u>149,178,597</u>	<u>(448,603,605)</u>
Impuestos a la utilidad de Subsidiaria	13	-	5,864,912	5,943,025
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>15,025,666</u>	<u>143,313,685</u>	<u>(454,546,630)</u>



	Notas	2022	2021	2020
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:				
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(178,399)</u>
Utilidad (pérdida) neta integral consolidada del año		<u>\$ 15,025,666</u>	<u>\$ 143,313,685</u>	<u>\$ (454,725,029)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFI básica y diluida (centavos por acción) (ver Notas 11 y 17)		<u>\$ 0.0344</u>	<u>\$ 0.3278</u>	<u>\$ (1.0526)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
 (En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitido
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 3,498,084,657	\$ (101,157,548)	\$ 295,912,770	\$ 3,984,998	\$ 3,696,824,877
Aportaciones de los fideicomitentes	18,355,093	-	-	-	18,355,093
Recompra de certificados	-	13,690,098	-	-	13,690,098
Distribución a los fideicomitentes	(62,617,074)	-	(38,753,993)	-	(101,371,067)
Utilidad neta integral consolidada	-	-	(454,546,630)	(178,399)	(454,725,029)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,453,822,676	(87,467,450)	(197,387,853)	3,806,599	3,172,773,972
Aportaciones de los fideicomitentes	5,607,901	-	-	-	5,607,901
Recompra de certificados	(51,569,615)	51,569,615	-	-	-
Distribución a los fideicomitentes	(87,379,628)	-	-	-	(87,379,628)
Pérdida neta integral consolidada	-	-	143,313,685	(3,499,708)	139,813,977
Saldos al 31 de diciembre de 2021	3,320,481,334	(35,897,835)	(54,074,168)	306,891	3,230,816,222
Utilidad neta integral consolidada	-	-	15,025,666	-	15,025,666
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 3,320,481,334</u>	<u>\$ (35,897,835)</u>	<u>\$ (39,048,502)</u>	<u>\$ 306,891</u>	<u>\$ 3,245,841,888</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
(En pesos)

	2022	2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 15,025,666	\$ 149,178,597	\$ (448,603,605)
Ajuste para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7,634,794	(334,480,060)	554,877,592
Depreciación	5,286,969	4,885,916	5,258,332
Intereses a favor	(43,050,534)	(24,160,458)	(55,501,274)
Actividades de financiamiento:			
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		149,209,427	(29,979,644)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	68,843,215	95,511,677	37,577,241
Intereses a cargo	251,475,312	168,639,980	209,298,382
Total	305,215,422	208,785,079	272,927,024
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(12,184,117)	20,536,198	(57,050,894)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(1,038,685)	16,635,875	36,945,242
Pagos anticipados	(5,038,832)	22,163,864	(2,703,925)
Depósitos en garantía	-	1	(874,952)
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por pagar a proveedores	41,525,093	16,428,141	(8,584,731)
Rentas cobradas por anticipado	(240,839)	(1,941,734)	(4,095,171)
Impuestos y gastos acumulados	(18,989,795)	8,297,070	(12,800,595)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria pagados	-	(5,864,912)	(4,363,757)
Depósitos de los arrendatarios	1,362,629	1,232,093	2,863,099
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	310,610,876	286,271,675	222,261,340
Actividades de inversión:			
(Adquisición) baja de maquinaria y equipo	(4,700,953)	(4,018,019)	501,418
Adquisición de propiedades de inversión	(2,559,594)	(46,015,250)	(58,058,910)
Intereses cobrados	43,050,534	24,160,458	55,501,274
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	35,789,987	(25,872,811)	(2,056,218)
Actividades de financiamiento:			
Prestamos obtenidos de instituciones financieras	1,520,000,000	800,000,000	500,000,000
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	4,079,538	29,979,644
Pago por cancelación de derivado CCS	(1,388,261,200)	(153,186,000)	(1,048,900,764)
Pago de préstamos	-	(500,000,000)	18,355,093
Aportaciones de los fideicomitentes	-	5,607,901	(101,371,067)
Distribución a los fideicomitentes	-	(87,379,628)	13,690,098
RecCompra de certificados	-	-	(10,146,190)
Pagos de arrendamiento	(8,091,550)	(10,090,137)	(201,235,735)
Intereses pagados	(145,339,448)	(160,747,186)	(21,692,198)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	(21,692,198)	(101,715,512)	(799,628,921)
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	324,708,665	158,683,352	(579,423,799)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	429,397,968	429,397,968	1,008,821,767
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 754,106,633	\$ 588,081,320	\$ 429,397,968

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## **Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

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

# **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**

**(En pesos)**

### **1. Naturaleza del fideicomiso, características más importantes y eventos significativos**

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (“Fibra HD” o “el Fideicomiso” o “del Fideicomiso”) 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. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores 10 de junio de 2015, FIBRA HD no tuvo ninguna operación, y el periodo inicial de operaciones cubre del 10 de junio al 30 de junio de 2015. 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.

El propósito general de FIBRA HD es para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada 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.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos con su subsidiaria Fibra HD Servicios, S.C. (“el Administrador”):

- i. Un contrato para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento por cuenta del Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.



## ***Eventos significativos***

El 16 de noviembre de 2022, el fideicomiso firmó un contrato de crédito sindicado participando junto con Fibra Plus como coacreditado, con BBVA Bancomer, S. A. quien fungió como agente colocador por una línea global de hasta \$4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027. Los bancos participantes en el crédito sindicado fueron BBVA México, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Nacional Financiera, S.N.C. y Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso ha dispuesto un monto de \$1,520 millones de pesos

El 14 de octubre de 2021, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1110, Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria (“Fibra Plus”) concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

Durante el mes de julio de 2022 Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD en un 9.99% a través de la inversión de 43,678,959 CBFIs a un precio promedio de 2.50 pesos por CBFIs, con este incremento la participación de Fibra Plus al 31 de diciembre de 2022 es del 80.89%.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021, Fibra HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), completó las acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, el Fideicomiso llevó a cabo estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y apoyar a los inquilinos, todo respaldado por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Los cierres temporales que se tuvieron durante 2021 y 2020 en escuelas, centros comerciales y oficinas dadas las exigencias estatales y federales para contener la propagación del virus fueron clave para que nuestros inquilinos tuvieran una disminución considerable en sus operaciones y, en consecuencia, buscaran acuerdos de descuentos y/o diferimiento en el pago de rentas. A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021. Durante la segunda mitad del año 2021 las actividades económicas estuvieron normales sin interrupciones.

El importe de los descuentos negociados y otorgados a nuestros clientes en el ejercicio 2021 y 2020 fueron por aproximadamente de \$21 millones de pesos y \$48.1 millones de pesos, respectivamente y los acuerdos de diferimiento sumaron la cantidad de \$42.7 millones de pesos en 2020; éstos últimos establecieron fechas de pago en el segundo semestre del 2020 y otra parte en el primer semestre del 2021. A partir de 2021 y durante 2022 ya no hubo diferimientos de rentas y todos los acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

Del mismo modo, esta situación atrajo una revisión detallada del valor razonable de las propiedades de inversión las cuales sufrieron una disminución en su valor de \$552 millones de pesos vs el valor razonable al cierre de 2019 debido a la caída en las ocupaciones, tasas de vacancia, los niveles de renta, las pérdidas en rentas y los mayores plazos de absorción, así como en la incertidumbre que existe para la recuperación de la economía del país. No obstante, lo anterior, durante 2021 hubo una recuperación favorable en las ocupaciones y consecuentemente en los valores de las propiedades logrando un incremento en la valuación en dicho año en un valor de \$ 334 millones de pesos. Durante 2022 se tuvo una disminución en la valuación de las propiedades de inversión de \$7.6 millones de pesos originados principalmente por la disminución del tipo de cambio en las propiedades que se valuaron en dólares.

El Fideicomiso continúa con sus medidas de acercamiento con inquilinos, establecimiento de una política de reducción de gastos, vigilancia de la caja y liquidez, así como constante monitoreo de sus resultados, aunado al cuidado de su gente y facilitando trabajo remoto en aquellas actividades corporativas que así lo permitan.



## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

### a. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. Del Fideicomiso mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

#### *Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado*

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias del Fideicomiso, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

#### *Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021*

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16 (a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16 (a).



## IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre del Fideicomiso (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por del Fideicomiso o por el prestamista en beneficio de otro.

## IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17 (incluyendo enmiendas de junio 2020 y diciembre 2021)	<i>Contratos de Seguro</i>
Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### ***IFRS 17 Contratos de Seguro***

La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.



El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2021, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la IFRS 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar IFRS 9 (Enmiendas a la IFRS 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la IFRS 9 en la IFRS 4 para períodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

IFRS 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que del Fideicomiso aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

#### ***Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si del Fideicomiso ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.



Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros. *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*

#### ***Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables***

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

#### ***Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.***

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.



Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

#### ***Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.***

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros si dichas transacciones urgentes.

### **3. Principales políticas contables**

#### **a. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

#### **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 y los instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.



i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 , y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera el Fideicomiso y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera el Fideicomiso para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, el Fideicomiso analizó las siguientes consideraciones mencionadas en la Nota 1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

Del mismo modo, los estados financieros de Fibra HD al 31 de diciembre del 2021 muestran un capital de trabajo negativo en la cantidad de \$770 millones de pesos dado que sus pasivos circulantes superan a sus activos circulantes. Esta situación demuestra que Fibra HD pudiera no cumplir con sus obligaciones de pago al corto plazo sin embargo, la Administración se encuentra gestionando con instituciones financieras la obtención de financiamiento a largo plazo y también ha recibido carta de apoyo de parte de Fibra Plus (entidad controladora) para continuar apoyando a Fibra HD para seguir operando. Al 31 de diciembre de 2022 los activos circulantes superan a sus pasivos circulantes en \$289 millones de pesos.



c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

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

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



d. ***Ingresos por arrendamiento***

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

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

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

e. ***Ingresos por mantenimiento***

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

f. ***Ingresos por estacionamiento***

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

g. ***Instrumentos financieros***

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

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

h. ***Activos financieros***

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

***Clasificación de activos financieros***

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

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y



- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

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

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

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

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

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

#### *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

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

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

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

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



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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

#### Baja de activos financieros

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

##### i. *Pasivos financieros y capital*

###### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

###### Instrumentos de patrimonio

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



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

#### Pasivos financieros

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

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

#### Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

#### Otros pasivos financieros

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

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

#### Baja de pasivos financieros

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

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



j. ***Mejoras a locales arrendados***

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

k. ***Instrumentos financieros derivados***

FIBRA HD utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos swap y forwards. En la Nota 8 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

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

l. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

La Nota 8 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

*Coberturas de valor razonable*

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

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



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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

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

#### **m. Propiedades de inversión**

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

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



n. ***Deterioro de activos tangibles***

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

o. ***Transacciones en monedas extranjeras***

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

p. ***Beneficios a empleados***

**Beneficios a los empleados a corto plazo**

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

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

Los pasivos reconocidos con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice del Fideicomiso con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

**Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)**

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. ***Impuestos a la utilidad***

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

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



r. ***Depósitos de los arrendatarios***

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

s. ***Provisiones***

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período 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.

**4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

*Clasificación de arrendamientos*

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.



### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

#### b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

##### *Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2022	2021	2020
Efectivo	\$ 382,352	\$ 16,917,276	\$ 5,183,379
Equivalentes de efectivo	664,614,072	567,455,317	420,614,589
Efectivo restringido <sup>(1)</sup>	<u>89,110,209</u>	<u>3,708,727</u>	<u>3,600,000</u>
	<u><u>\$ 754,106,633</u></u>	<u><u>\$ 588,081,320</u></u>	<u><u>\$ 429,397,968</u></u>

- 1) El efectivo restringido corresponde a una cantidad equivalente a la suma de 3 meses de intereses ordinarios pagaderos respecto del crédito para el periodo de intereses siguiente según corresponda, más el monto por concepto de principal pagadero en la siguiente fecha de pago de acuerdo con el contrato de deuda sindicado celebrado con BBVA como Agente colocador mencionado en la Nota 1

## 6. Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2022	2021	2020
Clientes comerciales	\$ 230,029,860	\$ 187,750,601	\$ 131,869,367
Deudores diversos	9,829,885	3,794,813	3,006,980
Estimación de cuentas de cobro dudosas	<u>(153,517,358)</u>	<u>(102,991,720)</u>	<u>(25,786,455)</u>
	<u><u>\$ 86,342,387</u></u>	<u><u>\$ 88,553,694</u></u>	<u><u>\$ 109,089,892</u></u>



a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

A la firma de los contratos de arrendamiento, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de “depósitos de los arrendatarios” en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

i. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas (“ECL” por sus siglas en inglés) de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

ii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2022, tres de los clientes del Fideicomiso representan el 62% o \$153.3 millones de pesos, al 31 de diciembre del 2021 representan el 21% o \$18.9 millones de pesos y al 31 de diciembre de 2020 el 53% o \$61.4 millones de pesos, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. Un solo cliente representa el 20% de los ingresos totales por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022. Ningún otro cliente representó más del 5% del total de los ingresos por arrendamientos del Fideicomiso durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

## 7. Propiedades de inversión

La conciliación de la propiedad de inversión es como sigue:

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del periodo	\$ 5,411,312,200	\$ 5,030,816,890	\$ 5,527,635,572
Adiciones a costo histórico	70,659,594	46,015,250	58,058,910
Ventas/ bajas	(68,100,000)	-	-
Ajustes al valor razonable	<u>(7,634,794)</u>	<u>334,480,060</u>	<u>(554,877,592)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 5,406,237,000</u>	<u>\$ 5,411,312,200</u>	<u>\$ 5,030,816,890</u>



La integración de las propiedades de inversión es como sigue:

	Tipo	Número de propiedades	2022	2021	2020
Las Ramblas	Comercial	1	\$ 73,655,697	\$ 66,364,358	\$ 73,211,326
Carmen Center	Comercial	1	336,633,236	286,756,446	341,133,185
Lomas Verdes	Comercial	1	15,122,978	88,987,679	115,065,036
Daher	Industrial	1	76,526,360	69,680,450	64,149,145
Hyson	Industrial	1	80,662,920	70,048,255	69,808,405
UVM	Educativo	1	70,200,000	68,000,000	74,022,140
Cataviña	Comercial	1	190,931,034	168,947,667	185,487,206
Piaget	Educativo	1	-	64,000,000	64,000,000
Casa Grande	Comercial	1	48,000,000	46,534,960	54,310,563
Celtic	Educativo	1	250,200,000	227,500,000	247,291,875
La Roca	Comercial	1	123,549,789	108,250,794	129,486,630
Mochis	Comercial	1	322,770,373	290,427,657	291,490,767
La Calma	Educativo	1	257,300,000	225,000,000	247,000,000
Chichimeco	Industrial	1	102,250,000	95,000,000	96,129,178
Veritiv	Industrial	1	50,672,860	46,785,445	45,736,380
Torre Garza Sada	Oficinas	1	24,050,000	26,082,124	31,290,969
Los Corales	Comercial	1	114,703,044	100,165,142	104,646,915
	Comercial /				
Sky Cumbres	oficinas	1	43,573,265	43,513,500	63,644,460
Agricolima	Industrial	1	149,950,300	142,347,205	143,809,805
Burger King	Comercial	1	48,500,000	46,829,401	45,519,291
IPETH	Educativo	1	77,050,000	68,400,000	73,000,000
Plaza San Antonio	Comercial	1	56,266,296	51,241,589	52,601,387
Cantera Tepic	Comercial	1	145,000,000	127,218,300	142,326,528
CTQ	Educativo	1	106,000,000	97,000,000	105,000,000
Bosque Real	Oficinas	1	86,000,000	80,000,000	85,000,000
Barrio Reforma	Comercial	1	58,020,116	53,266,842	58,885,548
Durango	Industrial	1	239,920,480	224,968,310	209,392,620
Villahermosa	Industrial	1	229,579,080	217,680,552	198,782,402
	Comercial /				
Península	industrial	1	223,540,953	177,867,927	219,273,993
La Pilita	Comercial	1	100,042,336	89,861,278	101,091,615
Chimalhuacán	Comercial	1	642,926,089	576,889,404	697,309,593
Vía San Juan	Comercial	1	239,424,588	210,182,827	228,527,582
Heineken	Industrial	1	53,450,000	48,500,000	48,521,320
Suzuki	Comercial	1	27,300,000	25,600,000	27,100,000
Duraznos	Oficinas	1	150,000,000	168,350,406	201,311,145
Ternium	Oficinas	1	111,500,000	108,106,258	112,840,035
Periférico Sur	Oficinas	1	188,000,001	181,527,164	229,685,654
Portafolio Bae	Comercial	1	59,850,000	58,100,000	60,284,164
Portafolio Olab	Comercial	1	144,700,000	131,700,000	128,735,735
Corporativo Arboledas	Oficinas	1	61,500,000	69,500,000	86,090,300
Colegio Mexico Nuevo	Educativo	1	<u>29,650,000</u>	<u>29,650,000</u>	<u>32,701,585</u>
			5,408,971,795	5,076,831,940	5,585,694,482
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>(7,634,794)</u>	<u>334,480,060</u>	<u>(554,877,592)</u>
Saldos al 31 de diciembre			<u>\$5,406,237,000</u>	<u>\$5,411,312,000</u>	<u>\$5,030,816,890</u>



El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 8 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.

## 8. Activo por derecho de uso

### a. Movimiento de activos por derecho de uso

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2022	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2022
Inmuebles	\$ 90,151,733	\$ -	\$ (4,603,845)	\$ -	\$ -	\$ 85,547,888

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2021
Inmuebles	\$ 91,543,171	\$ -	\$ (4,603,845)	\$ 3,212,408	\$ -	\$ 90,151,733

### b. Movimiento de pasivos por arrendamiento

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2022	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2022
Total	\$ 96,832,572	\$ -	\$ 7,723,117	\$ (8,194,515)	\$ (3,003,621)	\$ 93,357,553

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2021	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2020
Total	\$ 95,817,506	\$ -	\$ 7,892,794	\$ (10,193,101)	\$ 331,5373	\$ 96,832,572



c. Análisis del vencimiento de los pagos por arrendamiento

	2022	2021
Pasivos por arrendamiento		
Menor a un año	\$ 9,881,349	\$ 9,881,349
Dos años	9,881,349	9,881,349
Tres años	9,881,349	9,881,349
Cuatro años o mas	<u>63,713,505</u>	<u>67,188,525</u>
Total pasivos por arrendamientos	<u>\$ 93,357,552</u>	<u>\$ 96,832,572</u>

d. Explicación de las diferencias entre los compromisos por arrendamientos operativos bajo IFRS 16

Derivado de la adopción de IFRS 16, el Fideicomiso muestra una diferencia entre los compromisos por arrendamientos operativos revelados al término del periodo anual previo a la fecha de adopción, y los pasivos por arrendamiento reconocidos en el Estado de Posición Financiera a la fecha de aplicación inicial.

Las diferencias resultan del cálculo del valor presente de los pagos mínimos futuros del pasivo por arrendamiento.

## 9. Instrumentos financieros

a. **Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables**

La siguiente tabla combina información sobre:

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

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

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

b. **Administración del riesgo de patrimonio**

El Fideicomiso administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus Fideicomitentes a través de la optimización de los saldos del patrimonio. La estrategia global del Fideicomiso se mantiene sin cambios desde 2019.



La estructura de patrimonio del Fideicomiso consiste en deuda a largo plazo (los préstamos que se detallan en la nota 10) y en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

*Categorías de instrumentos financieros*

	2022	2021	2020
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 754,106,633	\$ 588,081,320	\$ 429,397,968
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
<b>Préstamos y cuentas por cobrar:</b>			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	86,342,387	88,553,694	109,089,892
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar a proveedores	69,525,724	33,532,489	17,104,348
Certificados bursátiles por pagar	977,386,141	2,296,876,060	2,088,634,864
Créditos bancarios	1,956,029,925	500,000,000	200,000,000
Valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados	-	-	109,528,216

c. *Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros*

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

d. *Administración del riesgo de mercado*

Las actividades de FIBRA HD lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FIBRA HD subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyen un SWAP de las tasas de interés y tipo de cambio para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.



Las actividades del Fideicomiso, también lo exponen a riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019, en los meses de enero, febrero y marzo de 2020 la contratación de tres contratos PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio, mismos que han sido cancelados durante 2021.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. ***Administración del riesgo de tasa de interés – Instrumentos financieros derivados***

FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene financiamiento a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FIBRA HD manteniendo contratos *Swap* de tasa de interés y tipo de cambio. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

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

Por lo anterior, al 31 de diciembre del 2022 y 2021 no existen instrumentos financieros derivados en Fibra HD.

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Institución</b>	<b>Tasa Swap %</b>	<b>Valor nocial al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Valor razonable al 31 de diciembre de 2020</b>
Cobertura FX PaR Forwards	Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	20.2300	\$ 325,000*	\$ 263,330
Cobertura FX PaR Forwards	BBVA Bancomer, S.A.	20.2300	1,840,000*	2,937,972
Cobertura CCS – Cupones sobre el total de la emisión de CBFIs	Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	4.4392	<u>600,000,000</u>	<u>(112,729,518)</u>
				<u><u>\$ (109,528,216)</u></u>

\* Cifras en dólares americanos

- ***Ánalisis de sensibilidad para las tasas de interés***

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.



f. *Administración del riesgo de moneda extranjera*

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento está denominado en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022	2021	2020
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	<u>4,669,341</u>	<u>457,458</u>	<u>439,417</u>
Posición larga	<u>4,669,341</u>	<u>457,458</u>	<u>439,417</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 90,405,446</u>	<u>\$ 9,384,878</u>	<u>\$ 8,795,117</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	28 de abril de 2023
Dólar estadounidense	<u>20.5835</u>	<u>19.3615</u>	<u>18.0723</u>

g. *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En enero, febrero y marzo de 2020 FIBRA HD firmó contratos PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que se mensualmente reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Dichos contratos han sido terminados en 2021.

h. *Administración del riesgo de crédito*

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 alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. 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 realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Con el propósito de minimizar el riesgo de crédito el Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido y rentas por cobrar. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.



i. **Gestión del riesgo de liquidez**

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 responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración 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 departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

	31 de diciembre de 2022	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 69,525,724	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 69,525,724
Deuda a largo plazo (valor razonable \$1,569,141,133)	-	2,497,386,141	-	-	2,497,386,141
Crédito BBVA	500,000,000	-	-	-	500,000,000
Pasivo por arrendamiento	<u>6,406,330</u>	<u>19,762,698</u>	<u>67,188,525</u>	<u>93,357,552</u>	
	<u>\$ 575,932,054</u>	<u>\$2,517,148,839</u>	<u>\$ 67,188,525</u>	<u>\$3,160,269,417</u>	
	31 de diciembre de 2021	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 33,532,489	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,532,489
Deuda a largo plazo (sin considerar valuación a valor razonable)	1,388,261,200	908,614,860	-	-	2,296,876,060
Crédito BBVA	-	500,000,000	-	-	500,000,000
Pasivo por arrendamiento	<u>\$9,881,349</u>	<u>19,762,698</u>	<u>67,188,525</u>	<u>96,832,572</u>	
	<u>\$1,431,675.038</u>	<u>\$1,428,377,558</u>	<u>\$ 67,188,525</u>	<u>\$2,927,241,121</u>	
	31 de diciembre de 2020	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 17,104,348	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,104,348
Deuda a largo plazo (sin considerar valuación a valor razonable)	-	844,365,060	1,388,261,200	-	2,232,626,260
Crédito BBVA	-	200,000,000	-	-	200,000,000
Pasivo por arrendamiento	<u>9,881,349</u>	<u>19,762,698</u>	<u>66,173,459</u>	<u>95,817,506</u>	
	<u>\$ 26,985,697</u>	<u>\$1,064,127,758</u>	<u>\$1,454,434,659</u>	<u>\$2,545,548,114</u>	



j. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Excepto por los pasivos relacionados con la deuda a largo plazo, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable.

Jerarquía del valor razonable	2022 Nivel 1	2022 Nivel 2	2020 Nivel 3
<b><i>Pasivos financieros mantenidos a costo amortizado:</i></b>			
Certificados bursátiles por pagar			
Crédito BBVA Bancomer	977,386,141 500,000,000	2,277,673,636 469,269,612	2,069,631,780 200,000,000

El valor razonable de la deuda a largo plazo mencionado anteriormente fue determinado de acuerdo con modelos de valuación generalmente aceptados en base a un análisis de flujos de efectivo descontado, siendo el dato de entrada más importante la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de las contrapartes.

**10. Certificados bursátiles por pagar y créditos bancarios**

b. El detalle de la deuda de certificados bursátiles por pagar se muestra a continuación:

	2022	2021	2020
El 25 de febrero de 2020, el Fideicomiso celebró un contrato con BBVA para la apertura de un crédito en cuenta corriente con BBVA hasta por la cantidad de \$500,000,000 con una vigencia de 36 meses siendo la fecha límite de pago de la misma 25 de febrero de 2023. En el mes de febrero de 2023 el fideicomiso liquidó esta deuda conforme a su vencimiento.	500,000,000	500,000,000	200,000,000
Con fecha 16 de noviembre de 2022, el fideicomiso firmó un contrato de crédito sindicado participando junto con Fibra Plus como coacreditado, con BBVA Bancomer, S. A. quien fungió como agente colocador por una línea global de hasta \$4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027. Los bancos participantes en el crédito sindicado fueron BBVA México, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Nacional Financiera, S.N.C. y Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso ha dispuesto un monto de \$1,520 millones de pesos.	1,520,000,000	-	-



	2022	2021	2020
Emisión de 13,882,612 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19. Devenga intereses cada 28 días a una tasa TIIE 28 días + 170 pbs, con fecha de vencimiento 24 de noviembre de 2022, neto de gastos de emisión.	-	1,388,261,200	1,374,725,698
Emisión de 1,278,257 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19U. Devenga intereses cada 28 días a una tasa de 5.63%, con fecha de vencimiento 15 de noviembre de 2029, neto de gastos de emisión.	<u>977,386,141</u>	<u>908,614,860</u>	<u>826,491,032</u>
	<u>2,997,386,141</u>	<u>2,796,876,060</u>	<u>2,400,914,382</u>
Ajuste por cobertura de valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112,279,518)</u>
Total	<u>2,997,386,141</u>	<u>2,796,876,060</u>	<u>2,288,634,864</u>
Comisiones por financiamiento	<u>(63,970,075)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de la deuda neto de comisiones por financiamiento	2,933,416,066	-	-
Porción circulante	<u>500,000,000</u>	<u>1,388,261,200</u>	<u>-</u>
Largo plazo de los certificados bursátiles	<u>\$ 2,433,416,066</u>	<u>\$ 1,408,614,860</u>	<u>\$ 2,288,634,864</u>

- c. Tanto los certificados bursátiles como el crédito BBVA establecen obligaciones de hacer y no hacer dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 estas obligaciones fueron cumplidas.

## 11. Patrimonio de los fideicomitentes

### *Aportaciones y contribuciones-*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integra como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 2021	CBFIs en circulación	Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	CBFIs en circulación
<u>\$ 3,320,481,334</u>	<u>\$ 437,179,992</u>	<u>\$ 3,453,822,676</u>	<u>437,179,992</u>



- b. Durante el ejercicio 2021, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución del Fideicomiso con importe total de \$87,379,628 los cuales fueron pagados en efectivo.
- c. Con fecha 19 de marzo del 2021 el Fideicomiso decidió cancelar un total de 7,222,153 CBFIs mismos que se habían recomprado en años anteriores; los avisos y autorizaciones fueron recibidas durante el 2021.
- d. En sesión de comité técnico celebrada el 7 de abril del 2021 se aprobó el pago del bono a ejecutivos con CBFIs de Fibra HD. En dicha sesión se revisó y aprobó el pago de los mismos basados en el logro de los objetivos de los ejecutivos. Se decidió entregarles 1,341,603 CBFIs equivalentes a \$5,607,901.
- e. Durante el ejercicio 2020, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución del Fideicomiso con importe total de \$101,371,067 los cuales fueron pagados en efectivo.
- f. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución del Fideicomiso con importe total de \$313,222,739, los cuales fueron pagados en efectivo.
- g. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022, no hubo distribuciones por parte del fideicomiso.
- h. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021, mediante asambleas de comité técnico, se aprobaron las siguientes distribuciones del fideicomiso en efectivo:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
28 de enero de 2021	\$ 4,342,960	\$ -	\$ 4,342,960	0.99
22 de febrero de 2021	6,066,319	3,425,864	9,492,183	2.61
25 de marzo de 2021	5,448,836	3,791,105	9,239,941	2.97
22 de abril de 2021	5,249,080	4,006,221	9,255,301	3.13
20 de mayo de 2021	34,880,381	2,790,023	37,670,404	9.20
18 de junio de 2021	9,349,727	-	9,349,727	2.16
26 de julio de 2021	<u>8,029,112</u>	<u>-</u>	<u>8,029,112</u>	1.85
Total	<u><u>\$ 73,366,415</u></u>	<u><u>\$ 14,013,213</u></u>	<u><u>\$ 87,379,628</u></u>	

Las distribuciones de dividendos fueron aprobadas sin embargo dado que no hay utilidad fiscal, se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de las distribuciones de patrimonio. Del mismo modo se distribuyeron \$9.4 millones de pesos con CBFIs.

- i. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020 mediante asambleas de comité técnico, se aprobaron las siguientes distribuciones del fideicomiso en efectivo:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
30 de enero de 2020	\$ 26,098,143	\$ -	\$ 26,098,143	6.10
21 de febrero de 2020	18,467,826	7,633,145	26,100,971	6.10
27 de agosto de 2020	8,847,051	518,534	9,365,585	2.14
1 de septiembre de 2020	697,597	8,769,665	9,467,262	2.01
24 de octubre de 2020	733,343	8,769,665	9,503,008	2.01
26 de noviembre de 2020	715,643	8,769,818	9,485,461	2.01
23 de diciembre de 2020	<u>11,350,637</u>	<u>-</u>	<u>11,350,637</u>	4.76
Total	<u><u>\$ 66,910,240</u></u>	<u><u>\$ 34,460,827</u></u>	<u><u>\$ 101,371,067</u></u>	



- j. La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el promedio ponderado de CBFIs en circulación fue de 444,986,637, 432,354,688 y 424,790,397, respectivamente, y los CBFIs emitidos 437,427,788.

## 12. Operaciones con partes relacionadas

- (1) El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a la suma de los costos y gastos totales en los que el Administrador incurra adicionados por un margen del 4% más el Impuesto al Valor Agregado. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los gastos fueron de \$123.1, \$121 y \$101.4 millones de pesos respectivamente.
- (2) Todos los gastos incurridos por la subsidiaria incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

## 13. Impuestos a la utilidad

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

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

- a. El impuesto a la utilidad reconocido al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 corresponde únicamente a ISR corriente.
- b. El efecto diferido del período no es significativo por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

## 14. Gastos por naturaleza

Gastos de administración, operación y mantenimiento se integran como sigue:

Concepto	2022	2021	2020
Beneficios a empleados	\$ 34,644,150	\$ 64,421,613	\$ 34,153,375
Servicios de administración y finanzas	45,821,165	44,809,837	55,250,543
Impuesto predial y otros impuestos	8,097,558	11,681,496	15,975,398
Servicios de operación y vigilancia	15,345,297	31,140,529	46,562,623
Honorarios profesionales	11,209,013	10,631,716	14,317,105
Gastos de mantenimiento	71,356,771	32,415,214	29,590,242
Energía eléctrica, drenaje y limpieza	47,798,633	31,350,276	14,522,109
Gastos diversos	26,070,635	121,461,896	44,854,568
Seguros	<u>3,034,661</u>	<u>8,244,258</u>	<u>4,513,533</u>
 Total gastos	 <u>\$ 263,377,883</u>	 <u>\$ 356,156,835</u>	 <u>\$ 259,739,496</u>

## 15. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:



Año	Arrendamiento
2023	\$ 560,929,567
2024	587,293,257
2025	614,896,040
2026	643,796,153
2027	<u>674,054,572</u>
	<u>\$ 3,080,969,589</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzados para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades.

## 16. Hecho posterior

- a) Durante el mes de enero de 2023 Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD a través de la suscripción de 10,488,693 CBFIs.
- b) Durante el mes de febrero el Fideicomiso dispuso de \$28 millones de dólares del crédito sindicado, a través del cual liquidó el crédito revolvente que tenía contratado con BBVA por un monto de \$500 millones de pesos
- c) Durante el mes de febrero de 2022 el Fideicomiso contrató un derivado y un collar como parte de las obligaciones adquiridas en el contrato de crédito sindicado contratado en noviembre de 2022.

## 17. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2023, por el Lic. Alejandro Blasco Ruiz, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros, con base en los establecidos en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

\* \* \* \* \*



---

## Información adicional

---

Ciudad de México, a 25 de abril de 2023.

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**  
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn,  
CDMX, México, 01020.

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**  
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,  
Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, México, 06500.

**Ref.** FID 1523 (FIBRAHD 19U) Estados Financieros Anuales 2022.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 19U).



Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo  
Delegado Fiduciario

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2022, 2021 y  
2020, e Informe de los auditores  
independientes del 28 de abril de  
2023



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

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2022,  
2021 y 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	4
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	5
Estados consolidados de cambios en el patrimonio	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



## Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y los estados consolidados de flujos de efectivo, por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## ***Valuación de las propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con base en las rentas contractuales comprometidas o estimadas y probando los insumos más importantes de la valuación, entre los que definimos los siguientes: flujos de rentas futuros esperados para las propiedades; porcentajes de ocupación definidos para cada propiedad y porcentaje de mercado; tasa de descuento; tasa implícita de capitalización de rentas; inflación de largo plazo estimada para cada moneda (pesos y dólares) con base en los contratos; y el tipo de cambio que refleja la expectativa de pesos a recibir por rentas en el entorno de cambio del peso mexicano, para este análisis se contó con el apoyo de especialistas internos en valuación.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la Administración; y hemos tomado como referencia una expectativa de variación absoluta entre los cálculos proporcionados por el Fideicomiso y nuestros cálculos, considerando una similitud a las referencias utilizadas por peritos valuadores en el mercado.

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 10 a los estados financieros consolidados. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

## ***Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

## ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Ciudad de México, México  
28 de abril de 2023



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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y	5	\$ 754,106,633	\$ 588,081,320	\$ 429,397,968
Rentas por cobrar y otras cuentas por		86,342,387	88,553,694	109,089,892
Impuesto al valor agregado por recuperar		3,479,162	2,440,477	19,076,352
Pagos anticipados		<u>26,133,918</u>	<u>21,095,086</u>	<u>43,258,949</u>
Total del activo circulante		870,062,100	700,170,577	600,823,161
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		2,418,279	2,418,279	2,418,280
Activo fijo		31,630,619	27,612,790	23,876,847
Activo por derecho de uso	8	85,547,888	90,151,733	91,543,171
Propiedades de inversión	7	<u>5,406,237,000</u>	<u>5,411,312,200</u>	<u>5,030,816,890</u>
Total del activo a largo plazo		<u>5,525,833,786</u>	<u>5,531,495,002</u>	<u>5,148,655,188</u>
Total activos		<u>\$ 6,395,895,886</u>	<u>\$ 6,231,665,579</u>	<u>\$ 5,749,478,349</u>

**Pasivo v patrimonio**

<i>Pasivo circulante:</i>				
Crédito BBVA Bancomer	10.b	\$ 500,000,000	\$ -	\$ -
Certificados bursátiles por pagar	10.a	-	1,388,261,200	-
Cuentas por pagar a proveedores		69,525,724	33,532,489	17,104,348
Rentas cobradas por anticipado		1,875,472	2,116,311	4,058,045
Impuestos y gastos acumulados		15,465,454	36,440,825	27,742,390
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	8	<u>6,406,330</u>	<u>9,881,349</u>	<u>9,881,349</u>
Total del pasivo circulante		593,272,980	1,470,232,174	58,786,132
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Depósitos de los arrendatarios		36,413,729	35,051,100	33,819,008
Créditos bancarios	10.b	1,456,029,925	500,000,000	200,000,000
Certificados bursátiles por pagar	10.a	977,386,141	908,614,860	2,088,634,864
Instrumentos financieros derivados	9	-	-	109,528,216
Porción no circulante de pasivo por	8	<u>86,951,223</u>	<u>86,951,223</u>	<u>85,936,157</u>
Total del pasivo no circulante		<u>2,556,781,018</u>	<u>1,530,617,183</u>	<u>2,517,918,245</u>
Total de pasivo		<u>3,150,053,998</u>	<u>3,000,849,357</u>	<u>2,576,704,377</u>
Compromisos	16			
<i>Patrimonio:</i>				
Patrimonio fideicomitido:				
Aportación de los fideicomitentes		3,320,481,334	3,320,481,334	3,453,822,676
Recompra de certificados		(35,897,835)	(35,897,835)	(87,467,450)
Resultados acumulados		(39,048,502)	(54,074,168)	(197,387,853)
Otros resultados integrales - Valuación		<u>306,891</u>	<u>306,891</u>	<u>3,806,599</u>
Total del patrimonio	11	<u>3,245,841,888</u>	<u>3,230,816,222</u>	<u>3,172,773,972</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 6,395,895,886</u>	<u>\$ 6,231,665,579</u>	<u>\$ 5,749,478,349</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## **Fideicomiso Irrevocable No. F1523**

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

# **Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

**Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**

**(En pesos)**

	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingresos:</b>				
Arrendamiento		\$ 456,414,904	\$ 469,160,562	\$ 464,793,683
Mantenimiento		34,078,479	35,425,707	34,171,969
Estacionamientos y otros		<u>76,996,686</u>	<u>20,355,873</u>	<u>19,165,480</u>
		<u>567,490,069</u>	<u>524,942,141</u>	<u>518,131,132</u>
<b>Gastos de:</b>				
Administración		48,929,583	81,434,996	65,500,349
Operación		147,255,788	199,127,358	124,765,388
Mantenimiento		50,749,973	58,711,709	54,260,369
Servicios de administración de propiedades		<u>16,442,539</u>	<u>16,882,772</u>	<u>15,213,390</u>
		<u>263,377,883</u>	<u>356,156,835</u>	<u>259,739,496</u>
Utilidad de operación		<u>304,112,186</u>	<u>168,785,307</u>	<u>258,391,636</u>
<b>Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión</b>		(7,634,794)	334,480,060	(554,877,592)
Otros productos		-	317,808	-
Ingreso por intereses		43,050,534	24,160,458	55,501,274
(Gasto) ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		-	(149,209,427)	29,979,644
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		(68,843,215)	(64,249,799)	(26,996,503)
Resultado cambiario-Neto		(4,183,733)	3,534,170	(1,303,682)
Gasto por intereses		<u>(251,475,312)</u>	<u>(168,639,980)</u>	<u>(209,298,382)</u>
		<u>(289,086,520)</u>	<u>(19,606,710)</u>	<u>(706,995,241)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		<u>15,025,666</u>	<u>149,178,597</u>	<u>(448,603,605)</u>
Impuestos a la utilidad de Subsidiaria	13	-	5,864,912	5,943,025
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>15,025,666</u>	<u>143,313,685</u>	<u>(454,546,630)</u>



	Notas	2022	2021	2020
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:				
Pérdida en valor razonable de instrumentos de coberturas de interés		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(178,399)</u>
Utilidad (pérdida) neta integral consolidada del año		<u>\$ 15,025,666</u>	<u>\$ 143,313,685</u>	<u>\$ (454,725,029)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada por CBFI básica y diluida (centavos por acción) (ver Notas 11 y 17)		<u>\$ 0.0344</u>	<u>\$ 0.3278</u>	<u>\$ (1.0526)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
 (En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitido
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 3,498,084,657	\$ (101,157,548)	\$ 295,912,770	\$ 3,984,998	\$ 3,696,824,877
Aportaciones de los fideicomitentes	18,355,093	-	-	-	18,355,093
Recompra de certificados	-	13,690,098	-	-	13,690,098
Distribución a los fideicomitentes	(62,617,074)	-	(38,753,993)	-	(101,371,067)
Utilidad neta integral consolidada	-	-	(454,546,630)	(178,399)	(454,725,029)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,453,822,676	(87,467,450)	(197,387,853)	3,806,599	3,172,773,972
Aportaciones de los fideicomitentes	5,607,901	-	-	-	5,607,901
Recompra de certificados	(51,569,615)	51,569,615	-	-	-
Distribución a los fideicomitentes	(87,379,628)	-	-	-	(87,379,628)
Pérdida neta integral consolidada	-	-	143,313,685	(3,499,708)	139,813,977
Saldos al 31 de diciembre de 2021	3,320,481,334	(35,897,835)	(54,074,168)	306,891	3,230,816,222
Utilidad neta integral consolidada	-	-	15,025,666	-	15,025,666
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 3,320,481,334</u>	<u>\$ (35,897,835)</u>	<u>\$ (39,048,502)</u>	<u>\$ 306,891</u>	<u>\$ 3,245,841,888</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/1523

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

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
(En pesos)

	2022	2021	2020			
Actividades de operación:						
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 15,025,666	\$ 149,178,597	\$ (448,603,605)			
Ajuste para partidas que no generaron efectivo:						
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7,634,794	(334,480,060)	554,877,592			
Depreciación	5,286,969	4,885,916	5,258,332			
Intereses a favor	(43,050,534)	(24,160,458)	(55,501,274)			
Actividades de financiamiento:						
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados		149,209,427	(29,979,644)			
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	68,843,215	95,511,677	37,577,241			
Intereses a cargo	251,475,312	168,639,980	209,298,382			
Total	305,215,422	208,785,079	272,927,024			
(Aumento) disminución en:						
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(12,184,117)	20,536,198	(57,050,894)			
Impuesto al valor agregado por recuperar	(1,038,685)	16,635,875	36,945,242			
Pagos anticipados	(5,038,832)	22,163,864	(2,703,925)			
Depósitos en garantía	-	1	(874,952)			
(Disminución) aumento en:						
Cuentas por pagar a proveedores	41,525,093	16,428,141	(8,584,731)			
Rentas cobradas por anticipado	(240,839)	(1,941,734)	(4,095,171)			
Impuestos y gastos acumulados	(18,989,795)	8,297,070	(12,800,595)			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria pagados	-	(5,864,912)	(4,363,757)			
Depósitos de los arrendatarios	1,362,629	1,232,093	2,863,099			
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	310,610,876	286,271,675	222,261,340			
Actividades de inversión:						
(Adquisición) baja de maquinaria y equipo	(4,700,953)	(4,018,019)	501,418			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,559,594)	(46,015,250)	(58,058,910)			
Intereses cobrados	43,050,534	24,160,458	55,501,274			
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	35,789,987	(25,872,811)	(2,056,218)			
Actividades de financiamiento:						
Prestamos obtenidos de instituciones financieras	1,520,000,000	800,000,000	500,000,000			
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	4,079,538	29,979,644			
Pago por cancelación de derivado CCS	(1,388,261,200)	(153,186,000)	(1,048,900,764)			
Pago de préstamos	-	(500,000,000)	18,355,093			
Aportaciones de los fideicomitentes	-	5,607,901	(101,371,067)			
Distribución a los fideicomitentes	-	(87,379,628)	13,690,098			
RecCompra de certificados	-	-	(10,146,190)			
Pagos de arrendamiento	(8,091,550)	(10,090,137)	(201,235,735)			
Intereses pagados	(145,339,448)	(160,747,186)	Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	(21,692,198)	(101,715,512)	(799,628,921)
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	324,708,665	158,683,352	(579,423,799)			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	429,397,968	429,397,968	1,008,821,767			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 754,106,633	\$ 588,081,320	\$ 429,397,968			

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## **Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

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

# **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**

**(En pesos)**

### **1. Naturaleza del fideicomiso, características más importantes y eventos significativos**

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (“Fibra HD” o “el Fideicomiso” o “del Fideicomiso”) 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. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores 10 de junio de 2015, FIBRA HD no tuvo ninguna operación, y el periodo inicial de operaciones cubre del 10 de junio al 30 de junio de 2015. 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.

El propósito general de FIBRA HD es para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada 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.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos con su subsidiaria Fibra HD Servicios, S.C. (“el Administrador”):

- i. Un contrato para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento por cuenta del Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.



## ***Eventos significativos***

El 16 de noviembre de 2022, el fideicomiso firmó un contrato de crédito sindicado participando junto con Fibra Plus como coacreditado, con BBVA Bancomer, S. A. quien fungió como agente colocador por una línea global de hasta \$4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027. Los bancos participantes en el crédito sindicado fueron BBVA México, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Nacional Financiera, S.N.C. y Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso ha dispuesto un monto de \$1,520 millones de pesos

El 14 de octubre de 2021, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1110, Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria (“Fibra Plus”) concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de Fibra HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, Fibra HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

Durante el mes de julio de 2022 Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD en un 9.99% a través de la inversión de 43,678,959 CBFIs a un precio promedio de 2.50 pesos por CBFIs, con este incremento la participación de Fibra Plus al 31 de diciembre de 2022 es del 80.89%.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021, Fibra HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), completó las acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, el Fideicomiso llevó a cabo estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y apoyar a los inquilinos, todo respaldado por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Los cierres temporales que se tuvieron durante 2021 y 2020 en escuelas, centros comerciales y oficinas dadas las exigencias estatales y federales para contener la propagación del virus fueron clave para que nuestros inquilinos tuvieran una disminución considerable en sus operaciones y, en consecuencia, buscaran acuerdos de descuentos y/o diferimiento en el pago de rentas. A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021. Durante la segunda mitad del año 2021 las actividades económicas estuvieron normales sin interrupciones.

El importe de los descuentos negociados y otorgados a nuestros clientes en el ejercicio 2021 y 2020 fueron por aproximadamente de \$21 millones de pesos y \$48.1 millones de pesos, respectivamente y los acuerdos de diferimiento sumaron la cantidad de \$42.7 millones de pesos en 2020; éstos últimos establecieron fechas de pago en el segundo semestre del 2020 y otra parte en el primer semestre del 2021. A partir de 2021 y durante 2022 ya no hubo diferimientos de rentas y todos los acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

Del mismo modo, esta situación atrajo una revisión detallada del valor razonable de las propiedades de inversión las cuales sufrieron una disminución en su valor de \$552 millones de pesos vs el valor razonable al cierre de 2019 debido a la caída en las ocupaciones, tasas de vacancia, los niveles de renta, las pérdidas en rentas y los mayores plazos de absorción, así como en la incertidumbre que existe para la recuperación de la economía del país. No obstante, lo anterior, durante 2021 hubo una recuperación favorable en las ocupaciones y consecuentemente en los valores de las propiedades logrando un incremento en la valuación en dicho año en un valor de \$ 334 millones de pesos. Durante 2022 se tuvo una disminución en la valuación de las propiedades de inversión de \$7.6 millones de pesos originados principalmente por la disminución del tipo de cambio en las propiedades que se valuaron en dólares.

El Fideicomiso continúa con sus medidas de acercamiento con inquilinos, establecimiento de una política de reducción de gastos, vigilancia de la caja y liquidez, así como constante monitoreo de sus resultados, aunado al cuidado de su gente y facilitando trabajo remoto en aquellas actividades corporativas que así lo permitan.



## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

### a. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. Del Fideicomiso mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

#### *Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado*

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias del Fideicomiso, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

#### *Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021*

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16 (a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16 (a).



## IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre del Fideicomiso (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por del Fideicomiso o por el prestamista en beneficio de otro.

## IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17 (incluyendo enmiendas de junio 2020 y diciembre 2021)	<i>Contratos de Seguro</i>
Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### ***IFRS 17 Contratos de Seguro***

La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.



El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2021, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la IFRS 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar IFRS 9 (Enmiendas a la IFRS 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la IFRS 9 en la IFRS 4 para períodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

IFRS 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que del Fideicomiso aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

#### ***Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si del Fideicomiso ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.



Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros. *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*

#### ***Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables***

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

#### ***Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.***

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.



Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

#### ***Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.***

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros si dichas transacciones urgentes.

### **3. Principales políticas contables**

#### **a. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

#### **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 y los instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.



i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 , y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera el Fideicomiso y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera el Fideicomiso para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, el Fideicomiso analizó las siguientes consideraciones mencionadas en la Nota 1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

Del mismo modo, los estados financieros de Fibra HD al 31 de diciembre del 2021 muestran un capital de trabajo negativo en la cantidad de \$770 millones de pesos dado que sus pasivos circulantes superan a sus activos circulantes. Esta situación demuestra que Fibra HD pudiera no cumplir con sus obligaciones de pago al corto plazo sin embargo, la Administración se encuentra gestionando con instituciones financieras la obtención de financiamiento a largo plazo y también ha recibido carta de apoyo de parte de Fibra Plus (entidad controladora) para continuar apoyando a Fibra HD para seguir operando. Al 31 de diciembre de 2022 los activos circulantes superan a sus pasivos circulantes en \$289 millones de pesos.



c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

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

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



d. ***Ingresos por arrendamiento***

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

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

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

e. ***Ingresos por mantenimiento***

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

f. ***Ingresos por estacionamiento***

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

g. ***Instrumentos financieros***

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

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

h. ***Activos financieros***

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

***Clasificación de activos financieros***

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

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y



- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

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

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

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

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

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

#### *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

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

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

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

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



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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

#### Baja de activos financieros

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

##### i. *Pasivos financieros y capital*

###### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

###### Instrumentos de patrimonio

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



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

#### Pasivos financieros

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

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

#### Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

#### Otros pasivos financieros

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

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

#### Baja de pasivos financieros

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

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



j. ***Mejoras a locales arrendados***

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

k. ***Instrumentos financieros derivados***

FIBRA HD utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos swap y forwards. En la Nota 8 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

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

l. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

La Nota 8 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

***Coberturas de valor razonable***

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

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



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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

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

#### **m. Propiedades de inversión**

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

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



n. ***Deterioro de activos tangibles***

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

o. ***Transacciones en monedas extranjeras***

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

p. ***Beneficios a empleados***

**Beneficios a los empleados a corto plazo**

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

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

Los pasivos reconocidos con respecto a otros beneficios de empleados a largo plazo se miden al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera realice del Fideicomiso con respecto a esos servicios que realizan los empleados a la fecha de reporte.

**Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)**

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la misma Ley.

q. ***Impuestos a la utilidad***

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

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



r. ***Depósitos de los arrendatarios***

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

s. ***Provisiones***

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período 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.

**4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

*Clasificación de arrendamientos*

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.



### *Impuestos a la utilidad*

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

#### b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

##### *Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2022	2021	2020
Efectivo	\$ 382,352	\$ 16,917,276	\$ 5,183,379
Equivalentes de efectivo	664,614,072	567,455,317	420,614,589
Efectivo restringido <sup>(1)</sup>	<u>89,110,209</u>	<u>3,708,727</u>	<u>3,600,000</u>
	<u><u>\$ 754,106,633</u></u>	<u><u>\$ 588,081,320</u></u>	<u><u>\$ 429,397,968</u></u>

- 1) El efectivo restringido corresponde a una cantidad equivalente a la suma de 3 meses de intereses ordinarios pagaderos respecto del crédito para el periodo de intereses siguiente según corresponda, más el monto por concepto de principal pagadero en la siguiente fecha de pago de acuerdo con el contrato de deuda sindicado celebrado con BBVA como Agente colocador mencionado en la Nota 1

## 6. Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

	2022	2021	2020
Clientes comerciales	\$ 230,029,860	\$ 187,750,601	\$ 131,869,367
Deudores diversos	9,829,885	3,794,813	3,006,980
Estimación de cuentas de cobro dudosas	<u>(153,517,358)</u>	<u>(102,991,720)</u>	<u>(25,786,455)</u>
	<u><u>\$ 86,342,387</u></u>	<u><u>\$ 88,553,694</u></u>	<u><u>\$ 109,089,892</u></u>



a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

A la firma de los contratos de arrendamiento, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de “depósitos de los arrendatarios” en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

i. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas (“ECL” por sus siglas en inglés) de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

ii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2022, tres de los clientes del Fideicomiso representan el 62% o \$153.3 millones de pesos, al 31 de diciembre del 2021 representan el 21% o \$18.9 millones de pesos y al 31 de diciembre de 2020 el 53% o \$61.4 millones de pesos, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. Un solo cliente representa el 20% de los ingresos totales por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022. Ningún otro cliente representó más del 5% del total de los ingresos por arrendamientos del Fideicomiso durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

## 7. Propiedades de inversión

La conciliación de la propiedad de inversión es como sigue:

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del periodo	\$ 5,411,312,200	\$ 5,030,816,890	\$ 5,527,635,572
Adiciones a costo histórico	70,659,594	46,015,250	58,058,910
Ventas/ bajas	(68,100,000)	-	-
Ajustes al valor razonable	<u>(7,634,794)</u>	<u>334,480,060</u>	<u>(554,877,592)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 5,406,237,000</u>	<u>\$ 5,411,312,200</u>	<u>\$ 5,030,816,890</u>



La integración de las propiedades de inversión es como sigue:

	Tipo	Número de propiedades	2022	2021	2020
Las Ramblas	Comercial	1	\$ 73,655,697	\$ 66,364,358	\$ 73,211,326
Carmen Center	Comercial	1	336,633,236	286,756,446	341,133,185
Lomas Verdes	Comercial	1	15,122,978	88,987,679	115,065,036
Daher	Industrial	1	76,526,360	69,680,450	64,149,145
Hyson	Industrial	1	80,662,920	70,048,255	69,808,405
UVM	Educativo	1	70,200,000	68,000,000	74,022,140
Cataviña	Comercial	1	190,931,034	168,947,667	185,487,206
Piaget	Educativo	1	-	64,000,000	64,000,000
Casa Grande	Comercial	1	48,000,000	46,534,960	54,310,563
Celtic	Educativo	1	250,200,000	227,500,000	247,291,875
La Roca	Comercial	1	123,549,789	108,250,794	129,486,630
Mochis	Comercial	1	322,770,373	290,427,657	291,490,767
La Calma	Educativo	1	257,300,000	225,000,000	247,000,000
Chichimeco	Industrial	1	102,250,000	95,000,000	96,129,178
Veritiv	Industrial	1	50,672,860	46,785,445	45,736,380
Torre Garza Sada	Oficinas	1	24,050,000	26,082,124	31,290,969
Los Corales	Comercial	1	114,703,044	100,165,142	104,646,915
	Comercial /				
Sky Cumbres	oficinas	1	43,573,265	43,513,500	63,644,460
Agricolima	Industrial	1	149,950,300	142,347,205	143,809,805
Burger King	Comercial	1	48,500,000	46,829,401	45,519,291
IPETH	Educativo	1	77,050,000	68,400,000	73,000,000
Plaza San Antonio	Comercial	1	56,266,296	51,241,589	52,601,387
Cantera Tepic	Comercial	1	145,000,000	127,218,300	142,326,528
CTQ	Educativo	1	106,000,000	97,000,000	105,000,000
Bosque Real	Oficinas	1	86,000,000	80,000,000	85,000,000
Barrio Reforma	Comercial	1	58,020,116	53,266,842	58,885,548
Durango	Industrial	1	239,920,480	224,968,310	209,392,620
Villahermosa	Industrial	1	229,579,080	217,680,552	198,782,402
	Comercial /				
Península	industrial	1	223,540,953	177,867,927	219,273,993
La Pilita	Comercial	1	100,042,336	89,861,278	101,091,615
Chimalhuacán	Comercial	1	642,926,089	576,889,404	697,309,593
Vía San Juan	Comercial	1	239,424,588	210,182,827	228,527,582
Heineken	Industrial	1	53,450,000	48,500,000	48,521,320
Suzuki	Comercial	1	27,300,000	25,600,000	27,100,000
Duraznos	Oficinas	1	150,000,000	168,350,406	201,311,145
Ternium	Oficinas	1	111,500,000	108,106,258	112,840,035
Periférico Sur	Oficinas	1	188,000,001	181,527,164	229,685,654
Portafolio Bae	Comercial	1	59,850,000	58,100,000	60,284,164
Portafolio Olab	Comercial	1	144,700,000	131,700,000	128,735,735
Corporativo Arboledas	Oficinas	1	61,500,000	69,500,000	86,090,300
Colegio Mexico Nuevo	Educativo	1	<u>29,650,000</u>	<u>29,650,000</u>	<u>32,701,585</u>
			5,408,971,795	5,076,831,940	5,585,694,482
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>(7,634,794)</u>	<u>334,480,060</u>	<u>(554,877,592)</u>
Saldos al 31 de diciembre			<u>\$5,406,237,000</u>	<u>\$5,411,312,000</u>	<u>\$5,030,816,890</u>



El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 8 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.

## 8. Activo por derecho de uso

### a. Movimiento de activos por derecho de uso

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2022	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2022
Inmuebles	\$ 90,151,733	\$ -	\$ (4,603,845)	\$ -	\$ -	\$ 85,547,888

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2021
Inmuebles	\$ 91,543,171	\$ -	\$ (4,603,845)	\$ 3,212,408	\$ -	\$ 90,151,733

### b. Movimiento de pasivos por arrendamiento

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2022	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2022
Total	\$ 96,832,572	\$ -	\$ 7,723,117	\$ (8,194,515)	\$ (3,003,621)	\$ 93,357,553

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2021	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2020
Total	\$ 95,817,506	\$ -	\$ 7,892,794	\$ (10,193,101)	\$ 331,5373	\$ 96,832,572



c. Análisis del vencimiento de los pagos por arrendamiento

	2022	2021
Pasivos por arrendamiento		
Menor a un año	\$ 9,881,349	\$ 9,881,349
Dos años	9,881,349	9,881,349
Tres años	9,881,349	9,881,349
Cuatro años o mas	<u>63,713,505</u>	<u>67,188,525</u>
Total pasivos por arrendamientos	<u>\$ 93,357,552</u>	<u>\$ 96,832,572</u>

d. Explicación de las diferencias entre los compromisos por arrendamientos operativos bajo IFRS 16

Derivado de la adopción de IFRS 16, el Fideicomiso muestra una diferencia entre los compromisos por arrendamientos operativos revelados al término del periodo anual previo a la fecha de adopción, y los pasivos por arrendamiento reconocidos en el Estado de Posición Financiera a la fecha de aplicación inicial.

Las diferencias resultan del cálculo del valor presente de los pagos mínimos futuros del pasivo por arrendamiento.

## 9. Instrumentos financieros

a. **Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables**

La siguiente tabla combina información sobre:

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

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

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

b. **Administración del riesgo de patrimonio**

El Fideicomiso administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus Fideicomitentes a través de la optimización de los saldos del patrimonio. La estrategia global del Fideicomiso se mantiene sin cambios desde 2019.



La estructura de patrimonio del Fideicomiso consiste en deuda a largo plazo (los préstamos que se detallan en la nota 10) y en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

*Categorías de instrumentos financieros*

	2022	2021	2020
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 754,106,633	\$ 588,081,320	\$ 429,397,968
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
<b>Préstamos y cuentas por cobrar:</b>			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	86,342,387	88,553,694	109,089,892
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar a proveedores	69,525,724	33,532,489	17,104,348
Certificados bursátiles por pagar	977,386,141	2,296,876,060	2,088,634,864
Créditos bancarios	1,956,029,925	500,000,000	200,000,000
Valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados	-	-	109,528,216

c. *Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros*

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

d. *Administración del riesgo de mercado*

Las actividades de FIBRA HD lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FIBRA HD subscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyen un SWAP de las tasas de interés y tipo de cambio para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.



Las actividades del Fideicomiso, también lo exponen a riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, FIBRA HD llevó a cabo en el mes de diciembre de 2019, en los meses de enero, febrero y marzo de 2020 la contratación de tres contratos PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio, mismos que han sido cancelados durante 2021.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. ***Administración del riesgo de tasa de interés – Instrumentos financieros derivados***

FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene financiamiento a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FIBRA HD manteniendo contratos *Swap* de tasa de interés y tipo de cambio. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

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

Por lo anterior, al 31 de diciembre del 2022 y 2021 no existen instrumentos financieros derivados en Fibra HD.

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Institución</b>	<b>Tasa Swap %</b>	<b>Valor nocial al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Valor razonable al 31 de diciembre de 2020</b>
Cobertura FX PaR Forwards	Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	20.2300	\$ 325,000*	\$ 263,330
Cobertura FX PaR Forwards	BBVA Bancomer, S.A.	20.2300	1,840,000*	2,937,972
Cobertura CCS – Cupones sobre el total de la emisión de CBFIs	Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	4.4392	<u>600,000,000</u>	<u>(112,729,518)</u>
				<u><u>\$ (109,528,216)</u></u>

\* Cifras en dólares americanos

- ***Ánalisis de sensibilidad para las tasas de interés***

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.



f. *Administración del riesgo de moneda extranjera*

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento está denominado en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022	2021	2020
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	<u>4,669,341</u>	<u>457,458</u>	<u>439,417</u>
Posición larga	<u>4,669,341</u>	<u>457,458</u>	<u>439,417</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 90,405,446</u>	<u>\$ 9,384,878</u>	<u>\$ 8,795,117</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	28 de abril de 2023
Dólar estadounidense	<u>20.5835</u>	<u>19.3615</u>	<u>18.0723</u>

g. *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En enero, febrero y marzo de 2020 FIBRA HD firmó contratos PaR Forward con el fin de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio USD/MXN, debido a que se mensualmente reciben rentas en dólares de las propiedades industriales y comerciales que tienen como parte de su operación. Dichos contratos han sido terminados en 2021.

h. *Administración del riesgo de crédito*

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 alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. 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 realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Con el propósito de minimizar el riesgo de crédito el Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido y rentas por cobrar. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.



i. **Gestión del riesgo de liquidez**

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 responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración 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 departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

	31 de diciembre de 2022	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 69,525,724	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 69,525,724
Deuda a largo plazo (valor razonable \$1,569,141,133)	-	2,497,386,141	-	-	2,497,386,141
Crédito BBVA	500,000,000	-	-	-	500,000,000
Pasivo por arrendamiento	<u>6,406,330</u>	<u>19,762,698</u>	<u>67,188,525</u>	<u>93,357,552</u>	
	<u>\$ 575,932,054</u>	<u>\$2,517,148,839</u>	<u>\$ 67,188,525</u>	<u>\$3,160,269,417</u>	
	31 de diciembre de 2021	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 33,532,489	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,532,489
Deuda a largo plazo (sin considerar valuación a valor razonable)	1,388,261,200	908,614,860	-	-	2,296,876,060
Crédito BBVA	-	500,000,000	-	-	500,000,000
Pasivo por arrendamiento	<u>\$9,881,349</u>	<u>19,762,698</u>	<u>67,188,525</u>	<u>96,832,572</u>	
	<u>\$1,431,675.038</u>	<u>\$1,428,377,558</u>	<u>\$ 67,188,525</u>	<u>\$2,927,241,121</u>	
	31 de diciembre de 2020	Menos de un año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 17,104,348	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,104,348
Deuda a largo plazo (sin considerar valuación a valor razonable)	-	844,365,060	1,388,261,200	-	2,232,626,260
Crédito BBVA	-	200,000,000	-	-	200,000,000
Pasivo por arrendamiento	<u>9,881,349</u>	<u>19,762,698</u>	<u>66,173,459</u>	<u>95,817,506</u>	
	<u>\$ 26,985,697</u>	<u>\$1,064,127,758</u>	<u>\$1,454,434,659</u>	<u>\$2,545,548,114</u>	



j. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Excepto por los pasivos relacionados con la deuda a largo plazo, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable.

Jerarquía del valor razonable	2022 Nivel 1	2022 Nivel 2	2020 Nivel 3
<b>Pasivos financieros mantenidos</b>			
<i>a costo amortizado:</i>			
Certificados bursátiles por pagar	977,386,141	2,277,673,636	2,069,631,780
Crédito BBVA Bancomer	500,000,000	469,269,612	200,000,000

El valor razonable de la deuda a largo plazo mencionado anteriormente fue determinado de acuerdo con modelos de valuación generalmente aceptados en base a un análisis de flujos de efectivo descontado, siendo el dato de entrada más importante la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de las contrapartes.

**10. Certificados bursátiles por pagar y créditos bancarios**

b. El detalle de la deuda de certificados bursátiles por pagar se muestra a continuación:

	2022	2021	2020
El 25 de febrero de 2020, el Fideicomiso celebró un contrato con BBVA para la apertura de un crédito en cuenta corriente con BBVA hasta por la cantidad de \$500,000,000 con una vigencia de 36 meses siendo la fecha límite de pago de la misma 25 de febrero de 2023. En el mes de febrero de 2023 el fideicomiso liquidó esta deuda conforme a su vencimiento.	500,000,000	500,000,000	200,000,000
Con fecha 16 de noviembre de 2022, el fideicomiso firmó un contrato de crédito sindicado participando junto con Fibra Plus como coacreditado, con BBVA Bancomer, S. A. quien fungió como agente colocador por una línea global de hasta \$4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027. Los bancos participantes en el crédito sindicado fueron BBVA México, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Nacional Financiera, S.N.C. y Banco del Bajío. Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso ha dispuesto un monto de \$1,520 millones de pesos.	1,520,000,000	-	-



	2022	2021	2020
Emisión de 13,882,612 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19. Devenga intereses cada 28 días a una tasa TIIE 28 días + 170 pbs, con fecha de vencimiento 24 de noviembre de 2022, neto de gastos de emisión.	-	1,388,261,200	1,374,725,698
Emisión de 1,278,257 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19U. Devenga intereses cada 28 días a una tasa de 5.63%, con fecha de vencimiento 15 de noviembre de 2029, neto de gastos de emisión.	<u>977,386,141</u>	<u>908,614,860</u>	<u>826,491,032</u>
	<u>2,997,386,141</u>	<u>2,796,876,060</u>	<u>2,400,914,382</u>
Ajuste por cobertura de valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112,279,518)</u>
Total	<u>2,997,386,141</u>	<u>2,796,876,060</u>	<u>2,288,634,864</u>
Comisiones por financiamiento	<u>(63,970,075)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de la deuda neto de comisiones por financiamiento	2,933,416,066	-	-
Porción circulante	<u>500,000,000</u>	<u>1,388,261,200</u>	<u>-</u>
Largo plazo de los certificados bursátiles	<u>\$ 2,433,416,066</u>	<u>\$ 1,408,614,860</u>	<u>\$ 2,288,634,864</u>

- c. Tanto los certificados bursátiles como el crédito BBVA establecen obligaciones de hacer y no hacer dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 estas obligaciones fueron cumplidas.

## 11. Patrimonio de los fideicomitentes

### *Aportaciones y contribuciones-*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integra como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 2021	CBFIs en circulación	Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	CBFIs en circulación
<u>\$ 3,320,481,334</u>	<u>\$ 437,179,992</u>	<u>\$ 3,453,822,676</u>	<u>437,179,992</u>



- b. Durante el ejercicio 2021, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución del Fideicomiso con importe total de \$87,379,628 los cuales fueron pagados en efectivo.
- c. Con fecha 19 de marzo del 2021 el Fideicomiso decidió cancelar un total de 7,222,153 CBFIs mismos que se habían recomprado en años anteriores; los avisos y autorizaciones fueron recibidas durante el 2021.
- d. En sesión de comité técnico celebrada el 7 de abril del 2021 se aprobó el pago del bono a ejecutivos con CBFIs de Fibra HD. En dicha sesión se revisó y aprobó el pago de los mismos basados en el logro de los objetivos de los ejecutivos. Se decidió entregarles 1,341,603 CBFIs equivalentes a \$5,607,901.
- e. Durante el ejercicio 2020, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución del Fideicomiso con importe total de \$101,371,067 los cuales fueron pagados en efectivo.
- f. Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso acordó mediante asambleas de comité técnico la distribución del Fideicomiso con importe total de \$313,222,739, los cuales fueron pagados en efectivo.
- g. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022, no hubo distribuciones por parte del fideicomiso.
- h. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021, mediante asambleas de comité técnico, se aprobaron las siguientes distribuciones del fideicomiso en efectivo:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
28 de enero de 2021	\$ 4,342,960	\$ -	\$ 4,342,960	0.99
22 de febrero de 2021	6,066,319	3,425,864	9,492,183	2.61
25 de marzo de 2021	5,448,836	3,791,105	9,239,941	2.97
22 de abril de 2021	5,249,080	4,006,221	9,255,301	3.13
20 de mayo de 2021	34,880,381	2,790,023	37,670,404	9.20
18 de junio de 2021	9,349,727	-	9,349,727	2.16
26 de julio de 2021	<u>8,029,112</u>	<u>-</u>	<u>8,029,112</u>	1.85
Total	<u><u>\$ 73,366,415</u></u>	<u><u>\$ 14,013,213</u></u>	<u><u>\$ 87,379,628</u></u>	

Las distribuciones de dividendos fueron aprobadas sin embargo dado que no hay utilidad fiscal, se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de las distribuciones de patrimonio. Del mismo modo se distribuyeron \$9.4 millones de pesos con CBFIs.

- i. Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020 mediante asambleas de comité técnico, se aprobaron las siguientes distribuciones del fideicomiso en efectivo:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
30 de enero de 2020	\$ 26,098,143	\$ -	\$ 26,098,143	6.10
21 de febrero de 2020	18,467,826	7,633,145	26,100,971	6.10
27 de agosto de 2020	8,847,051	518,534	9,365,585	2.14
1 de septiembre de 2020	697,597	8,769,665	9,467,262	2.01
24 de octubre de 2020	733,343	8,769,665	9,503,008	2.01
26 de noviembre de 2020	715,643	8,769,818	9,485,461	2.01
23 de diciembre de 2020	<u>11,350,637</u>	<u>-</u>	<u>11,350,637</u>	4.76
Total	<u><u>\$ 66,910,240</u></u>	<u><u>\$ 34,460,827</u></u>	<u><u>\$ 101,371,067</u></u>	



- j. La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el promedio ponderado de CBFIs en circulación fue de 444,986,637, 432,354,688 y 424,790,397, respectivamente, y los CBFIs emitidos 437,427,788.

## 12. Operaciones con partes relacionadas

- (1) El Fideicomiso se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a la suma de los costos y gastos totales en los que el Administrador incurra adicionados por un margen del 4% más el Impuesto al Valor Agregado. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los gastos fueron de \$123.1, \$121 y \$101.4 millones de pesos respectivamente.
- (2) Todos los gastos incurridos por la subsidiaria incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

## 13. Impuestos a la utilidad

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

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

- a. El impuesto a la utilidad reconocido al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 corresponde únicamente a ISR corriente.
- b. El efecto diferido del período no es significativo por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

## 14. Gastos por naturaleza

Gastos de administración, operación y mantenimiento se integran como sigue:

Concepto	2022	2021	2020
Beneficios a empleados	\$ 34,644,150	\$ 64,421,613	\$ 34,153,375
Servicios de administración y finanzas	45,821,165	44,809,837	55,250,543
Impuesto predial y otros impuestos	8,097,558	11,681,496	15,975,398
Servicios de operación y vigilancia	15,345,297	31,140,529	46,562,623
Honorarios profesionales	11,209,013	10,631,716	14,317,105
Gastos de mantenimiento	71,356,771	32,415,214	29,590,242
Energía eléctrica, drenaje y limpieza	47,798,633	31,350,276	14,522,109
Gastos diversos	26,070,635	121,461,896	44,854,568
Seguros	<u>3,034,661</u>	<u>8,244,258</u>	<u>4,513,533</u>
Total gastos	<u>\$ 263,377,883</u>	<u>\$ 356,156,835</u>	<u>\$ 259,739,496</u>

## 15. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:



<b>Año</b>	<b>Arrendamiento</b>
2023	\$ 560,929,567
2024	587,293,257
2025	614,896,040
2026	643,796,153
2027	<u>674,054,572</u>
	<u><u>\$ 3,080,969,589</u></u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzados para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades.

## **16. Hecho posterior**

- a) Durante el mes de enero de 2023 Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD a través de la suscripción de 10,488,693 CBFIs.
- b) Durante el mes de febrero el Fideicomiso dispuso de \$28 millones de dólares del crédito sindicado, a través del cual liquidó el crédito revolvente que tenía contratado con BBVA por un monto de \$500 millones de pesos
- c) Durante el mes de febrero de 2022 el Fideicomiso contrató un derivado y un collar como parte de las obligaciones adquiridas en el contrato de crédito sindicado contratado en noviembre de 2022.

## **17. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2023, por el Lic. Alejandro Blasco Ruiz, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros, con base en los establecidos en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

\* \* \* \* \*



**Banco Actinver, S.A., IBM, GFA  
actuando única y exclusivamente  
como Fiduciario del Fideicomiso  
Irrevocable No. F/1523 (el  
“Fideicomiso 1523” y/o la  
“Emisora”).**

Manifestación de consentimiento para que  
la Entidad regulada incluya en el reporte  
anual el Informe de Auditoría Externa, por  
el año que terminó el 31 de diciembre de  
2022



**Al Comité Técnico de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523.**

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioraremos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante Legal



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Auditor externo

\* \* \* \*



Ciudad de México, a 25 de abril de 2023

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7  
Col. Guadalupe Inn  
CDMX, México, 01020

**Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

Paseo de la Reforma 255 Piso 5  
Cuauhtémoc  
Ciudad de México, México, 06500

*Ref.* FID 1523 (FIBRAHD 15) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de administración, emisión y pago número 1523, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”.

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1523 (FIBRAHD 15)



---

Jorge Luis Muro Sosa  
Delegado Fiduciario



---

Maria Elena Martinez Camarillo  
Delegado Fiduciario

**Banco Actinver, S.A., IBM, GFA  
actuando única y  
exclusivamente como  
Fiduciario del Fideicomiso  
Irrevocable No. F/1523 (el  
“Fideicomiso 1523” y/o la  
“Emisora”).**

Declaración del auditor externo  
independiente conforme al  
Artículo 37, al 31 de diciembre de  
2022



## **Al Comité Técnico de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 de **Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523**, manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumple con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 14288 expedido el 20 de agosto de 2016 y renovado el 1 de mayo de 2019 con vigencia al 30 de abril de 2023. Asimismo,uento con Número de Registro 18050 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 13 de septiembre de 2012. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 20 de abril de 2023, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que es mi primer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de los Estados Financieros Básicos de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante ocho años los servicios de auditoría externa a Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523.



Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos de Banco Actinver, S.A., IBM, GFA actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Atentamente,

C.P.C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Auditor Externo

28 de abril de 2023

\* \* \* \* \*

