

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	49
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	59
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	61
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	62
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	64
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	66
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	69
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	72
[700002] Datos informativos del estado de resultados	73
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	74
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	75
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	79
[800500] Notas - Lista de notas.....	81
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	125
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	155
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	168
[815101] Anexo AA.....	169

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

FIBRA HD REGISTRA UNA UTILIDAD NETA ACUMULADA DE 728.4 MILLONES (>100% AsA), DISMINUYE SU LTV EN MÁS DE 470 PUNTOS BASE, INCREMENTA EN 22.4% SU *BOOK VALUE* POR CBFI Y EXPANDE SUS INGRESOS NETOS EN 18.0% AsA

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 22 de febrero de 2024 al Comité Técnico los estados financieros auditados del cuarto trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente "4T2023D" o "4T23D"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T23D	4T22D	??%	12M23D	12M22D	??%
Ingresos netos (rentas+estacionamiento)	133,844	132,366	1.12%	547,952	464,209	18.04%
ION	102,426	113,974	-10.13%	446,812	369,484	20.93%
FFO	47,813	-23,810	NA	60,625	93,306	-35.03%
Margen FFO	35.72%	-17.99%	NA	11.06%	20.10%	-44.96%
EBITDA	88,546	49,797	77.81%	323,837	316,005	2.48%
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	714,329	-46,480	NA	728,358	15,026	> 100%

*Existen diferencias en ingresos netos y márgenes de 2022 debido a que ahora ingresos netos considera arrendamientos de espacios y estacionamiento

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T23D	4T22D	??%	3T23	??%
Activos Totales	7,115,107	6,395,896	11.24%	6,409,497	11
Propiedades de Inversión	6,107,357	5,406,237	12.97%	5,523,097	10
Deuda	2,940,491	2,933,416	0.24%	2,966,539	-1
Patrimonio Total	3,974,267	3,245,842	22.44%	3,259,938	21
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	\$9.09	\$7.42	22.44%	\$7.46	21
NAV (Net Asset Value)	3,745,739	3,230,407	15.95%	3,199,127	17
NAV / CBFI (Ps.)	\$8.56	\$7.39	15.95%	\$7.32	17
LTV	41.33%	45.86%	-477 pb	46.28%	-49
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.79x	1.97x	-9.14%	2.0x	-10
CBFIs en circulación	437,179,992	437,179,992	-	437,179,992	
OPERATIVOS	4T23D	4T22D	??%	3T23	??%
Número de proyectos	41	40	2.50%	41	-

ABR total (m2)	306,295	306,035	0.10%	306,295	-
ABR comercial (m2)	156,893	156,893	-	156,893	-
ABR oficinas (m2)	15,785	15,525	1.70%	15,785	-
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	-	94,501	-
ABR Educativo (m2)	39,116	39,116	-	39,116	-
Tasa de ocupación	94.72%	91.54%	318pb	94.52%	20pb
Vigencia promedio contratos (años)	4.15	3.26	27.30%	4.22	-1.70%

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

- ⌘ Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).
- ⌘ El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.
- ⌘ El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.
- ⌘ La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

BALANCE

- ⌘ En el balance, el activo circulante se ubicó en 852.0 millones, un 11.23% por encima del 3T23. Por su parte, las propiedades de inversión incrementaron un 12.9% respecto al mismo trimestre del año anterior, derivado del ajuste positivo al valor razonable de las inversiones, así como por la inversión en CapEx capitalizable.
- ⌘ Los activos totales sumaron 7,115.1 millones, reportaron un incremento del 11.0% por encima comparado con el tercer trimestre del año y un 11.2% respectivamente con el trimestre del año anterior.
- ⌘ Destacó la recuperación de cartera de Ps.23.5 millones en el trimestre, finalizando con una cuenta por cobrar de clientes de Ps. 238 millones, así como el decremento de la cuenta por cobrar en un 23.9%, comparadas con el trimestre inmediato anterior.
- ⌘ En tanto, el LTV cerró en 41.33% para el 4T23, vs 45.86% del 4T22, como consecuencia de revaluación de las propiedades de inversión, así como la amortización del 5% del crédito sindicado. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, reflejando un nivel sano de solvencia.
- ⌘ El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.3 millones, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en Ps. 9.09 (vs Ps. 7.42 del 4T22). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- ⌘ El incremento de 1 propiedad en el portafolio con respecto al 4T22 se debe a la incorporación de las oficinas Down Town Santa Fe a las propiedades de inversión, pues durante el 2022 estas eran las oficinas corporativas de Fibra HD y desde el 2023 se arrendaron a un tercero.
- ⌘ En cuanto al litigio pendiente con un colegio, se tuvo una sentencia a favor en la que se 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 la demandada.
- ⌘ La ocupación total del portafolio fue de 94.7%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.2 años (vs 3.3 del 4T22). Este importante logro se debe al acercamiento continuo con los clientes y la mejora en la tasa de renovación de contratos, resultado de la internalización de la gestión operativa.

⚡Durante el cuarto trimestre de 2023 se firmaron contratos por 2,778 m² de ABR, lo que equivale a ingresos anuales adicionales por Ps.8.1 millones.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

En el cuarto trimestre del año, el fideicomiso sumó ingresos por Ps.133.8 millones, con una variación de 1.12% en comparación con el 4T22. En el acumulado, los ingresos por rentas totalizaron Ps.548.0 millones, +2.73% contra el mismo periodo del año anterior, esto principalmente como consecuencia la absorción. Cabe señalar que, durante el trimestre, se recuperó cobranza atrasada por Ps.23.5 millones, por lo que la eficiencia en la cobranza total fue de 96.1%.

Destacó la absorción positiva del trimestre por 2,778 m² de ABR, en los sectores comercial (92.1%), principalmente en plazas como Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas; y oficinas (7.9%) donde se firmaron dos nuevos arrendatarios en Sky Cumbres y Periférico Sur, además de la adición de Down Town Santa Fe a las propiedades de inversión. En consecuencia, el área rentable ocupada creció un 3.2% comparada con el cuarto trimestre de 2022, cerrando con una ocupación global de 94.7%, destacando el 100% de ocupación del portafolio industrial. Por otra parte, gracias al acercamiento continuo con los clientes y la mayor agilidad en la renovación de contratos, sobresale el incremento del 27.3% en el plazo promedio de los contratos, que se encuentra en 4.2 años al cierre del trimestre, en donde más del 86.9% de los contratos en términos de ingresos tiene vencimiento superior a los 2 años.

En cuanto al ION, se registraron Ps.102.4 millones de pesos, teniendo una variación del -10.13% contra el año 2022, registrando un decremento en el margen ION de -958 puntos base, para llegar a un nivel de 76.5%. En el acumulado del año, el ION alcanzó Ps. 446.8 millones, con un margen de 81.5%.

Por su parte, el resultado integral de financiamiento resultó en Ps.22.0 millones, impactado por los intereses a cargo de Ps. 30.4 millones contrarrestados por los intereses ganados de Ps. 21.3 millones.

Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020. En consecuencia, la revaluación de propiedades de inversión ascendió a más de Ps. 663 millones, lo que derivó en una utilidad neta del 4T23 de Ps. 714.3 millones, comparada con una pérdida de Ps.46.5 millones generada en el 4T22.

Con respecto al balance general, observamos un incremento en las propiedades de inversión, motivado por el ajuste en la valuación en los inmuebles antes comentado. Al 31 de diciembre de 2023, los activos totales sumaron Ps.7,115.1 millones, con un nivel de endeudamiento del 41.3% (-477 pb con respecto al 4T22).

Al cierre de diciembre, el portafolio en desinversión sumó más de Ps.1,800 millones (25.9% de las propiedades de inversión), compuesto en su mayoría por activos comerciales y de oficinas, del cual, el 15.1% se encuentra en proceso de cierre. Considerando el flujo de ventas del portafolio en cierre de desinversión, se estima un flujo de más de Ps.270 millones, monto que se destinará, o bien hacia el prepagó de deuda con mayor costo financiero, manteniendo la cautela de reducir el endeudamiento y vigilando el cumplimiento de nuestras obligaciones financieras, o a la rotación hacia propiedades con mayor rentabilidad, alineadas a la visión de negocio.

Antes de concluir, nos gustaría señalar el incremento en el *Book Value* del CBFi (+22.4% AsA, a 9.09 pesos) así como el decremento de 477 puntos base en el nivel de endeudamiento del fideicomiso, gracias a la revaluación de los activos en el 2023 y la amortización del 5% del crédito sindicado con BBVA.

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

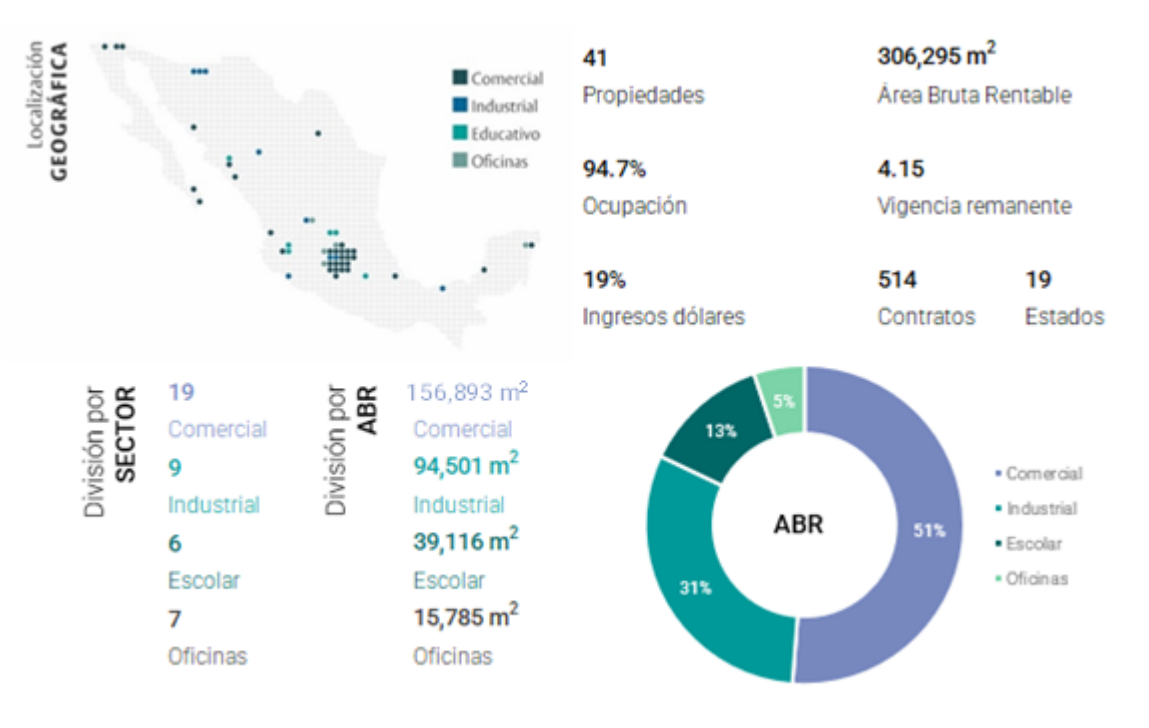
Consejo Directivo de Fibra HD

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- ✍ Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 156 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m².
- ✍ Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- ✍ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 94.2% de ocupación.
- ✍ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
- ✍ El sector educativo se integra por 6 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- ✍ El componente de oficinas se integra por 7 propiedades, 5% del ABR con un 55.0% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	4T23	4T22	%
Comercial	155,893	94.2%	195.67 / m² MXN	192.46 / m² MXN	1.7%
Industrial	94,501	100.0%	6.12 / m² USD	6.85 / m² USD	(10.7%)
Escolar	39,116	100.0%	187.66 / m² MXN	185.36 / m² MXN	1.2%
Oficinas	15,785	55.0%	268.11 / m² MXN	224.91 / m² MXN	19.2%
Total	306,295	94.72%			

Ocupación y absorción de las propiedades

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 56.7% de los ingresos totales y el 20.5% respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.7%, con vencimiento promedio de 4.15 años. Cerca del 53.2% del ABR vence en 4 años o más, esto es, del 2027 en adelante.

Al 31 de diciembre de 2023, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 1.7%, a un precio de Ps.195.7 /m², mientras que para el sector industrial se presentó un decremento del 10.7% en comparación con el 4T22, a \$6.1 dólares /m² esto principalmente por la ponderación de los ingresos del segmento en pesos mexicanos convertidos a dólares a un tipo de cambio promedio del trimestre. El segmento escolar incrementó 1.2% con relación al 4T22, mientras que el sector de oficinas mostró un incremento en rentas del 19.2% comparado contra el mismo periodo del año anterior.

De los contratos firmados en el trimestre, el 92.1% pertenecieron al sector comercial, principalmente en los proyectos: Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas. En cuanto a la comercialización, se tienen más de 13 mil m² en los sectores comercial y oficinas.

Sector	Participación en los Ingresos	Absorción (m²)	En comercialización
Comercial	56.7%	2,560	6,463
Industrial	20.5%	0	0
Escolar	16.4%	0	0
Oficinas	6.4%	219	6,879
Total	100.0%	2,778	13,341

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).

La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.

El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 21.3 millones por el concepto de intereses ganados. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados.

Propiedades de inversión

Se registró un incremento considerable en el valor de las propiedades de inversión, alcanzando un valor de Ps. 6,107.3 millones 10.6% TsT. Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020.

Funds From Operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO mostró una utilidad de Ps 47.8 millones y en el acumulado del 2023 sumó Ps. 60.6 millones.

AMEFIBRA FFO

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

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2023 (En miles de pesos mexicanos)				
	4Q 2023	3Q 2023	Δ% 4Q 2023 vs 3Q 2023	Acumulado
-H Utilidad integral	714,329	22,389	3090.6%	728,358
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-662,977	0	0.0%	-662,977
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-4,086	18,890	-121.6%	-7,105
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	1,151	0.0%	4,604
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
AMEFIBRA FFO	48,417	42,430	14.1%	62,880
Diferencia vs FFO FIBRA HD	604	597	1.2%	2,255

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Coberturas

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

- Un swap con tasa fija de 10.19% que ampara Ps.500 millones del crédito dispuesto.
- 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 cuenta con una cobertura natural con base en los flujos dolarizados.

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2023, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,115.1 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por Ps. 572.7 millones vs Ps. 637.0 millones del 3T23.
- Propiedades de inversión por Ps. 6,107.3 millones, vs 5,523.0 con respecto al 3T23.
- Impuestos a favor por Ps.6.1 millones, vs 5.5 mpd del trimestre anterior.
- Otros activos no circulantes por Ps. 155.7 millones un 29.3% por arriba de lo reportado el trimestre anterior, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 273.1 millones vs 123.4 comparado con el 3T23.

Pasivos Totales

En el 4T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,140.1 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de Ps. 2,940.5 millones.
 - De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - Y 1,813. 7millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - Y 89.3 de préstamos bancarios a corto plazo.
 - El restante está compuesto por instrumento de derivados a corto y largo plazo.
- Depósitos en garantía por Ps. 121.5 millones;
- Otras cuentas por pagar por Ps. 41.8 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.
- Proveedores por Ps. 32.4 millones.
- Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

- El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.2 millones, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en Ps. 9.09 (vs 7.42 del 4T22, +22.5%). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

Índices de endeudamiento

- ✍ El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: LTV=41.33%.
- ✍ El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T23 es de $ICD_t = 2.83x$,

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, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T23	604,206,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,171,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	506,287,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T23	0
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	270,914,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,000
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	12,623,000
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es 27.0%.
- 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 4T23 es de 316.3%.

FIBRAHD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año: 2023

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T23 refleja la utilidad neta del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de Ps. 3,974.3 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFI fue de Ps. 9.09.

POTENCIALES AVANCES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

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

PRINCIPALES EVENTOS DEL TRIMESTRE

1. Reporte de Fibra HD 4T23D

El 6 de mayo de 2024, Fibra HD publicará sus resultados del 4T23D al cierre del mercado, los cuales estarán disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

ESTADOS FINANCIEROS

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 2023, 2022 y 2021

(En pesos)

Activo	Notas	2023	2022	2021
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 572,703,12	\$ 754,106,63	\$ 588,081,32
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	88,595,122	86,342,387	88,553,694
Cuenta por cobrar a Fideicomiso Irrevocable No. F/1110		153,028,409	-	-
Impuesto al valor agregado por recuperar		6,170,610	3,479,162	2,440,477
Pagos anticipados		<u>31,514,830</u>	<u>26,133,918</u>	<u>21,095,086</u>
Total del activo circulante		852,012,100	870,062,100	700,170,577
<i>Activo no circulante:</i>				
Depósitos en garantía		66,074,568	2,418,279	2,418,279
Mobiliario y equipo		8,719,520	31,630,619	27,612,790
Activo por derecho de uso	8	80,944,042	85,547,888	90,151,733
		<u>6,107,357</u>	<u>5,406,237</u>	<u>5,411,312</u>
Propiedades de inversión	7	<u>000</u>	<u>000</u>	<u>200</u>
Total del activo a largo plazo		<u>6,263,095</u>	<u>5,525,833</u>	<u>5,531,495</u>
		<u>130</u>	<u>786</u>	<u>002</u>

FIBRAHD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año: 2023

		\$	\$	\$
		7,115,107,	6,395,895,	6,231,665,
Total activos		<u>230</u>	<u>886</u>	<u>579</u>

Pasivo y patrimonio

Pasivo circulante:

			\$	
			500,000,00	
Crédito BBVA Bancomer	10.b	\$ 89,380,000	0	\$ -
				1,388,261,
Certificados bursátiles por pagar	10.a	-	-	200
Instrumentos financieros derivados	9	9,280,000	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		32,444,492	69,525,724	33,532,489
Rentas cobradas por anticipado		8,233,603	1,875,472	2,116,311
Impuestos y gastos acumulados		33,558,368	15,465,454	36,440,825
Porción circulante de pasivo por arrendamiento	8	<u>4,603,846</u>	<u>6,406,330</u>	<u>9,881,349</u>
Total del pasivo circulante		177,500,309	593,272,980	1,470,232,174

Pasivo no circulante:

Depósitos de los arrendatarios		37,941,993	36,413,729	35,051,100
Créditos bancarios	10.b	1,813,704,552	1,456,029,925	500,000,000
Certificados bursátiles por pagar	10.a	1,020,253,863	977,386,141	908,614,860
Instrumentos financieros derivados	9	7,872,978	-	-
Porción no circulante de pasivo por arrendamiento	8	<u>83,566,718</u>	<u>86,951,223</u>	<u>86,951,223</u>
Total del pasivo no circulante		<u>2,963,340,</u>	<u>2,556,781,</u>	<u>1,530,617,</u>
		<u>104</u>	<u>018</u>	<u>183</u>
		<u>3,140,840,</u>	<u>3,150,053,</u>	<u>3,000,849,</u>
Total de pasivo		<u>413</u>	<u>998</u>	<u>357</u>

Compromisos

Patrimonio:

Patrimonio fideicomitado:				
Aportación de los fideicomitentes		3,320,481,334	3,320,481,334	3,320,481,334
Recompra de certificados		(35,897,835)	(35,897,835)	(35,897,835)
Resultados acumulados		689,376,427	(39,048,502)	(54,074,168)
Otros resultados integrales -				
Valuación de instrumentos financieros derivados		<u>306,891</u>	<u>306,891</u>	<u>306,891</u>
Total del patrimonio fideicomitado	11	<u>3,974,266,</u>	<u>3,245,841,</u>	<u>3,230,816,</u>
		<u>817</u>	<u>888</u>	<u>222</u>

		\$	\$	\$
		7,115,107,	6,395,895,	6,231,665,
Total pasivo y patrimonio		<u>230</u>	<u>886</u>	<u>579</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 2023, 2022 y 2021

(En pesos)

Notas 2023 2022 2021

Ingresos:			
	\$	\$	\$
	537,187,62	456,414,90	469,160,56
Arrendamiento	8	4	2
Mantenimiento	38,438,126	34,078,479	35,425,707
Estacionamientos y otros	<u>10,764,519</u>	<u>76,996,686</u>	<u>20,355,873</u>
	586,390,273	567,490,069	524,942,141
Gastos de:			
Administración	35,816,660	48,929,583	81,434,996
Operación	199,839,365	147,255,788	199,127,358
Mantenimiento	29,032,854	50,749,973	58,711,709
Servicios de administración de propiedades	<u>24,225,504</u>	<u>16,442,539</u>	<u>16,882,772</u>
	<u>288,914,38</u>	<u>263,377,88</u>	<u>356,156,83</u>
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>5</u>
		<u>304,112,18</u>	<u>168,785,30</u>
Utilidad de operación	<u>297,475,890</u>	<u>6</u>	<u>7</u>
Resultado integral de financiamiento			
Ingreso por intereses	47,154,048	43,050,534	24,160,458
Gasto por intereses	(279,983,267)	(251,475,312)	(168,639,980)
Resultado cambiario-Neto	7,105,113	(4,183,733)	3,534,170
Gasto por cobertura de instrumentos financieros derivados	<u>(6,370,787)</u>		<u>(149,209,4</u>
Total resultado integral de financiamiento	<u>(232,094,893)</u>	<u>(212,608,5</u>	<u>(290,154,7</u>
		<u>11)</u>	<u>79)</u>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	662,977,337	(7,634,794)	334,480,060
Otros productos	-	-	317,808
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	<u>-</u>	<u>(68,843,21</u>	<u>(64,249,79</u>
	662,977,337	<u>5)</u>	<u>9)</u>
		(76,478,009)	270,548,069
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>728,358,33</u>		<u>149,178,59</u>
	<u>4</u>	<u>15,025,666</u>	<u>7</u>
Impuestos a la utilidad de Subsidiaria	13 -	-	5,864,912
	<u>728,358,33</u>		<u>143,313,68</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>4</u>	<u>15,025,666</u>	<u>5</u>
Notas	2023	2022	2021
Otros resultados integrales, que se reclasificarán a resultados:			
Valuación de instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,499,708</u>
)
	\$		\$
Utilidad neta integral consolidada del año	<u>728,358,33</u>	<u>15,025,666</u>	<u>139,813,97</u>
	<u>4</u>	<u>7</u>	
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ 1.6660</u>	<u>\$ 0.0344</u>	<u>\$ 0.3278</u>

FIBRAHD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año: 2023

por CBFi básica y diluida (centavos
por acción) (ver Notas 11 y 17)

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 2023, 2022 y 2021

(En pesos)

	Aportación de los fideicomitentes	Recompra de certificados	Resultados acumulados	Otros resultados integrales - Valuación de instrumentos financieros derivados	Patrimonio fideicomitado
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143,31</u>	<u>(3,499</u>	<u>139,81</u>
			<u>3,685</u>	<u>,708)</u>	<u>3,977</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,025,</u>	<u>-</u>	<u>15,025,</u>
			<u>666</u>	<u>-</u>	<u>666</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	3,320,481,334	(35,897,835)	(39,048,502)	306,891	3,245,841,888
Distribución a los fideicomitentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,595</u>	<u>-</u>	<u>66,595</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>728,35</u>	<u>-</u>	<u>728,35</u>
Utilidad neta consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,334</u>	<u>-</u>	<u>8,334</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ <u>3,320,481,334</u>	\$ <u>(35,897,835)</u>	\$ <u>689,37</u>	\$ <u>306,8</u>	\$ <u>3,974,2</u>
	<u>81,334</u>	<u>7,835)</u>	<u>6,427</u>	<u>91</u>	<u>66,817</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 2023, 2022 y 2021

(En pesos)

	2023	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 728,358,334	\$ 15,025,666	\$ 149,178,597
Ajuste para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(662,977,337)	7,634,794	(334,480,060)
Depreciación	5,460,688	5,286,969	4,885,916
Intereses a favor	(47,154,048)	(43,050,534)	(24,160,458)
Actividades de financiamiento:			
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	6,370,787	-	149,209,427
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI's) y amortización de gastos de emisión	-	68,843,215	95,511,677
Intereses a cargo	<u>279,983,267</u>	<u>251,475,312</u>	<u>168,639,980</u>
Total	310,041,691	305,215,422	208,785,079
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(2,252,735)	(12,184,117)	20,536,198
Impuesto al valor agregado por recuperar	(2,691,448)	(1,038,685)	16,635,875
Pagos anticipados	(5,380,912)	(5,038,832)	22,163,864
Depósitos en garantía	(63,656,289)	-	1
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(37,081,232)	41,525,093	16,428,141
Rentas cobradas por anticipado	6,358,131	(240,839)	(1,941,734)
Impuestos y gastos acumulados	18,092,914	(18,989,795)	8,297,070
Impuestos a la utilidad de subsidiaria pagados	-	-	(5,864,912)
Depósitos de los arrendatarios	<u>1,528,262</u>	<u>1,362,629</u>	<u>1,232,093</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>224,958,382</u>	<u>310,610,876</u>	<u>286,271,675</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de maquinaria y equipo	(2,458,288)	(4,700,953)	(4,018,019)
Adquisición de propiedades de inversión	(18,233,964)	(2,559,594)	(46,015,250)
Prestamos otorgados Fideicomiso Irrevocable No. F/1110	(153,028,409)	-	-
Intereses cobrados	47,154,048	43,050,534	24,160,458
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(126,566,613)	35,789,987	(25,872,811)
Actividades de financiamiento:			
Prestamos obtenidos de instituciones financieras	475,330,771	1,520,000,000	800,000,000
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	-	-	4,079,538
Pago por cancelación de derivado CCS	-	-	(153,186,000)
Pago de prestamos	(599,766,539)	(1,388,261,200)	(500,000,000)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	-	5,607,901
Distribución a los fideicomitentes	-	-	(87,379,628)
Pagos de arrendamiento	(10,746,464)	(8,091,550)	(10,090,137)
Intereses pagados	<u>(144,613,04)</u>	<u>(145,339,448)</u>	<u>(160,747,18)</u>

FIBRAHD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año: 2023
	1))	6)	
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	(279,795,273)	(21,692,198)	(101,715,512)	
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(181,403,504)	324,708,665	158,683,352	
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	<u>754,106,633</u>	<u>429,397,968</u>	<u>429,397,968</u>	
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 572,703,129</u>	<u>\$ 754,106,633</u>	<u>\$ 588,081,320</u>	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

TABLA DE PROPIEDADES

Propiedad	Sector	Valor avalúo 2023 [mdp]	ABR	Ocupación 4T23	Hipotecado BBVA
Plaza Carmen Center	Comercial	347.62	15,091	99%	-
Plaza Lomas Verdes	Comercial	30.33	5,863	99%	-
Plaza Punto Chapultepec	Comercial	95.08	4,848	63%	Sí
Plaza Cataviña	Comercial	187.84	8,100	100%	-
Plaza Casa Grande	Comercial	48.81	4,335	58%	-
Plaza Punto Los Mochis	Comercial	423.30	22,753	94%	Sí
Plaza Los Corales	Comercial	127.73	6,028	97%	Sí
Portafolio Burger King	Comercial	49.04	2,055	100%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	54.82	1,903	81%	Sí
Plaza La Cantera	Comercial	164.95	6,799	94%	Sí
Plaza La Roca	Comercial	141.93	7,011	91%	-
Barrio Reforma	Comercial	71.34	2,130	92%	Sí
Portafolio Olab	Comercial	145.48	3,519	100%	Sí
Plaza Península	Comercial	235.60	7,183	96%	Sí
Plaza La Pilita	Comercial	99.06	6,450	85%	-
Centro Comercial Chimalhuacán	Comercial	639.71	31,204	100%	Sí
Plaza Vía San Juan	Comercial	255.58	14,363	100%	Sí
Suzuki	Comercial	25.17	1,248	100%	-
Portafolio BAE	Comercial	66.55	4,250	100%	-
Colegio México Nuevo: La Calma	Escolar	361.61	10,280	100%	Sí
UVM	Escolar	55.36	3,995	100%	Sí
IPETH	Escolar	107.13	3,890	100%	Sí
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	Escolar	29.94	3,706	100%	-
Colegio Celta Internacional	Escolar	239.65	13,168	100%	Sí
Campus Técnico Querétaro	Escolar	96.37	4,076	100%	Sí
Industrial Nogales 2 (HYSON)	Industrial	88.60	6,722	100%	Sí
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	Industrial	84.54	6,141	100%	Sí
Industrial Aguas Calientes 1 (Heras)	Industrial	75.94	12,786	100%	-
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	Industrial	45.75	4,645	100%	Sí
Industrial Agrícola 1 (SQM)	Industrial	214.19	11,255	100%	Sí
Nave Industrial Durango (YAN)	Industrial	257.28	21,709	100%	-
Nave Industrial Villahermosa (ENTERA)	Industrial	286.93	17,895	100%	-
Heineken	Industrial	80.81	-	-	-
Nave Industrial Ternium	Industrial	147.87	7,395	70%	-
Corporativo Bosques de Las Lomas	Oficinas	133.33	3,623	100%	-
Plaza Sky Cumbres	Oficinas	41.52	1,659	100%	-
Torre Garza Sada	Oficinas	28.14	1,000	100%	-
Downtown Santa Fe	Oficinas	19.46	260	100%	-
Bosque Real	Oficinas	107.59	3,060	100%	-
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	185.57	-	-	-
Corporativo Periférico Norte	Oficinas	59.98	3,174	38%	-
Nave Industrial Villahermosa	Industrial	-	-	-	-
Plaza Península	Comercial	-	-	-	-
Plaza La Pilita	Comercial	-	-	-	-
Plaza Chimalhuacán	Comercial	-	-	-	-
Plaza Vía San Juan	Comercial	-	-	-	-
Nave Industrial Chimalhuacán	Industrial	-	-	-	-
Agencia Suzuki	Comercial	-	-	-	-
Oficinas Bosques	Oficinas	-	-	-	-
Nave Industrial Ternium	Industrial	-	-	-	-
Oficinas Periférico Sur	Oficinas	-	-	-	-
Portafolio BAE	Comercial	-	-	-	-
Portafolio OLAB	Comercial	-	-	-	-
Oficinas Arboledas	Oficinas	-	-	-	-
Colegio México Nuevo C. Querétaro	Escolar	-	-	-	-

Comercial

Industrial

Escolar

Oficinas

2015

2016

2017

2018

2019

ENE

FEB

MAR

ABR

MAY

JUN

JUL

AGO

SEP

OCT

NOV

DIC

Venta en sep-22

IPO

Deuda Bancaria

Primera Suscripción de Derechos

Segunda Suscripción de Derechos

Deuda Bursátil

Tercera Suscripción de Derechos y Deuda Bursátil Adicional

Deuda Bursátil

EVO
LUC
IÓN
DEL
POR



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

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

a. Historia y desarrollo del Fideicomiso;

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

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

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

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 porcentaje no consolidado por Fibra Plus.

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.

b. Descripción del Negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir;

- 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.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

- a. El impacto que tiene “FIBRA HD” como marca registrada es otorgar un signo distintivo a la FIBRA que la diferencia de las demás. 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.

Fibra HD es una marca registrada, con número de registro 1587772 en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, con vigencia hasta el 25 de agosto de 2025.

Fibra HD 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.

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:

Indicadores de nuestra Cartera y Principales Clientes

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 2023 Fibra HD no cuenta con un inquilino cuya facturación represente más del 10% de sus ingresos totales.

	No. de Propiedades	No. De Contratos	m ²	Principales Arrendatarios
Superficie m2	41	514	306,295	
Rentados			290,111	
Por rentar			16,184	
1. Comercial				
Propiedades	19	451	156,893	
Superficie Rentada			147,805	
Superficie por Ocupar			9,088	
Ancias				Walmart, Cinemex, Cinépolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldo's, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.
Sub Ancias				Toyota, GMC, Car's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.
Bancos				Santander, HSBC, CI Banco Intercam, Scotia Bank, Compartamos Banco, Credicub, Inbursa y BBVA
Restaurantes				Burger King, Domino's Pizza, Starbucks, Subway, XB burger Carls Junior, Italian Coffee y McDonald's
Cadena				Big Bola y Monaco Casino
Entretenimiento				AT&T, Telcel, Megacable y Iusacell
Telefonía				
2. Industrial				
Propiedades	9	14	94,501	
Superficie Rentada			94,501	Ensamblajes HYSON, DAHER Inc., Esquimal Aguascalientes, SQM de México, Vertiv Corp, Elektra, Yazaki, Heineken y Dormakaba.
Superficie por Ocupar			0	
3. Escuelas y Universidades				
Propiedades	6	6	39,116	
Superficie Rentada			39,116	Colegio Celtic Internacional, Colegio México Nuevo La Calma, CTQ, el IPETH y Colegio México Nuevo Campus Querétaro.
Superficie por Ocupar			0	
4. Oficinas				
Propiedades	7	43	15,785	
Superficie Rentada			8,688	Tec Mahindra, Alignmex, Citibanamex, Fermaca y arrendatarios independientes en Plaza Sky Cumbres y Corporativo Periférico Sur.
Superficie por Ocupar			7,097	

iii) Legislación aplicable y régimen fiscal:

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

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.
- (iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;
- (v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por una fibra no listada, en caso de FIBRA HD si cumple en tanto esta 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 vigentes 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.

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

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

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

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

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

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.

iv) 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 junio del 2023, el Asesor y Administrador contaba con 68 empleados. El motivo del incremento de la plantilla laboral 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.

v) 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.

Sector de Fibras en México

	Numero de FIBRAS	Capitalización Mercado	de	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	0.33%
		millones		
Diciembre 31 2023	18	Ps.	\$401,325	0.21%
		millones		

Fuente: Bloomberg

Con base en la Reunión de la Junta de Gobierno del Banco de México, con motivo de la decisión de política monetaria anunciada el 21 de marzo de 2024 se tomaron en cuenta los comentarios y perspectivas del Gobernador y Subgobernador.

Actividad Económica en México

La mayoría mencionó que se prevé que en el primer trimestre de 2024 la actividad económica muestre mayor dinamismo en relación con la debilidad registrada el trimestre previo. Uno precisó que este mayor crecimiento se daría luego de una importante desaceleración en el cuarto trimestre de 2023, ante un debilitamiento de los tres sectores de actividad. Agregó que considerando esa desaceleración el PIB registró un crecimiento de 3.2% en 2023. La mayoría señaló que en enero la actividad industrial presentó una ligera reactivación, apoyada principalmente por el sector de la construcción. Uno puntualizó que este repunte se dio después de dos meses de lecturas negativas. Destacó la mejoría en el desempeño de las manufacturas en equipo de transporte. Notó que esto se dio después de fuertes contracciones en la producción de vehículos ligeros al cierre del año pasado. Otro opinó que las manufacturas siguieron mostrando atonía. Uno destacó que el indicador oportuno de actividad económica anticipa que en febrero el IGAE haya registrado una variación anual de 2.4%.

Inflación en México

La mayoría destacó el avance en el proceso desinflacionario en México. Algunos enfatizaron que las inflaciones general y subyacente se encuentran visiblemente por debajo de los máximos que alcanzaron en este episodio inflacionario. Uno detalló que de marzo de 2023 a febrero de 2024 la brecha de inflación, que se refiere a la diferencia entre la inflación observada y la meta de 3%, descendió de 3.85 a 1.40 puntos porcentuales. Añadió que en este mismo periodo el componente subyacente, que refleja mejor la tendencia de la inflación, disminuyó en 345 puntos base. Resaltó que durante 2023 y lo que va de 2024, la inflación subyacente ha mostrado una clara trayectoria a la baja. Algunos puntualizaron que la desinflación ha sido resultado tanto de la moderación de los efectos de los choques, como del nivel de restricción monetaria alcanzado. La mayoría indicó que después de haber aumentado a finales de 2023 y en enero de 2024, la inflación general anual disminuyó en febrero, ubicándose en 4.40%. Señaló que esta reducción reflejó cierta reversión del componente no subyacente que la había presionado y un descenso adicional del subyacente. Uno destacó que la cifra de inflación general anual de febrero es apenas la primera disminución, después de tres meses de aumentos. Otro sostuvo que las lecturas de febrero fueron inferiores a lo anticipado por el Instituto Central. La mayoría mencionó que, con la disminución de la inflación no subyacente en febrero, esta se ubicó en 3.67%. Uno comentó que con ello revirtió parcialmente la trayectoria ascendente iniciada en 2023. Algunos resaltaron que la inflación de las frutas y verduras, que había registrado presiones significativas durante diciembre y enero pasados, se redujo en febrero. Uno advirtió que, a pesar de ello, todavía se mantiene en doble dígito. Otro detalló que este subíndice se había visto afectado por un choque de oferta derivado de factores climáticos. Argumentó que, considerando las características de este choque, se había anticipado que sus efectos sobre la inflación general se irían desvaneciendo y que no serían duraderos. La mayoría mencionó que en febrero la inflación subyacente anual disminuyó y se situó en 4.64%. Uno enfatizó que este nivel es el más bajo desde junio de 2021, justo cuando inició el ciclo alcista. No obstante, otro detalló que la lectura de la segunda quincena de febrero fue superior a la de la quincena previa. Uno notó que, a pesar de la disminución, luego de los choques que ha resentido, la inflación subyacente se encuentra en niveles superiores a los que exhibía antes de la pandemia. Indicó que este componente ha registrado valores superiores a 3% de manera continua por más de siete años. Consideró que su resistencia a disminuir se ha agravado en los últimos años. Opinó que a ello han contribuido los crecimientos salariales respecto de los observados antes de la pandemia. Argumentó que estos no han venido acompañados por incrementos en la productividad laboral. La mayoría señaló que en el interior de la inflación subyacente continuó observándose un comportamiento diferenciado entre sus componentes. Destacó la trayectoria descendente de la inflación de mercancías, mientras que recordó que la inflación de servicios no ha mostrado un punto de inflexión a la baja. Uno detalló que la primera ha disminuido por quince meses consecutivos apoyada, principalmente, por el comportamiento de los precios de las mercancías no alimenticias que han presentado variaciones mensuales y anuales por debajo de sus promedios históricos. Aseveró que lo anterior ha permitido que diversos indicadores de tendencia de la inflación subyacente se mantengan a la baja. Otro precisó que en febrero la variación anual de los precios de las mercancías no alimenticias se situó en 2.75%, mientras que la correspondiente a las alimenticias se ubicó en 5.25%. Uno argumentó que el comportamiento favorable de la inflación de mercancías se debe tanto al desvanecimiento de los choques como a la

apreciación cambiaria, la cual ha contribuido a moderar los costos de los insumos importados y atenuado los precios de los bienes finales importados. Todos coincidieron en que la inflación de servicios ha mostrado persistencia. Uno precisó que en febrero se ubicó en 5.30%. Otro señaló que, desde septiembre de 2022, ha registrado niveles alrededor de dicho valor. Añadió que más del 70% de los genéricos que conforman este subíndice se encuentra creciendo a tasas mensuales desestacionalizadas anualizadas superiores al 5%, y que las lecturas tanto de enero como de febrero habían registrado una mayor acumulación de nuevas presiones respecto al año pasado, en especial en lo concerniente a vivienda y otros servicios. Estimó que la inflación de servicios está siendo afectada principalmente por los precios de las materias primas no alimenticias y por la dinámica salarial, razón por la cual, en su opinión, es de la mayor importancia mantener ancladas las expectativas de inflación. Uno detalló que en el interior de la inflación de servicios las variaciones anuales de los rubros de servicios educativos y de otros servicios permanecieron por encima de 6% en febrero, mientras que la de los servicios de vivienda muestra un estancamiento alrededor de 3.7%. Otro afirmó que la elevada inflación de servicios es un fenómeno global. Externó que se explica por la incidencia que siguen teniendo los choques derivados de la pandemia. Argumentó que, ante la reversión en los patrones de consumo, el traspaso de costos en el sector de servicios se ha dado de manera rezagada e incompleta. Así, consideró que su comportamiento es un ajuste necesario en la economía, si bien se debe monitorear su evolución. La mayoría comentó que las expectativas de inflación de largo plazo provenientes de la encuesta de Banco de México permanecen ancladas en 3.5%. Uno consideró que es un reto que estas expectativas se ubiquen por encima de 3%. Respecto de las expectativas de mediano plazo, otro comentó que la correspondiente a los próximos 4 años se ubica en 3.7%, por encima de su promedio histórico previo a 2020. Uno destacó que las expectativas de corto plazo han permanecido relativamente estables. Otro especificó que las correspondientes para el cierre de 2024 y 2025 siguieron mejorando. Algunos notaron que las expectativas de inflación de todos los plazos provenientes de encuestas permanecen por encima de las proyecciones del Instituto Central. Al respecto, uno puntualizó que, en la encuesta de Citibanamex del 20 de marzo, ni un solo encuestado anticipa una inflación para fin de año de 3.5% o menos, el 71.4% de los encuestados ven la inflación por arriba de 4%, y el 14.3% piensan que la inflación terminará por arriba del nivel de 4.4% de febrero. No obstante, otro argumentó que después del importante episodio inflacionario reciente es necesario considerar dos etapas en la evolución de dichas expectativas: una inicial, donde se consoliden en sus promedios históricos, y una posterior, donde se anclen en la meta de 3% en un horizonte de mayor plazo. Algunos señalaron que la compensación por inflación y riesgo inflacionario disminuyó en todos los plazos. Uno detalló que la prima por riesgo se ha ubicado alrededor de su promedio histórico. No obstante, otro especificó que la compensación por inflación y riesgo inflacionario aún permanece en niveles arriba de 4% en todos sus plazos. Atribuyó su descenso tanto a la caída en las expectativas de inflación implícitas en estos instrumentos, como a la reducción en las primas de riesgo inflacionario, las cuales parecen estar altamente correlacionadas con el comportamiento de la inflación general. Uno notó que las expectativas de inflación extraídas de instrumentos de mercado correspondiente al promedio de 1 a 5 años se ubican alrededor de 4.3%, mientras que las de 6 a 10 años permanecen alrededor de 3.3%.

Entorno Macrofinanciero

La mayoría consideró que la moneda nacional continúa mostrando un comportamiento resiliente debido, principalmente, a los sólidos fundamentos macroeconómicos del país en relación con los de otras economías emergentes, así como a un elevado diferencial entre tasas internas y externas ajustado por volatilidad. Destacó que el funcionamiento ordenado del mercado cambiario se ha mantenido en un contexto en el cual el mercado y la mayoría de los analistas esperan un ajuste a la baja en el diferencial de tasas respecto de Estados Unidos. Resaltó que desde la última reunión se apreció. Notó que las condiciones de operación del mercado cambiario mostraron una mejoría. Uno argumentó que la reducción en la volatilidad cambiaria y el sesgo implícito en las opciones sugieren una menor demanda por cobertura ante una eventual depreciación del peso que contrasta con lo observado en otros años electorales. Expresó que esta menor demanda, así como el posicionamiento observado en los mercados de derivados cambiarios de corto plazo, pueden amplificar una depreciación del peso en caso de presentarse un episodio de elevada aversión al riesgo, por lo que no pueden descartarse periodos de volatilidad. Otro advirtió que se mantienen ciertas expectativas que muestran un sesgo a la depreciación en el mediano plazo. La mayoría notó que las tasas de interés de valores gubernamentales presentaron aumentos moderados. Subrayó que esto estuvo en línea con los incrementos en las tasas de interés soberanas observados a nivel global. Uno comentó que los flujos de capital hacia activos financieros denominados en pesos se han concentrado en Cetes. Agregó que el mercado de derivados incorpora un recorte de 25 puntos base en la tasa de política monetaria en la decisión de marzo, en línea con las encuestas de especialistas, al tiempo que para finales de 2024 se anticipa que la tasa pudiera finalizar por debajo de 10%. Otro señaló que el mercado accionario mexicano presentó un desempeño negativo asociado con resultados corporativos menos favorables que los esperados. Uno afirmó que los indicadores de riesgo soberano registraron movimientos acotados. En lo referente al financiamiento en la economía, la mayoría destacó que este continuó creciendo por la expansión del componente interno. Algunos apuntaron que el componente externo disminuyó. Uno mencionó que la expansión de las fuentes de financiamiento interno continuó reflejando la adquisición de instrumentos a plazo, lo que es congruente con el rendimiento ofrecido, dado el nivel de la tasa de política monetaria. La mayoría resaltó que el crédito otorgado por la banca comercial ha continuado expandiéndose, si bien detalló que ha sido a un menor ritmo. Enfatizó que, en particular, el crecimiento del crédito otorgado a empresas se ha moderado. Uno añadió que el otorgado al consumo también se ha desacelerado. Algunos agregaron que de acuerdo con la encuesta a los bancos las condiciones generales de otorgamiento se han estrechado en algunos segmentos. La mayoría comentó que, en general, los índices de morosidad se mantienen estables. No obstante, notó cierto incremento en el caso de la cartera de consumo.

PERSPECTIVAS 2024⁽¹⁾

En México, las tasas de interés de valores gubernamentales presentaron movimientos acotados. El peso mexicano se apreció y su volatilidad disminuyó. Se prevé que en el primer trimestre de 2024 la actividad económica muestre mayor dinamismo en relación con la debilidad registrada el trimestre previo. El mercado laboral continuó presentando fortaleza.

La inflación general anual, que había aumentado a finales de 2023 y en enero de 2024, disminuyó en febrero a 4.40%. Las expectativas de inflación general para el cierre de 2024 registraron una reducción.

Se prevé que el proceso desinflacionario continúe, ante la postura de política monetaria y la mitigación de los choques derivados de la pandemia y de la guerra en Ucrania. Estas previsiones están sujetas a riesgos. Al alza: i) persistencia de la inflación subyacente; ii) depreciación cambiaria; iii) mayores presiones de costos; iv) que la economía muestre una resiliencia mayor a la esperada; v) afectaciones climáticas; y vi) escalamiento de conflictos geopolíticos. A la baja: i) una desaceleración de la economía global mayor a la anticipada; ii) un menor traspaso de algunas presiones de costos; y iii) que los niveles más bajos del tipo de cambio en relación con los primeros meses del año pasado contribuyan más que lo anticipado a mitigar ciertas presiones sobre la inflación. Se considera que el balance de riesgos respecto de la trayectoria prevista para la inflación en el horizonte de pronóstico se mantiene sesgado al alza.

La Junta de Gobierno evaluó la mitigación de los efectos de los choques sobre la inflación y sus determinantes, así como el comportamiento de las expectativas de mediano y largo plazos y el proceso de formación de precios. Reconoció el proceso desinflacionario desde la última vez que se ajustó la tasa de referencia, no obstante, consideró que persisten retos y riesgos que ameritan continuar con un manejo prudente de la política monetaria. Con base en lo anterior, la Junta de Gobierno, con la presencia de todos sus miembros, decidió por mayoría reducir en 25 puntos base el objetivo para la Tasa de Interés Interbancaria a un día a un nivel de 11.00%. Con esta decisión, la postura monetaria se mantiene restrictiva y continuará siendo conducente a la convergencia de la inflación a la meta de 3% en el horizonte de pronóstico.

A pesar de que la dinámica esperada para la actividad económica en 2024 no se modifica de manera significativa, el menor crecimiento en el último trimestre de 2023 respecto de lo anticipado induce un efecto aritmético de menor base de crecimiento para 2024. Ello da lugar a que la estimación puntual del pronóstico del PIB de 2024 sea de 2.8%.

Expectativas de los especialistas sobre los principales indicadores de la economía:

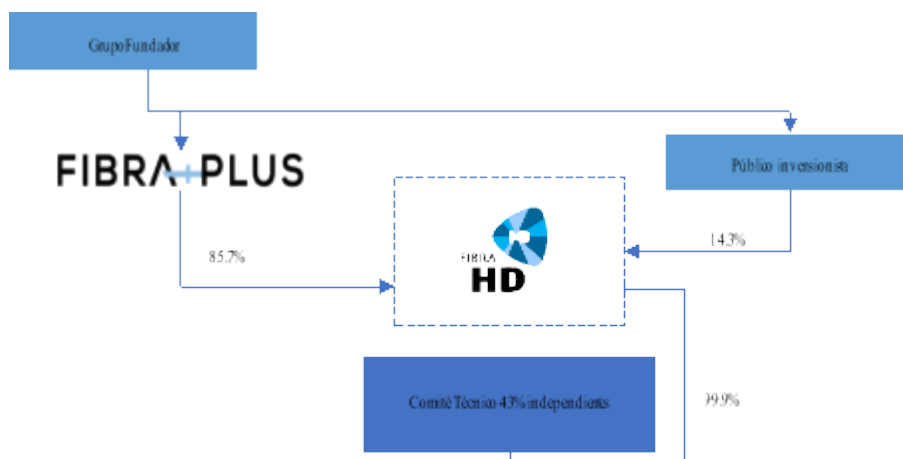
Si resaltamos los principales datos sobre la encuesta de las expectativas de los especialistas en economía del sector privado al mes de marzo de 2024 cabe destacar lo siguiente:

- Las expectativas de inflación general para el cierre de 2024 registraron una mayor probabilidad al intervalo de 4.1% a 4.5%. Para el cierre de 2025, los analistas disminuyeron con respecto a la encuesta de febrero la probabilidad asignada al intervalo de 3.1 a 3.5%.
- Los analistas asignaron a que la tasa de crecimiento anual del PIB para el 2024 se encuentre en el intervalo de 2.0% y 2.4%, mientras que para el 2025 el intervalo se encuentra en 1.5% y 1.9%.
- Las expectativas sobre el nivel del tipo de cambio del peso frente al dólar estadounidense para el cierre del 2024 de los analistas encuestados son de \$18.12 y para el cierre del 2025 sea de \$18.80.
- La mayoría de los especialistas anticipa una tasa de fondeo interbancario en 9.54% al cierre de 2024 y 7.52% al cierre del 2025.

Estructura de Administración:

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).

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.



Los porcentajes de participación son indicativos, con base en la información pública.

vi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales;

Al cierre del 4T23, Fibra HD gestiona 1 litigio (Colegio Celtic):

Hoy en día tenemos 1 litigios (Colegio Celtic), el monto total de la cantidad a obtener se determinará por el juez en la resolución definitiva correspondiente a cada litigio.

- 1.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.

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.

vii) Derechos

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

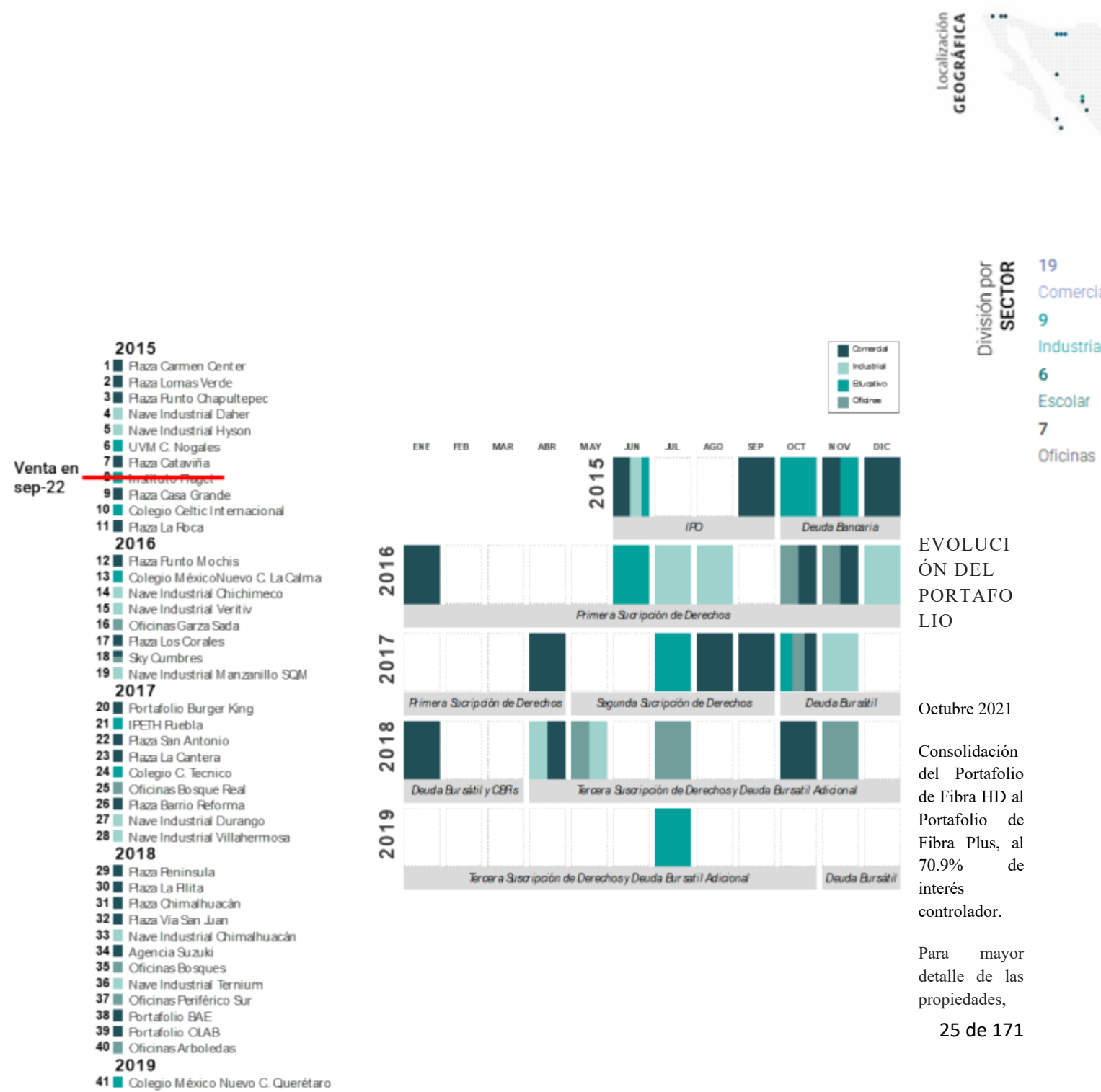
viii) Distribuciones.

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

INTEGRACIÓN DEL PORTAFOLIO

- ☒ Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 156 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m².
- ☒ Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- ☒ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 94.2% de ocupación.
- ☒ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
- ☒ El sector educativo se integra por 6 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- ☒ El componente de oficinas se integra por 7 propiedades, 5% del ABR con un 55.0% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



visitar <https://fibrahd.com.mx/>



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

INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES Y GUÍA DE REAPERTURA DE NUESTRAS PROPIEDADES

INFORMACIÓN DETALLADA DE LAS PROPIEDADES

SEGMENTO 1. PROPIEDADES COMERCIALES

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 Guasaveño, 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: durante el trimestre se llevaron a cabo remodelaciones de fachadas y jardineras.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

Mercado Objetivo: B+ y B

Fecha de Construcción: 2012

Principales Inquilinos: CoLabora y Smart Fit,

Metros cuadrados rentables: 4,848

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: AT&T y Broxton

Metros cuadrados rentables: 4,335

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



PLAZA PUNTO MOCHIS

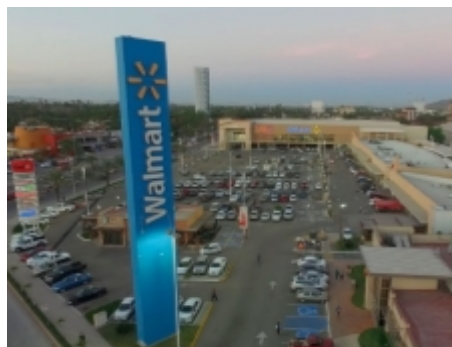
Ubicación: Los Mochis, Sinaloa

Mercado Objetivo: B y B+

Fecha de Construcción: 2009

Principales Inquilinos: Walmart, Starbucks, Carls Jr, Cinépolis 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.

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.



PLAZA SAN ANTONIO

Ubicación: CDMX, Del. Álvaro Obregón

Mercado Objetivo: C+, C, D

Fecha de Construcción: 2013

Principales Inquilinos: 7eleven, Multifarmacias

Metros cuadrados rentables: 1,903

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



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, Cinépolis, 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 LA CANTERA

Ubicación: Tepic, Nayarit

Mercado Objetivo: C

Principales Inquilinos: Coppel

Metros cuadrados rentables: 6,799



PLAZA PENINSULA

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, Bísquets de Obregón, 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.



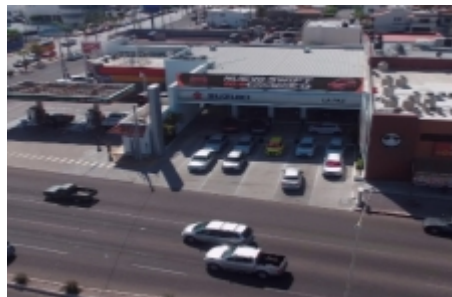
AGENCIA SUZUKI

Ubicación: La Paz, Baja California Sur

Mercado Objetivo: B+

Fecha de Construcción: 2006

Metros cuadrados rentables: 1,248



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.



PORTAFOLIO OLAB

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 3,519



SEGMENTO 2. PROPIEDADES INDUSTRIALES.

PORTAFOLIO BODEGA AURRERA EXPRESS

Ubicación: Estado y Ciudad de México

Metros cuadrados rentables: 4,250



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: Se ocuparon 3,197 metros cuadrados durante este trimestre, llevando la ocupación de la nave al 75%.



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



Y A Z A K I

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



E L E K T R A

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



H E I N E K E N

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México

Descripción del Inquilino: CEDIS de Heineken

Metros cuadrados rentables: 5,942



T E R N I U M

Ubicación: Naucalpan, Estado de México

Descripción del Inquilino: Nave Industrial de reciente remodelación

Metros cuadrados rentables: 7,395



SEGMENTO 3. INSTITUCIONES EDUCATIVAS

ANDARES MOTUS CAMPUS NOGALES

Ubicación: Nogales, Sonora

Fecha de Construcción: 2006

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 preescolar 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 TÉCNICO 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



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 preescolar hasta preparatoria

Metros cuadrados rentables: 3,706



SEGMENTO 4.-
PROPIEDADES DE
OFICINA

CORPORATIVO GARZA SADA

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes

Fecha de Construcción: 2014

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

Metros cuadrados rentables: 1,836



SKY CUMBRES

Ubicación: Cancún, Quintana Roo

Fecha de Construcción: 2015

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

Metros cuadrados rentables: 1,658



CORPORATIVO BOSQUE REAL

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México

Fecha de Construcción: 2017

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

Metros cuadrados rentables: 3,060



CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS

Ubicación: CDMX

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

Metros cuadrados rentables: 3,623



CORPORATIVO DOWNTOWN

Ubicación: Ciudad de México

CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR

Ubicación: CDMX

Fecha de Remodelación: 2016

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

Metros cuadrados rentables: 3,938



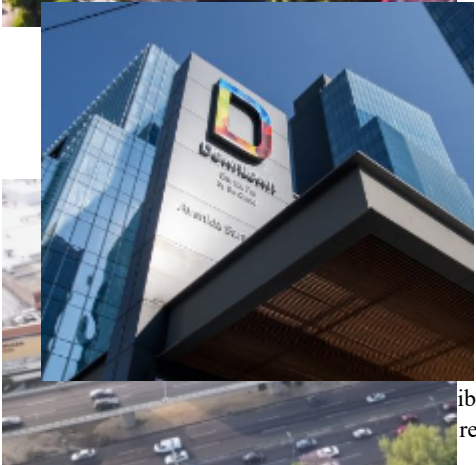
Ubicación estratégica dentro de una torre de

CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE

Ubicación: Estado de México

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

Metros cuadrados rentables: 3,174



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Ocupación y absorción de las propiedades

El sector comercial e industrial continúan en la fibra HD, los cuales generaron resultados positivos respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.7%, con vencimiento promedio de 4.15 años. Cerca del 53.2% del ABR vence en 4 años o más, esto es, del 2027 en adelante.

Al 31 de diciembre de 2023, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 1.7%, a un precio de Ps.195.7 /m², mientras que para el sector industrial se presentó un decremento del 10.7% en comparación con el 4T22, a \$6.1 dólares /m² esto principalmente por la ponderación de los ingresos del segmento en pesos mexicanos convertidos a dólares a un tipo de cambio promedio del trimestre. El segmento escolar incrementó 1.2% con relación al 4T22, mientras que el sector de oficinas mostró un incremento en rentas del 19.2% comparado contra el mismo periodo del año anterior.

De los contratos firmados en el trimestre, el 92.1% pertenecieron al sector comercial, principalmente en los proyectos: Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas. En cuanto a la comercialización, se tienen más de 13 mil m² en los sectores comercial y oficinas.

Tabla 1. Indicadores De Absorción De Nuestra Cartera

Sector	Participación en los Ingresos	Absorción (m²)	En comercialización
Comercial	56.7%	2,560	6,463
Industrial	20.5%	0	0
Escolar	16.4%	0	0
Oficinas	6.4%	219	6,879
Total	100.0%	2,778	13,341

Vencimiento de arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD y se verá impactada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2023, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.15 años.

Vencimiento de los contratos de Arrendamiento:

Periodo	Rentas anuales (miles)	% del Total	ABR	% del Total
2023	11,105,853	2.1%	4,729	1.63%
2024	72,983,470	13.7%	33,483	11.54%
2025	118,045,709	22.2%	59,689	20.57%
2026	82,851,651	15.6%	37,836	13.04%
Posteriores	245,998,982	46.3%	154,382	53.21%
Total	530,985,665	100.0%	290,119	100.00%

Ingresos y Gastos

Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio). La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%. El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 21.3 millones por el concepto de intereses ganados. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados.

^[1]Junta de Gobierno del Banco de México. (2024). Anuncio de Política Monetaria. 21 de marzo de 2024, de Banco de México
² Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: Marzo de 2024. (2024). Banco de México.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Consideramos que la conformación de nuestro portafolio actual y el constante proceso de capitalización deben sentar las bases para que FIBRA HD continúe ejecutando el Plan de Negocios consistente en la conformación de un vehículo de inversión con propiedades de calidad, inquilinos sólidos, con capacidad de capturar economías de escala, y que genere rendimientos atractivos, crecientes y frecuentes a nuestros inversionistas.

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.
- 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.
-

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Falta de liquidez de los CBFIs: Actualmente la mayor parte de la tenencia de CBFIs de Fibra HD está en manos fijas, lo que limita su liquidez en la BMV. 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 estos.

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

Riesgos asociados con la industria inmobiliaria: En general las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control del Fideicomiso. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño del Fideicomiso se verá afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por Rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por: (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales; (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables; (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Activos; (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso; (v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia; (vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras Fibras y fondos de inversión institucionales; (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles; (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto; (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad del Fideicomiso o del Asesor y Administrador, o la capacidad de los compradores y

arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables; (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad del Fideicomiso o del Asesor y Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios; (xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada; (XII) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos; (XIII) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (XIV) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (XV) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas; (XVI) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado; Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si el Fideicomiso o el Asesor y Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

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

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso: El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés, inflación 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, inflación y tipo de cambio.

El Asesor y Administrador visualiza que la exposición a riesgo de FIBRA HD proveniente de los puntos anteriormente mencionados, afecta principalmente a las propiedades en Nogales, Veritv y Manzanillo: 5 naves industriales, que facturan en dólares, y la UVM, que factura en pesos. La ponderación de dichos inmuebles respecto al portafolio de HD con base en los ingresos representa aproximadamente 20%.

a) Contratos y acuerdos relevantes

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 2023, se ubica en 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 re-expresión 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 2021, 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 CBFI 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 de coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito de las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago 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 Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuesto, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo, llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, 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 de este; (d) supervisión de personal y contratistas y (e) negociación de contratos de proveedores, así como el pago de estos.

b) Asesor y Administrador

Fibra HD Servicios, S.C. es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Asesoría y Administración a FIBRA HD.

A continuación, se presentan los gastos administrativos de Fibra HD Servicios, S.A. al cierre del periodo reportado y del trimestre anterior.

 Estado de Resultados Integrales (No Auditados) Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2023 (En miles de pesos mexicanos)							
	4Q 2023	3Q 2023	Δ% 4Q 2023 vs 3Q 2023	4Q 2022	Δ% 4Q 2023 vs 4Q 2022	Acumulado 2023	Acumulado 2022
Gastos del asesor y administrador	298	20,494	-98.5%	37,195	-99.2%	35,817	86,156
Provisiones e incobrables	6,327	29,956	-78.9%	26,301	-75.9%	62,933	55,344
Servicios de administración de propiedades	7,256	0	NA	681	965.5%	24,226	4,222
Otros	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0
Compensaciones a empleados con CBFi's	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	13.881	50.450	-72.5%	64.177	-78.4%	122.975	145.722

c)Comisiones, costos y gastos del administrador.

Todos los gastos incurridos por la subsidiaria, Fibra HD Servicios, incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos deberán de ser reembolsados por el Fideicomiso.

d)Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

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

e)Auditores externos

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

El principal objetivo del Auditor Externo es auditar conforme a las Normas Internacionales de Auditoría (las "NIAs") los Estados Financieros del Fideicomiso, que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 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.

f)Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

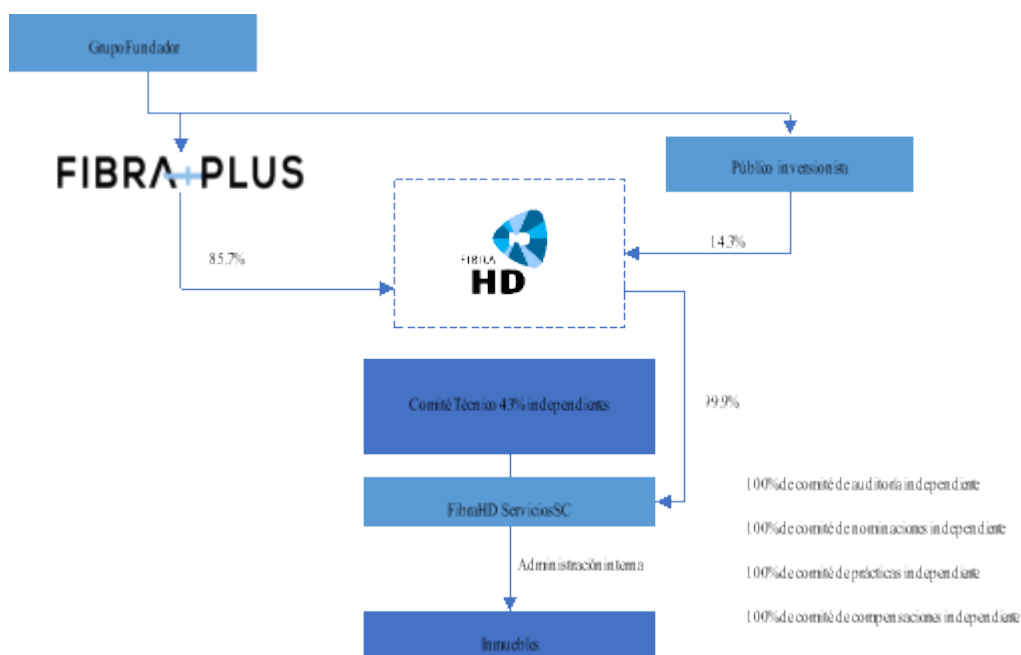
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

g) Mercado de capitales

h) 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).

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.



i) 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 durante los años 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018, tales como el precio de cierre mensual, el precio promedio mensual, el Market Cap promedio mensual, el volumen operado promedio diario y total del año, las distribuciones mensuales por CBFI y acumuladas del año, el Dividend Yield sobre el precio promedio ponderado del mes, así como el valor razonable de las propiedades de inversión.

CONCEPTOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Precio de cierre de CRI (2019) - Precio	9.42	9.35	9.25	8.99	8.94	8.67	8.39	8.55	8.66	8.57	8.29	8.13
Precio de cierre de CRI (2019) - Precio	8.05	7.95	7.74	8.00	7.89	7.84	7.89	7.50	7.59	7.30	7.20	8.27
Precio de cierre de CRI (2020) - Precio	8.17	8.27	6.00	4.65	4.15	5.18	4.81	4.75	4.72	4.78	5.61	4.87
Precio de cierre de CRI (2021) - Precio	5.00	4.58	4.31	4.22	3.99	3.81	3.30	3.69	3.65	3.35	3.35	3.20
Precio de cierre de CRI (2022) - Precio	2.85	2.91	2.61	2.61	2.68	2.76	2.50	2.63	2.46	2.56	2.44	2.51
Precio de cierre de CRI (2023) - Precio	2.75	2.45	2.41	2.00	1.97	1.95						
Precio Promedio del mes (2019) - Precio	9.44	9.34	9.30	9.04	9.03	8.58	8.52	8.24	8.53	8.58	8.31	8.25
Precio Promedio del mes (2019) - Precio	8.13	7.95	7.69	7.63	7.95	7.70	7.70	7.57	7.50	7.33	7.20	7.50
Precio Promedio del mes (2020) - Precio	8.18	8.23	8.03	5.06	4.64	4.88	4.89	4.89	4.62	4.81	4.99	4.97
Precio Promedio del mes (2021) - Precio	5.03	4.66	4.31	4.27	4.01	3.82	3.50	3.43	3.71	3.62	3.34	3.13
Precio Promedio del mes (2022) - Precio	3.09	2.98	2.70	2.61	2.68	2.70	2.68	2.69	2.55	2.53	2.47	2.45
Precio Promedio del mes (2023) - Precio	2.50	2.54	2.40	2.31	1.88	1.97						
Número de CRI - sin devolución 2019	345,050,169	345,050,169	420,802,704	420,802,704	420,802,704	420,802,704	422,286,102	422,286,102	422,286,102	422,286,102	422,286,102	422,286,102
Número de CRI - sin devolución 2019	422,286,102	422,286,102	422,286,102	422,286,102	423,770,251	423,770,251	425,533,128	425,533,128	425,533,128	427,752,662	427,752,662	427,752,662
Número de CRI - sin devolución 2020	427,752,662	427,752,662	427,752,662	427,752,662	431,174,643	431,174,643	431,174,643	430,855,045	430,855,045	430,855,045	437,179,992	437,179,992
Número de CRI - sin devolución 2021	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992
Número de CRI - sin devolución 2022	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992
Número de CRI - sin devolución 2023	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992	437,179,992
Horas Copromedio 2019 (Miles)	3,258	3,244	3,912	3,805	3,801	3,653	3,598	3,481	3,444	3,623	3,511	3,480
Horas Copromedio 2019 (Miles)	3,435	3,461	3,247	3,267	3,369	3,191	3,277	3,224	3,193	3,135	3,080	3,242
Horas Copromedio 2020 (Miles)	3,500	3,521	3,433	2,166	2,002	2,104	2,109	2,130	2,017	2,099	2,179	2,172
Horas Copromedio 2021 (Miles)	2,034.81	2,041.74	1,899.16	1,864.79	1,752.68	1,671.62	1,528.94	1,501.51	1,780.83	1,686.85	1,660.62	1,368.77
Horas Copromedio 2022 (Miles)	1,350.05	1,303.72	1,181.98	1,139.20	1,171.64	1,178.99	1,169.98	1,176.20	1,115.85	1,104.61	1,078.96	1,072.55
Horas Copromedio 2023 (Miles)	1,094.38	1,112.51	1,049.02	1,007.70	820.80	860.20	-	-	-	-	-	-
Volumen promedio diario 2019 (Miles)	63.91	215.38	26.63	25.97	30.81	25.01	82.53	158.90	45.45	4.95	62.52	104.25
Volumen promedio diario 2019 (Miles)	19.53	68.45	118.43	36.28	104.24	472.11	947.39	72.50	158.07	257.17	521.94	355.72
Volumen promedio diario 2020 (Miles)	305.36	118.97	211.20	142.76	193.42	124.07	106.32	126.89	203.54	7.31	3.72	12.51
Volumen promedio diario 2021 (Miles)	101.51	337.48	655.70	252.11	59.93	246.14	70.23	90.80	416.30	874.71	3.17	42.57
Volumen promedio diario 2022 (Miles)	990.90	462.21	498.64	149.42	1,166.45	916.59	2,080,013.24	5,494.43	2,425.86	1,534.05	1,301.00	3,316.48
Volumen promedio diario 2023 (Miles)	15,680.09	2,999.53	3,592.76	2,375.11	2,128.86	2,893.29	-	-	-	-	-	-
Contribución por CRI 2019 (Céntavos)	6.67	6.68	6.34	6.34	6.34	6.36	6.39	6.40	6.47	6.58	6.58	6.59
Contribución por CRI 2019 (Céntavos)	6.60	6.60	6.38	6.01	6.02	6.02	5.95	5.90	5.91	5.91	5.91	6.10
Contribución por CRI 2020 (Céntavos)	6.10	-	-	-	-	-	5.23	3.09	2.17	2.56	2.58	(0.52)
Contribución por CRI 2021 (Céntavos)	2.61	2.97	3.13	9.21	2.17	1.86	-	-	-	-	-	-
Contribución por CRI 2022 (Céntavos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contribución por CRI 2023 (Céntavos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CV si se prevé promedio del mes 2019	8.40%	8.55%	8.19%	8.42%	8.42%	8.79%	9.00%	9.32%	9.00%	9.20%	9.49%	9.66%
CV si se prevé promedio del mes 2019	8.11%	8.29%	8.29%	7.89%	7.57%	7.59%	7.72%	7.79%	7.87%	8.05%	8.21%	8.05%
CV si se prevé promedio del mes 2020	7.46%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.39%	3.78%	2.66%	6.42%	2.24%	-2.44%
CV si se prevé promedio del mes 2021	6.22%	7.62%	8.72%	25.91%	6.59%	5.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
CV si se prevé promedio del mes 2022	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
CV si se prevé promedio del mes 2023	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Propiedades de Inversión 2019 (Miles)	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388	4,388
Propiedades de Inversión 2019 (Miles)	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402	4,402
Propiedades de Inversión 2020 (Miles)	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544	5,544
Propiedades de Inversión 2021 (Miles)	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043	5,043
Propiedades de Inversión 2022 (Miles)	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431	5,431
Propiedades de Inversión 2023 (Miles)	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422	5,422

j) Formador de mercado. Fibra HD no recibió, durante el periodo que cubre el presente Reporte Trimestral servicios de Formadores de Mercado.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Nos es grato presentar los resultados del cuarto trimestre del 2023, periodo en el que continuamos con el proceso de sindicar y disponer de deuda con el fin de 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 Ps. 5,000 millones 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.

Financieramente el trimestre generó un ION de Ps. 102.4 millones, el cual se refleja en un 76.5% de margen ION.

Por su parte, los ingresos por rentas y estacionamiento sumaron Ps.133.8 millones, un 13.23% por debajo del 4T22.

La ocupación total del portafolio fue de 94.7%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.15 años (vs 3.3 años del 4T22). Es importante señalar que hemos logrado empujar los vencimientos promedio de los contratos significativamente, con una concentración de vencimientos sana. Para asegurar la renovación oportuna de los contratos o bien, sustituir arrendatarios que no renovar su contrato, hemos instrumentado protocolos de acercamiento con los clientes de manera anticipada.

Además, señalamos la absorción positiva del trimestre por casi 2,800 m² de ABR, con contratos nuevos firmados principalmente en los segmentos comercial y oficinas,

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.5 millones por el concepto de intereses pagados, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia. En tanto, se reconocieron Ps. 21.4 millones por el concepto de intereses ganados, gracias a los reembolsos recibidos, derivados de las coberturas de tasas de interés, contratadas el primer trimestre del 2023.

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2023, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,115.1 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por Ps. 572.7 millones vs Ps. 637.0 millones del 3T23.
- Propiedades de inversión por Ps. 6,107.3 millones, vs 5,523.0 con respecto al 3T23.
- Impuestos a favor por Ps.6.1 millones, vs 5.5 mpd del trimestre anterior.
- Otros activos no circulantes por Ps. 155.7 millones un 29.3% por arriba de lo reportado el trimestre anterior, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 273.1 millones vs 123.4 comparado con el 3T23.

Pasivos Totales

En el 4T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,140.1 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de Ps. 2,940.5 millones.
 - De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - Y 1,813. 7millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - Y 89.3 de préstamos bancarios a corto plazo.
 - El restante está compuesto por instrumento de derivados a corto y largo plazo.
- Depósitos en garantía por Ps. 121.5 millones;
- Otras cuentas por pagar por Ps. 41.8 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.
- Proveedores por Ps. 32.4 millones.
- Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

- El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.2 millones, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en Ps. 9.09 (vs 7.42 del 4T22, +22.5%). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

Índices de endeudamiento

- ☒El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: LTV=41.33%.
- ☒El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T23 es de $ICD_t=2.83x$

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, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T23	604,206,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,171,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	506,287,000

LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T23	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	270,914,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	12,623,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es 27.0%.
- 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 4T23 es de 316.3%.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T23 refleja la utilidad neta del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de Ps. 3,974.3 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFI fue de Ps. 9.09.

Por último, hemos observado notable interés en diversos activos en desinversión, por propiedades que suman cerca de Ps. 279 millones, tanto en el segmento comercial como de oficinas, por lo que este año podríamos mejorar el ritmo de venta de activos. Confiamos en que en este 2024 logremos procesos de consolidación y crecimiento para la compañía.

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

Durante el 2023, el Fideicomiso estuvo trabajado en el desarrollo del plan de negocio del año, principalmente en la absorción de nuevos espacios, renovación de contratos y la venta activa de inmuebles no estratégicos.

Al cierre del cuarto de 2023 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible \$545.4 millones de pesos.

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

Con respecto a los cambios ocurridos en las principales cuentas del Balance General del período reportado, tal y como se puede observar en la tabla de a continuación, estos comprenden (i) las cuentas del Activo Circulante, en particular el efectivo y el equivalente de efectivo; (ii) la cuenta del IVA por recuperar y (iii) la cuenta de Propiedades de Inversión.

	4T23D	2022D	2021D	2020
Efectivo y equivalentes (miles)	\$572,703	754,107	\$588,081	\$429,398

FIBRAHD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año: 2023

IVA por Recuperar (miles)	\$6,171	\$3,479	\$2,440	\$19,076
Propiedades de inversión (miles)	\$6,107,357	\$5,406,237	\$5,411,312	\$5,030,817

No existen transacciones relevantes en el período reportado no registradas en el Balance General o Estado de Resultados.

Control interno [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Nuestro mayor indicador de rendimiento es el dividendo decretado para los tenedores de los CBFIs. Sin embargo, debido a la política de capitalización emprendida por la Administración para hacer frente a las obligaciones de corto plazo, durante el periodo reportado no se han realizado distribuciones.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAHD
Periodo cubierto por los estados financieros:	2023-10-01 al 2023-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2023-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRAHD
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	No
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 22 de febrero de 2024 al Comité Técnico los estados financieros auditados del cuarto trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente “4T2023D” o “4T23D”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés).

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T23D	4T22D	%	12M23D	12M22D	%
Ingresos netos (rentas+estacionamiento)	133,844	132,366	1.12%	547,952	464,209	18.04%
ION	102,426	113,974	-10.13%	446,812	369,484	20.93%
FFO	47,813	-23,810	NA	60,625	93,306	-35.03%

FIBRAHD			No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año:	2023

Margen FFO	35.72%	-17.99%	NA	11.06%	20.10%	-44.96%
EBITDA	88,546	49,797	77.81%	323,837	316,005	2.48%
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	714,329	-46,480	NA	728,358	15,026	> 100%

*Existen diferencias en ingresos netos y márgenes de 2022 debido a que ahora ingresos netos considera arrendamientos de espacios y estacionamiento

DE BALANCE <small>(MILES DE PESOS)</small>	4T23D	4T22D	??%	3T23	??%
Activos Totales	7,115,107	6,395,896	11.24%	6,409,497	11
Propiedades de Inversión	6,107,357	5,406,237	12.97%	5,523,097	10
Deuda	2,940,491	2,933,416	0.24%	2,966,539	-1
Patrimonio Total	3,974,267	3,245,842	22.44%	3,259,938	21
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	\$9.09	\$7.42	22.44%	\$7.46	21
NAV (Net Asset Value)	3,745,739	3,230,407	15.95%	3,199,127	17
NAV / CBFi (Ps.)	\$8.56	\$7.39	15.95%	\$7.32	17
LTV	41.33%	45.86%	-477 pb	46.28%	-45
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.79x	1.97x	-9.14%	2.0x	-10
CBFIs en circulación	437,179,992	437,179,992	-	437,179,992	

OPERATIVOS	4T23D	4T22D	??%	3T23	??%
Número de proyectos	41	40	2.50%	41	-
ABR total (m2)	306,295	306,035	0.10%	306,295	-
ABR comercial (m2)	156,893	156,893	-	156,893	-
ABR oficinas (m2)	15,785	15,525	1.70%	15,785	-
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	-	94,501	-
ABR Educativo (m2)	39,116	39,116	-	39,116	-
Tasa de ocupación	94.72%	91.54%	318pb	94.52%	20pb
Vigencia promedio contratos (años)	4.15	3.26	27.30%	4.22	-1.70%

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

- ⚡ Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).
- ⚡ El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.
- ⚡ El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.
- ⚡ La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

BALANCE

- En el balance, el activo circulante se ubicó en 852.0 millones, un 11.23% por encima del 3T23. Por su parte, las propiedades de inversión incrementaron un 12.9% respecto al mismo trimestre del año anterior, derivado del ajuste positivo al valor razonable de las inversiones, así como por la inversión en CapEx capitalizable.
- Los activos totales sumaron 7,115.1 millones, reportaron un incremento del 11.0% por encima comparado con el tercer trimestre del año y un 11.2% respectivamente con el trimestre del año anterior.
- Destacó la recuperación de cartera de Ps.23.5 millones en el trimestre, finalizando con una cuenta por cobrar de clientes de Ps. 238 millones, así como el decremento de la cuenta por cobrar en un 23.9%, comparadas con el trimestre inmediato anterior.
- En tanto, el LTV cerró en 41.33% para el 4T23, vs 45.86% del 4T22, como consecuencia de revaluación de las propiedades de inversión, así como la amortización del 5% del crédito sindicado. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, reflejando un nivel sano de solvencia.
- El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.3 millones, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en Ps. 9.09 (vs Ps. 7.42 del 4T22). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- El incremento de 1 propiedad en el portafolio con respecto al 4T22 se debe a la incorporación de las oficinas Down Town Santa Fe a las propiedades de inversión, pues durante el 2022 estas eran las oficinas corporativas de Fibra HD y desde el 2023 se arrendaron a un tercero.
- En cuanto al litigio pendiente con un colegio, se tuvo una sentencia a favor en la que se 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 la demandada.
- La ocupación total del portafolio fue de 94.7%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.2 años (vs 3.3 del 4T22). Este importante logro se debe al acercamiento continuo con los clientes y la mejora en la tasa de renovación de contratos, resultado de la internalización de la gestión operativa.
- Durante el cuarto trimestre de 2023 se firmaron contratos por 2,778 m² de ABR, lo que equivale a ingresos anuales adicionales por Ps.8.1 millones.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

En el cuarto trimestre del año, el fideicomiso sumó ingresos por Ps.133.8 millones, con una variación de 1.12% en comparación con el 4T22. En el acumulado, los ingresos por rentas totalizaron Ps.548.0 millones, +2.73% contra el mismo periodo del año anterior, esto principalmente como consecuencia la absorción. Cabe señalar que, durante el trimestre, se recuperó cobranza atrasada por Ps.23.5 millones, por lo que la eficiencia en la cobranza total fue de 96.1%.

Destacó la absorción positiva del trimestre por 2,778 m² de ABR, en los sectores comercial (92.1%), principalmente en plazas como Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas; y oficinas (7.9%) donde se firmaron dos nuevos arrendatarios en Sky Cumbres y Periférico Sur, además de la adición de Down Town Santa Fe a las propiedades de inversión. En consecuencia, el área rentable ocupada creció un 3.2% comparada con el cuarto trimestre de 2022, cerrando con una ocupación global de 94.7%, destacando el 100% de ocupación del portafolio industrial. Por otra parte, gracias al acercamiento continuo con los clientes y la mayor agilidad en la renovación de contratos, sobresale el incremento del 27.3% en el plazo promedio de los contratos, que se encuentra en 4.2 años al cierre del trimestre, en donde más del 86.9% de los contratos en términos de ingresos tiene vencimiento superior a los 2 años.

En cuanto al ION, se registraron Ps.102.4 millones de pesos, teniendo una variación del -10.13% contra el año 2022, registrando un decremento en el margen ION de -958 puntos base, para llegar a un nivel de 76.5%. En el acumulado del año, el ION alcanzó Ps. 446.8 millones, con un margen de 81.5%.

Por su parte, el resultado integral de financiamiento resulto en Ps.22.0 millones, impactado por los intereses a cargo de Ps. 30.4 millones contrarrestados por los intereses ganados de Ps. 21.3 millones.

Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020. En consecuencia, la revaluación de propiedades de inversión ascendió a más de Ps. 663 millones, lo que derivó en una utilidad neta del 4T23 de Ps. 714.3 millones, comparada con una pérdida de Ps.46.5 millones generada en el 4T22.

Con respecto al balance general, observamos un incremento en las propiedades de inversión, motivado por el ajuste en la valuación en los inmuebles antes comentado. Al 31 de diciembre de 2023, los activos totales sumaron Ps.7,115.1 millones, con un nivel de endeudamiento del 41.3% (-477 pb con respecto al 4T22).

Al cierre de diciembre, el portafolio en desinversión sumó más de Ps.1,800 millones (25.9% de las propiedades de inversión), compuesto en su mayoría por activos comerciales y de oficinas, del cual, el 15.1% se encuentra en proceso de cierre. Considerando el flujo de ventas del portafolio en cierre de desinversión, se estima un flujo de más de Ps.270 millones, monto que se destinará, o bien hacia el prepago de deuda con mayor costo financiero, manteniendo la cautela de reducir el endeudamiento y vigilando el cumplimiento de nuestras obligaciones financieras, o a la rotación hacia propiedades con mayor rentabilidad, alineadas a la visión de negocio.

Antes de concluir, nos gustaría señalar el incremento en el *Book Value* del CBFI (+22.4% AsA, a 9.09 pesos) así como el decremento de 477 puntos base en el nivel de endeudamiento del fideicomiso, gracias a la revaluación de los activos en el 2023 y la amortización del 5% del crédito sindicado con BBVA.

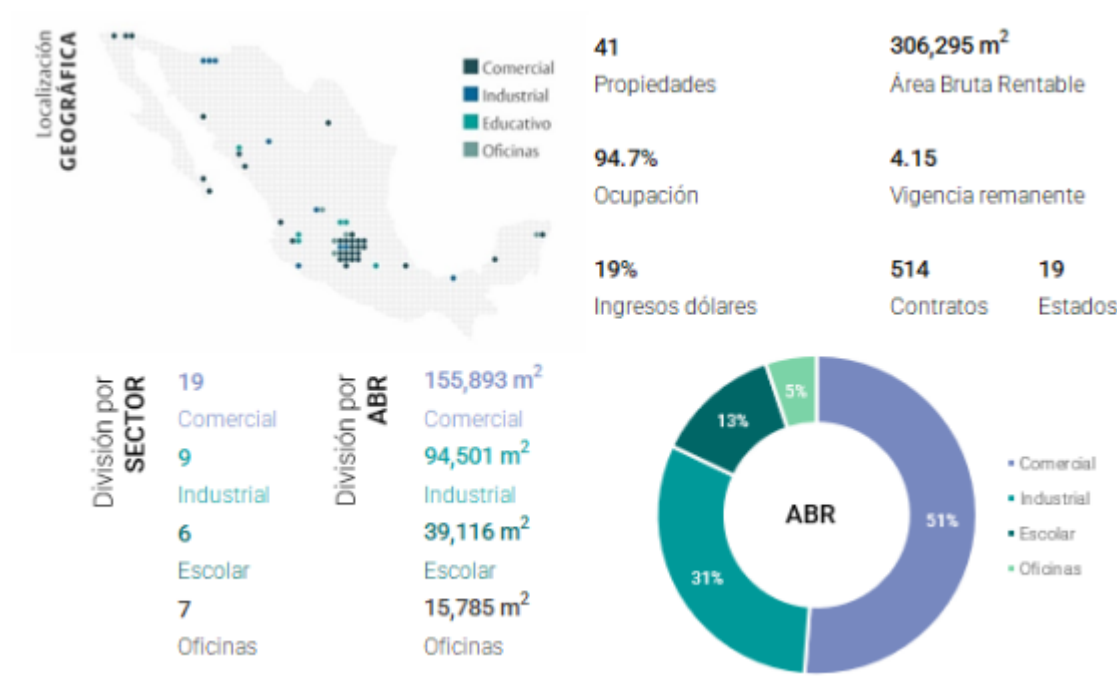
Continuaremos gestionando la mayor comercialización de los espacios disponible y acercamiento con nuestros inquilinos, así como la búsqueda continúa de eficiencias en la operación y deuda, además de capitalizar las oportunidades de mercado que pudieran presentarse en materia de inversión y desinversión.

Consejo Directivo de Fibra HD

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- ☞ Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 156 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m².
- ☞ Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- ☞ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 94.2% de ocupación.
- ☞ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
- ☞ El sector educativo se integra por 6 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- ☞ El componente de oficinas se integra por 7 propiedades, 5% del ABR con un 55.0% de ocupación.



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	4T23	4T22	%
Comercial	155,893	94.2%	195.67 / m² MXN	192.46 / m² MXN	1.7%
Industrial	94,501	100.0%	6.12 / m² USD	6.85 / m² USD	(10.7%)
Escolar	39,116	100.0%	187.66 / m² MXN	185.36 / m² MXN	1.2%
Oficinas	15,785	55.0%	268.11 / m² MXN	224.91 / m² MXN	19.2%
Total	306,295	94.72%			

Ocupación y absorción de las propiedades

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 56.7% de los ingresos totales y el 20.5% respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.7%, con vencimiento promedio de 4.15 años. Cerca del 53.2% del ABR vence en 4 años o más, esto es, del 2027 en adelante.

Al 31 de diciembre de 2023, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 1.7%, a un precio de Ps.195.7 /m², mientras que para el sector industrial se presentó un decremento del 10.7% en comparación con el 4T22, a \$6.1 dólares /m² esto principalmente por la ponderación de los ingresos del segmento en pesos mexicanos convertidos a dólares a un tipo de cambio promedio del trimestre. El segmento escolar incrementó 1.2% con relación al 4T22, mientras que el sector de oficinas mostró un incremento en rentas del 19.2% comparado contra el mismo periodo del año anterior.

De los contratos firmados en el trimestre, el 92.1% pertenecieron al sector comercial, principalmente en los proyectos: Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas. En cuanto a la comercialización, se tienen más de 13 mil m² en los sectores comercial y oficinas.

Sector	Participación en los Ingresos	Absorción (m²)	En comercialización
--------	-------------------------------	----------------	---------------------

FIBRAHD		No Consolidado		
Clave de Cotización:	FIBRAHD	Trimestre:	4D	Año: 2023

Comercial	56.7%	2,560	6,463
Industrial	20.5%	0	0
Escolar	16.4%	0	0
Oficinas	6.4%	219	6,879
Total	100.0%	2,778	13,341

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).

La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.

El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 21.3 millones por el concepto de intereses ganados. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados.

Propiedades de inversión

Se registró un incremento considerable en el valor de las propiedades de inversión, alcanzando un valor de Ps. 6,107.3 millones 10.6% TsT. Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020.

Funds From Operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO mostró una utilidad de Ps 47.8 millones y en el acumulado del 2023 sumó Ps. 60.6 millones.

AMEFIBRA FFO

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

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2023 (En miles de pesos mexicanos)				
	4Q 2023	3Q 2023	Δ% 4Q 2023 vs 3Q 2023	Acumulado
-H Utilidad integral	714,329	22,389	3090.6%	728,358
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-662,977	0	0.0%	-662,977
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-4,086	18,890	-121.6%	-7,105
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	1,151	0.0%	4,604
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
AMEFIBRA FFO	48,417	42,430	14.1%	62,880
Diferencia vs FFO FIBRA HD	604	597	1.2%	2,255

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Coberturas

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

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

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

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2023, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,115.1 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por Ps. 572.7 millones vs Ps. 637.0 millones del 3T23.
-
- Propiedades de inversión por Ps. 6,107.3 millones, vs 5,523.0 con respecto al 3T23.
- Impuestos a favor por Ps.6.1 millones, vs 5.5 mpd del trimestre anterior.
- Otros activos no circulantes por Ps. 155.7 millones un 29.3% por arriba de lo reportado el trimestre anterior, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 273.1 millones vs 123.4 comparado con el 3T23.

Pasivos Totales

En el 4T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,140.1 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de Ps. 2,940.5 millones.
 - De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - Y 1,813. 7millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - Y 89.3 de préstamos bancarios a corto plazo.

-El restante está compuesto por instrumento de derivados a corto y largo plazo.

-Depósitos en garantía por Ps. 121.5 millones;

-Otras cuentas por pagar por Ps. 41.8 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.

-Proveedores por Ps. 32.4 millones.

-Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

-El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.2 millones, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en Ps. 9.09 (vs 7.42 del 4T22, +22.5%). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

Índices de endeudamiento

El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: $LTV=41.33\%$.

El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T23 es de $ICD_t=2.83x$,

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, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T23	604,206,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,171,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	506,287,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T23	0
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	270,914,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,000
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	12,623,000
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es 27.0%.
- 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 4T23 es de 316.3%.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T23 refleja la utilidad neta del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de Ps. 3,974.3 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFI fue de Ps. 9.09.

POTENCIALES AVANCES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

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

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

No aplica

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

No aplica

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

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 2023, 2022 y 2021, 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.

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

30/04/2024

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

25/04/2024

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	572,703,000	664,996,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	279,309,000	110,526,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	89,110,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	852,012,000	864,632,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	852,012,000	864,632,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	74,794,000	57,527,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	6,107,357,000	5,406,339,000
Activos por derechos de uso	80,944,000	85,547,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	6,263,095,000	5,549,413,000
Total de activos	7,115,107,000	6,414,045,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	74,236,000	104,447,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	98,660,000	512,026,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	172,896,000	616,473,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	172,896,000	616,473,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	126,113,000	36,982,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,841,831,000	2,421,390,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	93,358,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	2,967,944,000	2,551,730,000
Total pasivos	3,140,840,000	3,168,203,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,974,267,000	3,245,842,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	0	0
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,974,267,000	3,245,842,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,974,267,000	3,245,842,000
Total de capital contable y pasivos	7,115,107,000	6,414,045,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	545,803,000	570,409,000	133,844,000	144,319,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	545,803,000	570,409,000	133,844,000	144,319,000
Gastos de venta	186,149,000	168,248,000	45,001,000	57,328,000
Gastos de administración	35,817,000	86,156,000	298,000	37,195,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	5,461,000	72,156,000	332,000	3,559,000
Utilidad (pérdida) de operación	318,376,000	243,849,000	88,213,000	46,237,000
Ingresos financieros	756,244,000	93,925,000	684,330,000	8,330,000
Gastos financieros	346,262,000	322,748,000	43,422,000	101,049,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.666037664	0.0343695132	1.6339471111	(0.106317484)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.666037664	0.0343695132	1.6339471111	(0.106317484)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.666037664	0.0343695132	1.6339471111	(0.106317484)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.666037664	0.0343695132	1.6339471111	(0.106317484)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	728,358,000	15,026,000	729,121,000	(46,482,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	728,358,000	15,026,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	89,110,000	(89,110,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(161,448,000)	19,517,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(7,262,000)	(40,847,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(167,712,000)	25,431,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	107,765,000	5,384,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(662,977,000)	7,635,000
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(802,524,000)	(71,990,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(74,166,000)	(56,964,000)
- Dividendos pagados	(51,492,000)	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(22,674,000)	(56,964,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	38,041,000	2,661,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(38,041,000)	(2,661,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(31,578,000)	136,540,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(31,578,000)	136,540,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(92,293,000)	76,915,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(92,293,000)	76,915,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	664,996,000	588,081,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	572,703,000	664,996,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,245,842,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	728,358,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	728,358,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(67,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	728,425,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,974,267,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,245,842,000	0	3,245,842,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	728,358,000	0	728,358,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	728,358,000	0	728,358,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	(67,000)	0	(67,000)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	728,425,000	0	728,425,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,974,267,000	0	3,974,267,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,230,816,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	15,026,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	15,026,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	15,026,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,245,842,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,230,816,000	0	3,230,816,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	15,026,000	0	15,026,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	15,026,000	0	15,026,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	15,026,000	0	15,026,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,245,842,000	0	3,245,842,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	67	49
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	437,179,992	437,179,992
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	545,803,000	570,409,000
Utilidad (pérdida) de operación	318,376,000	243,849,000
Utilidad (pérdida) neta	728,358,000	15,026,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	728,358,000	15,026,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	572,703,000	664,996,000
Total efectivo	572,703,000	664,996,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	572,703,000	664,996,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	73,310,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	6,171,000	20,394,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	6,171,000	20,394,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	273,138,000	16,822,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	279,309,000	110,526,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	74,794,000	57,527,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	74,794,000	57,527,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	6,107,357,000	5,406,339,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	6,107,357,000	5,406,339,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	32,444,000	42,925,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	8,234,000	2,912,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	8,234,000	2,912,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	33,558,000	20,553,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	33,558,000	20,553,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	38,057,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	74,236,000	104,447,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	98,660,000	512,026,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	98,660,000	512,026,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	126,113,000	36,982,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	126,113,000	36,982,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,841,831,000	2,421,390,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,841,831,000	2,421,390,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	7,115,107,000	6,414,045,000
Pasivos	3,140,840,000	3,168,203,000
Activos (pasivos) netos	3,974,267,000	3,245,842,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	852,012,000	864,632,000
Pasivos circulantes	172,896,000	616,473,000
Activos (pasivos) circulantes netos	679,116,000	248,159,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	537,188,000	514,782,000	131,638,000	130,638,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	8,615,000	7,794,000	2,206,000	1,728,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	34,078,000	0	8,891,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	13,755,000	0	3,062,000
Total de ingresos	545,803,000	570,409,000	133,844,000	144,319,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	74,749,000	86,709,000	31,417,000	23,586,000
Gastos por administración	24,226,000	4,222,000	7,256,000	681,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	2,199,000	4,406,000	0	1,210,000
Predial	22,042,000	17,565,000	0	5,550,000
Otros Gastos de operación	62,933,000	55,346,000	6,328,000	26,301,000
Total de gastos de venta	186,149,000	168,248,000	45,001,000	57,328,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	35,817,000	86,156,000	298,000	37,195,000
Total de gastos administrativos	35,817,000	86,156,000	298,000	37,195,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	93,267,000	43,051,000	21,353,000	15,320,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	662,977,000	(7,635,000)	662,977,000	(7,635,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	58,509,000	0	645,000
Total de ingresos financieros	756,244,000	93,925,000	684,330,000	8,330,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	279,983,000	243,752,000	30,462,000	81,872,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	(7,105,000)	68,843,000	(4,086,000)	15,035,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	73,384,000	10,153,000	17,046,000	4,142,000
Total de gastos financieros	346,262,000	322,748,000	43,422,000	101,049,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las presentes Notas son parte integral de los Estados Financieros Trimestrales correspondientes al cuarto trimestre de 2023.

La información financiera de FIBRA HD ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS, por sus siglas en inglés) y es auditada anualmente por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Naturaleza del fideicomiso y características más importantes:

El Fideicomiso 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 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente para efectos fiscales en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs, entre otros.

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.

El propósito general de FIBRA HD es adquirir, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, escuelas, departamentos para vivienda, bodegas, naves industriales, entre otros en México.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado un contrato de prestación de servicios de asesoría, y administración, representación y planeación del Fideicomiso con su subsidiaria FIBRA HD Servicios, S.C. (el "Asesor y Administrador").

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P.05300.

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

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

Al cierre del 4T23, Fibra HD gestiona 1 litigio.

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

Pasivos Totales

En el 4T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,140.1 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de Ps. 2,940.5 millones.
 - De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - Y 1,813. 7millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - Y 89.3 de préstamos bancarios a corto plazo.
 - El restante está compuesto por instrumento de derivados a corto y largo plazo.
- Depósitos en garantía por Ps. 121.5 millones;
- Otras cuentas por pagar por Ps. 41.8 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.
- Proveedores por Ps. 32.4 millones.
- Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

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

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

Los estados financieros correspondientes al cuarto trimestre del 2023 fueron autorizados en las sesiones de los Comité de Auditoría y Prácticas, así como Comité Técnico del Fideicomiso el 22 de abril de 2024.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Como parte de la visión de negocios de Fibra HD para reducir el endeudamiento y fomentar el sano crecimiento de la cartera, hemos emprendido una estrategia de desinversión de activos no estratégicos, sumando las fortalezas del equipo interno con brókers externos para identificar las oportunidades de venta, obteniendo una respuesta positiva del mercado. A la fecha se han identificado 8 activos comerciales, 5 de oficinas y 3 de educación, uno de los cuales fue desinvertido en el 4T22, sujetos a cambios dependiendo de la demanda del mercado. Los criterios de selección de estos inmuebles son aquéllos que no operen de forma óptima, con ocupaciones por debajo del estándar, perspectivas de mercado menos favorables, así como con ubicaciones no estratégicas, vigilando el cumplimiento de los criterios fiscales para desinvertir activos. Conforme se cierre alguna transacción, se notificará al mercado por los medios requeridos por la autoridad.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los criterios utilizados para la consolidación de la información financiera se basan en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los criterios de elaboración de los estados financieros se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

- 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 \$5,000,000,000.00 (cinco mil 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.

A la fecha, los único cebures vigentes son los que se detallan a continuación:

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.

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

No.	Periodo			Días Periodo	T.I.	Valor Nominal UDIs	Intereses del Periodo en UDIs	Valor de la UDI en la fecha de Pago	Intereses del periodo en Pesos
1	Jueves 28 de Noviembre de 2019	al	Jueves 28 de mayo de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.422121	\$23,365,439.03
2	Jueves 28 de mayo de 2020	al	Jueves 26 de noviembre de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.601154	\$24,016,810.23
3	Jueves 26 de noviembre de 2020	al	jueves, 27 de mayo de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.811071	\$24,780,545.89
4	jueves, 27 de mayo de 2021	al	jueves, 25 de noviembre de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.020501	\$25,542,509.72
5	jueves, 25 de noviembre de 2021	al	jueves, 26 de mayo de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.331571	\$26,674,267.77
6	jueves, 26 de mayo de 2022	al	jueves, 24 de noviembre de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.601236	\$27,655,383.06
7	jueves, 24 de noviembre	al	jueves, 25 de mayo	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.791609	\$28,348,012.29

	de 2022		de 2023						
8	jueves, 25 de mayo de 2023	al	jueves, 23 de noviembre de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.923479	\$28,827,791.54

- Asimismo, el 24 de noviembre de 2022, Fibra HD llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos del crédito sindicado por Ps.1,520 millones.
- Al 31 de diciembre de 2023, Fibra HD cuenta con las emisiones de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U. 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 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.

Otros créditos relevantes

- Crédito sindicado con BBVA

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 siguiente esquema:

Índice de Crédito/Valor (LTV)	Margen Aplicable (pb)*	
	Pesos	Dólares
$x > 40\%$	275	300
$30\% < x \leq 40\%$	250	275
$x \leq 30\%$	225	250

Entre las principales condiciones de hacer de este crédito se encuentran:

- Aforo de garantías 1.5:1

- LTV < 50%
- Índice de apalancamiento (NOI /Deuda) >9%
- DSCR del servicio de deuda del sindicado >1.3x
- Cobertura de tasas del 33% del monto del nocional
- Índice de cobranza (respecto de contratos de arrendamiento aportados) > 1.1x

Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

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 que no tiene Fibra Plus.

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

Al 31 de diciembre de 2023 el efectivo en bancos y el equivalente de efectivo del Fideicomiso y de FIBRA HD se integran como sigue (pesos):

Efectivo y equivalentes de efectivo	545,363,230
Efectivo restringido	27,339,899
Total	\$ 572,703,129

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

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

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

Con la finalidad de reportar bajo los mismos estándares contables de Fibra Plus, en el Cuarto Trimestre de 2021 se hizo un cambio en la política contable respecto de los gastos pagados por anticipado y la forma en la que se contabilizan aquellos gastos con vida útil de mediano o largo plazo. Anteriormente, Fibra HD reconocía estos gastos linealmente y la modificación consiste en que estos se reconozcan en el Estado de Resultados al 100% al momento de la erogación.

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

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

En el año 2020, el Fideicomiso implementó la nueva norma IFRS 16 que proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambia la forma en que el Fideicomiso contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos el Fideicomiso:

Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;

- Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- Separa la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), el Fideicomiso optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

Derivado de lo anterior, el Asesor y Administrador decidió adoptar el método prospectivo por lo que se llevaron a cabo los siguientes movimientos contables:

Movimiento de activos por derecho de uso

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2022	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en	Aumento en depósitos en	31 de marzo de 2022
----------------------------	--------------------	-----------	--------------	----------------------------	-------------------------	---------------------

				renta	garantía	
			\$			\$
			(1,150	\$ -	\$ -	89,000,
Inmuebles	\$90,151,733	\$ -	,961)			772
Activos por	derecho de	1 de enero de			Aumento	
uso	2021	Adiciones	Depreciación	Actualización y	depósitos en	31 de diciembre
				cambios en renta	garantía	de 2021
	\$		\$	\$		\$
	91,5		(4,603	3,212,4		90,15
Inmuebles	43,171	\$ -	,846)	08	\$ -	1,733

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 de marzo de 2022
Total	\$		\$	\$		\$
	96,		2,6	(1,978,		96,
	832,572	\$ -	54,072,	241)	\$ -	832,572

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2021	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2021
Total	\$		\$	\$	\$	\$
	95,		7,8	(10,193	3,31	96,8
	817,506	\$ -	92,794	,101)	5,373	32,572

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

En el período reportado no existieron reclamaciones ni pagos por beneficios.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

En el período reportado no existieron compromisos realizados por el Asesor y Administrador.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

En el período reportado no existieron compromisos ni pasivos contingentes.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

En el período reportado no existieron pasivos contingentes.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

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

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El riesgo de crédito al cual está expuesto FIBRAHD proviene de los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso

Como resultado de ello, el riesgo de crédito al cual está expuesto FIBRA HD depende de (i) la capacidad para cobrar la renta a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos por concepto de arrendamiento.

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

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

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

- 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 \$5,000,000,000.00 (cinco mil 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.

A la fecha, los únicos cebures vigentes son los que se detallan a continuación:

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.	

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

No.	Periodo	Días Periodo	T.I.	Valor Nominal UDIs	Intereses del Periodo en UDIs	Valor de la UDI en la fecha de Pago	Intereses del periodo en Pesos

1	Jueves 28 de noviembre de 2019	al	Jueves 28 de mayo de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.422121	\$23,365,439.03
2	Jueves 28 de mayo de 2020	al	Jueves 26 de noviembre de 2020	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.601154	\$24,016,810.23
3	Jueves 26 de noviembre de 2020	al	jueves, 27 de mayo de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	6.811071	\$24,780,545.89
4	jueves, 27 de mayo de 2021	al	jueves, 25 de noviembre de 2021	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.020501	\$25,542,509.72
5	jueves, 25 de noviembre de 2021	al	jueves, 26 de mayo de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.331571	\$26,674,267.77
6	jueves, 26 de mayo de 2022	al	jueves, 24 de noviembre de 2022	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.601236	\$27,655,383.06
7	jueves, 24 de noviembre de 2022	al	jueves, 25 de mayo de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.791609	\$28,348,012.29
8	jueves, 25 de mayo	al	jueves, 23 de noviembre de 2023	182	5.63%	127,825,700.00	3,638,274.49	7.981297	\$29,038,152.21

Asimismo, el 24 de noviembre de 2022, Fibra HD llevó a cabo la amortización anticipada total de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19. Dicha amortización anticipada total se realizó con los recursos del crédito sindicado por Ps.1,520 millones.

- Al 31 de diciembre de 2023 Fibra HD cuenta con la emisión del certificado bursátil fiduciario con clave de pizarra Fibra HD 19U. 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 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.

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

Al cierre del cuarto Trimestre de 2023, no se tienen costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 el Fideicomiso cuenta con \$66 millones de pesos de depósitos en garantía por concepto de depósitos en garantía de los inquilinos correspondientes a los arrendamientos.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Con fundamento en la NIC 40, respecto al modelo del valor razonable, la valuación de los activos se hace de forma anual por un tercero independiente certificado y las pérdidas o ganancias derivadas de cambio en el valor razonable se incluyen en el resultado del periodo en el que surgen. Por lo tanto, los activos no son sujeto de depreciación y amortización.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

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

No aplica

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

En el cuarto trimestre de 2023, se registró una pérdida por actualización de UDIS de Ps. 4.0 millones.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 no se tienen provisiones por beneficios a empleados, de conformidad con International Financial Reporting Standards.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 la entidad no cuenta con información financiera segmentada.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

La estructura de gastos operativos en el 4T23 fue la siguiente: (i) 69.4% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles, (ii) 14.0% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso, y (iii) 16.7% restantes a los gastos por concepto de administración Fideicomiso.

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos de operación	31,417,000
Gastos de administración	7,554,000
Provisiones e incobrables	6,327,000
Gastos totales	45,298,000

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Con fundamento en la NIC 40, respecto al modelo del valor razonable, la valuación de los activos se hace de forma anual por un tercero independiente certificado y las pérdidas o ganancias derivadas de cambio en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en el que surgen y se provisionan conforme a un cálculo interno de la Administración.

En el periodo reportado se registró un ajuste de Ps. 663 millones en el valor razonable de las propiedades de inversión.

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

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

Durante el cuarto trimestre de 2023 Fibra HD contaba con operaciones financieras derivadas contratadas.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

En el período reportado no se han obtenido ingresos por primas y comisiones.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Durante el transcurso del cuarto trimestre de 2023 FIBRA HD ha pagado \$47.5 millones de pesos por concepto de intereses y otros gastos financieros.

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

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia. En tanto, se reconocieron Ps. 21.4 millones por el concepto de intereses ganados, gracias al efectivo y equivalentes. En el trimestre el RIF sumó una utilidad de Ps.-22.1 millones.

Durante el primer Trimestre de 2022 Fibra HD producto del 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.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros por concepto de intereses ganados en el período reportado ascienden a \$21.4 millones de pesos.

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

El régimen de inversión del Fideicomiso no prevé la inversión en activos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2023, los recursos líquidos del Fideicomiso están invertidos en reportos con vencimiento a un día.

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

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

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

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

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

No aplica

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

No aplica

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

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

1) Administración del riesgo de tasas de interés

FIBRA HD se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés tanto reales como variables. Las exposiciones de la Entidad a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

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

No aplica

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos de operación	31,417,000
Gastos de administración	7,554,000
Provisiones e incobrables	6,327,000
Gastos totales	45,298,000

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

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 22 de febrero de 2024 al Comité Técnico los estados financieros auditados del cuarto trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente “4T2023D” o “4T23D”). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés).

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS <small>(MILES DE PESOS)</small>	4T23D	4T22D	??%	12M23D	12M22D	??%
Ingresos netos (rentas+estacionamiento)	133,844	132,366	1.12%	547,952	464,209	18.04%
ION	102,426	113,974	-10.13%	446,812	369,484	20.93%
FFO	47,813	-23,810	NA	60,625	93,306	-35.03%
Margen FFO	35.72%	-17.99%	NA	11.06%	20.10%	-44.96%
EBITDA	88,546	49,797	77.81%	323,837	316,005	2.48%
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	714,329	-46,480	NA	728,358	15,026	> 100%

*Existen diferencias en ingresos netos y márgenes de 2022 debido a que ahora ingresos netos considera arrendamientos de espacios y estacionamiento

DE BALANCE <small>(MILES DE PESOS)</small>	4T23D	4T22D	??%	3T23	??%
Activos Totales	7,115,107	6,395,896	11.24%	6,409,497	11
Propiedades de Inversión	6,107,357	5,406,237	12.97%	5,523,097	10
Deuda	2,940,491	2,933,416	0.24%	2,966,539	-1
Patrimonio Total	3,974,267	3,245,842	22.44%	3,259,938	21
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	\$9.09	\$7.42	22.44%	\$7.46	21
NAV (Net Asset Value)	3,745,739	3,230,407	15.95%	3,199,127	17
NAV / CBFI (Ps.)	\$8.56	\$7.39	15.95%	\$7.32	17
LTV	41.33%	45.86%	-477 pb	46.28%	-49
Apalancamiento (Activos / Patrimonio)	1.79x	1.97x	-9.14%	2.0x	-10
CBFIs en circulación	437,179,992	437,179,992	-	437,179,992	

OPERATIVOS	4T23D	4T22D	??%	3T23	??%
Número de proyectos	41	40	2.50%	41	-
ABR total (m2)	306,295	306,035	0.10%	306,295	-
ABR comercial (m2)	156,893	156,893	-	156,893	-
ABR oficinas (m2)	15,785	15,525	1.70%	15,785	-
ABR industrial (m2)	94,501	94,501	-	94,501	-
ABR Educativo (m2)	39,116	39,116	-	39,116	-
Tasa de ocupación	94.72%	91.54%	318pb	94.52%	20pb
Vigencia promedio contratos (años)	4.15	3.26	27.30%	4.22	-1.70%

RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADOS

- ⌘ Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).
- ⌘ El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.
- ⌘ El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.
- ⌘ La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

BALANCE

- ⌘ En el balance, el activo circulante se ubicó en 852.0 millones, un 11.23% por encima del 3T23. Por su parte, las propiedades de inversión incrementaron un 12.9% respecto al mismo trimestre del año anterior, derivado del ajuste positivo al valor razonable de las inversiones, así como por la inversión en CapEx capitalizable.
- ⌘ Los activos totales sumaron 7,115.1 millones, reportaron un incremento del 11.0% por encima comparado con el tercer trimestre del año y un 11.2% respectivamente con el trimestre del año anterior.
- ⌘ Destacó la recuperación de cartera de Ps.23.5 millones en el trimestre, finalizando con una cuenta por cobrar de clientes de Ps. 238 millones, así como el decremento de la cuenta por cobrar en un 23.9%, comparadas con el trimestre inmediato anterior.
- ⌘ En tanto, el LTV cerró en 41.33% para el 4T23, vs 45.86% del 4T22, como consecuencia de revaluación de las propiedades de inversión, así como la amortización del 5% del crédito sindicado. Por su parte, el índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) finalizó en 2.83x, reflejando un nivel sano de solvencia.
- ⌘ El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.3 millones, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en Ps. 9.09 (vs Ps. 7.42 del 4T22). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

OPERACIÓN

- ⌘ El incremento de 1 propiedad en el portafolio con respecto al 4T22 se debe a la incorporación de las oficinas Down Town Santa Fe a las propiedades de inversión, pues durante el 2022 estas eran las oficinas corporativas de Fibra HD y desde el 2023 se arrendaron a un tercero.
- ⌘ En cuanto al litigio pendiente con un colegio, se tuvo una sentencia a favor en la que se 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 la demandada.
- ⌘ La ocupación total del portafolio fue de 94.7%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 4.2 años (vs 3.3 del 4T22). Este importante logro se debe al acercamiento continuo con los clientes y la mejora en la tasa de renovación de contratos, resultado de la internalización de la gestión operativa.
- ⌘ Durante el cuarto trimestre de 2023 se firmaron contratos por 2,778 m² de ABR, lo que equivale a ingresos anuales adicionales por Ps.8.1 millones.

MENSAJE DEL CONSEJO DIRECTIVO

Estimados tenedores:

En el cuarto trimestre del año, el fideicomiso sumó ingresos por Ps.133.8 millones, con una variación de 1.12% en comparación con el 4T22. En el acumulado, los ingresos por rentas totalizaron Ps.548.0 millones, +2.73% contra el mismo periodo del año anterior, esto principalmente como

consecuencia la absorción. Cabe señalar que, durante el trimestre, se recuperó cobranza atrasada por Ps.23.5 millones, por lo que la eficiencia en la cobranza total fue de 96.1%.

Destacó la absorción positiva del trimestre por 2,778 m² de ABR, en los sectores comercial (92.1%), principalmente en plazas como Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas; y oficinas (7.9%) donde se firmaron dos nuevos arrendatarios en Sky Cumbres y Periférico Sur, además de la adición de Down Town Santa Fe a las propiedades de inversión. En consecuencia, el área rentable ocupada creció un 3.2% comparada con el cuarto trimestre de 2022, cerrando con una ocupación global de 94.7%, destacando el 100% de ocupación del portafolio industrial. Por otra parte, gracias al acercamiento continuo con los clientes y la mayor agilidad en la renovación de contratos, sobresale el incremento del 27.3% en el plazo promedio de los contratos, que se encuentra en 4.2 años al cierre del trimestre, en donde más del 86.9% de los contratos en términos de ingresos tiene vencimiento superior a los 2 años.

En cuanto al ION, se registraron Ps.102.4millones de pesos, teniendo una variación del -10.13% contra el año 2022, registrando un decremento en el margen ION de -958 puntos base, para llegar a un nivel de 76.5%. En el acumulado del año, el ION alcanzó Ps. 446.8 millones, con un margen de 81.5%.

Por su parte, el resultado integral de financiamiento resulto en Ps.22.0 millones, impactado por los intereses a cargo de Ps. 30.4 millones contrarrestados por los intereses ganados de Ps. 21.3 millones.

Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020. En consecuencia, la revaluación de propiedades de inversión ascendió a más de Ps. 663 millones, lo que derivó en una utilidad neta del 4T23 de Ps. 714.3 millones, comparada con una pérdida de Ps.46.5 millones generada en el 4T22.

Con respecto al balance general, observamos un incremento en las propiedades de inversión, motivado por el ajuste en la valuación en los inmuebles antes comentado. Al 31 de diciembre de 2023, los activos totales sumaron Ps.7,115.1 millones, con un nivel de endeudamiento del 41.3% (-477 pb con respecto al 4T22).

Al cierre de diciembre, el portafolio en desinversión sumó más de Ps.1,800 millones (25.9% de las propiedades de inversión), compuesto en su mayoría por activos comerciales y de oficinas, del cual, el 15.1% se encuentra en proceso de cierre. Considerando el flujo de ventas del portafolio en cierre de desinversión, se estima un flujo de más de Ps.270 millones, monto que se destinará, o bien hacia el prepago de deuda con mayor costo financiero, manteniendo la cautela de reducir el endeudamiento y vigilando el cumplimiento de nuestras obligaciones financieras, o a la rotación hacia propiedades con mayor rentabilidad, alineadas a la visión de negocio.

Antes de concluir, nos gustaría señalar el incremento en el *Book Value* del CBFI (+22.4% AsA, a 9.09 pesos) así como el decremento de 477 puntos base en el nivel de endeudamiento del fideicomiso, gracias a la revaluación de los activos en el 2023 y la amortización del 5% del crédito sindicado con BBVA.

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

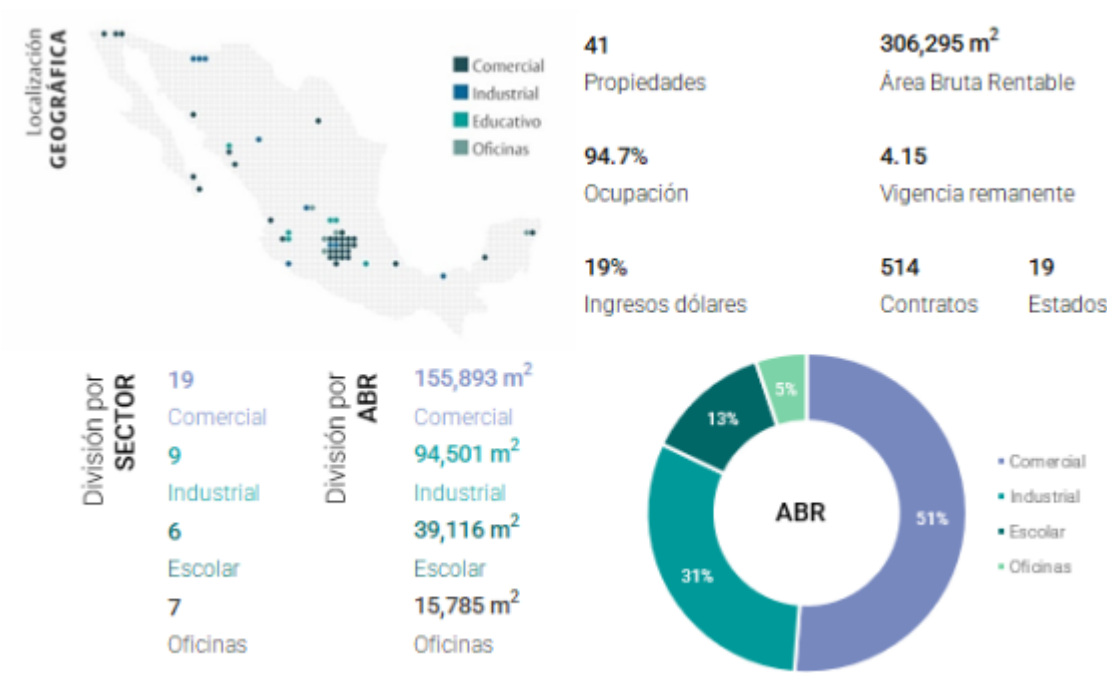
Consejo Directivo de Fibra HD

DETALLES DEL PORTAFOLIO

COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA

- ✍ Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 156 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m².
- ✍ Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- ✍ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 94.2% de ocupación.
- ✍ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
- ✍ El sector educativo se integra por 6 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- ✍ El componente de oficinas se integra por 7 propiedades, 5% del ABR con un 55.0% de ocupación.

CARTERA DE PROPIEDADES



DESEMPEÑO OPERATIVO DE LA CARTERA DE PROPIEDADES

Tabla 1. Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR	Ocupación	4T23	4T22	%
Comercial	155,893	94.2%	195.67 / m ² MXN	192.46 / m ² MXN	1.7%
Industrial	94,501	100.0%	6.12 / m ² USD	6.85 / m ² USD	(10.7%)
Escolar	39,116	100.0%	187.66 / m ² MXN	185.36 / m ² MXN	1.2%
Oficinas	15,785	55.0%	268.11 / m ² MXN	224.91 / m ² MXN	19.2%
Total	306,295	94.72%			

Ocupación y absorción de las propiedades

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 56.7% de los ingresos totales y el 20.5% respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 94.7%, con vencimiento promedio de 4.15 años. Cerca del 53.2% del ABR vence en 4 años o más, esto es, del 2027 en adelante.

Al 31 de diciembre de 2023, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 1.7%, a un precio de Ps.195.7 /m², mientras que para el sector industrial se presentó un decremento del 10.7% en comparación con el 4T22, a \$6.1 dólares /m² esto principalmente por la ponderación de los ingresos del segmento en pesos mexicanos convertidos a dólares a un tipo de cambio promedio del trimestre. El segmento escolar incrementó 1.2% con relación al 4T22, mientras que el sector de oficinas mostró un incremento en rentas del 19.2% comparado contra el mismo periodo del año anterior.

De los contratos firmados en el trimestre, el 92.1% pertenecieron al sector comercial, principalmente en los proyectos: Casa Grande, Los Mochis y Las Ramblas. En cuanto a la comercialización, se tienen más de 13 mil m² en los sectores comercial y oficinas.

Sector	Participación en los Ingresos	Absorción (m²)	En comercialización
Comercial	56.7%	2,560	6,463
Industrial	20.5%	0	0
Escolar	16.4%	0	0
Oficinas	6.4%	219	6,879
Total	100.0%	2,778	13,341

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).

La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.

El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 21.3 millones por el concepto de intereses ganados. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados.

Propiedades de inversión

Se registró un incremento considerable en el valor de las propiedades de inversión, alcanzando un valor de Ps. 6,107.3 millones 10.6% TsT. Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020.

Funds From Operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO mostró una utilidad de Ps 47.8 millones y en el acumulado del 2023 sumó Ps. 60.6 millones.

AMEFIBRA FFO

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

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2023 (En miles de pesos mexicanos)				
	4Q 2023	3Q 2023	Δ% 4Q 2023 vs 3Q 2023	Acumulado
-H Utilidad integral	714,329	22,389	3090.6%	728,358
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-662,977	0	0.0%	-662,977
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-4,086	18,890	-121.6%	-7,105
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	1,151	0.0%	4,604
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
AMEFIBRA FFO	48,417	42,430	14.1%	62,880
Diferencia vs FFO FIBRA HD	604	597	1.2%	2,255

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Coberturas

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

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

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

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2023, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,115.1 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- *Efectivo y equivalentes de efectivo*, incluyendo efectivo restringido, por Ps. 572.7 millones vs Ps. 637.0 millones del 3T23.
- *Propiedades de inversión* por Ps. 6,107.3 millones, vs 5,523.0 con respecto al 3T23.
- *Impuestos a favor* por Ps.6.1 millones, vs 5.5 mpd del trimestre anterior.
- *Otros activos no circulantes* por Ps. 155.7 millones un 29.3% por arriba de lo reportado el trimestre anterior, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- *Cuentas por cobrar* de clientes por Ps. 273.1 millones vs 123.4 comparado con el 3T23.

Pasivos Totales

En el 4T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,140.1 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de Ps. 2,940.5 millones.
 - De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - Y 1,813. 7millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - Y 89.3 de préstamos bancarios a corto plazo.
 - El restante está compuesto por instrumento de derivados a corto y largo plazo.
- Depósitos en garantía por Ps. 121.5 millones;
- Otras cuentas por pagar por Ps. 41.8 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.
- Proveedores por Ps. 32.4 millones.
- Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

- El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.2 millones, por lo que el valor en libros por CBFi finalizó en Ps. 9.09 (vs 7.42 del 4T22, +22.5%). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

Índices de endeudamiento

- El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: LTV=41.33%.
- El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T23 es de $ICD_t = 2.83x$,

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, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T23	604,206,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,171,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	506,287,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T23	0
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	270,914,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,000
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	12,623,000
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es 27.0%.
- 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 4T23 es de 316.3%.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T23 refleja la utilidad neta del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de Ps. 3,974.3 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFI fue de Ps. 9.09.

POTENCIALES AVANCES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

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

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

El patrimonio del Fideicomiso se administra para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus Fideicomisarios a través de la optimización de los saldos del patrimonio.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No se reportó deterioro de valor de activos en el periodo reportado

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

No aplica

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con 69 empleados.

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

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 2017 a 2024 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.

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).

El Sr. Mauricio Carrillo Cebado Mauricio se desempeña como Subdirector de Operaciones. Profesional en el área de operaciones con más de 25 años de experiencia operando y administrando inmuebles, ha laborado en empresas como Blockbuster Internacional, Grupo Herdez y Fibra Uno. Su ultimo cargo fue el de director de operaciones y estrategia en Fibra Uno.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

En el período reportado no se han obtenido ingresos por primas de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 21.3 millones por el concepto de intereses ganados. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión al cierre del cuarto trimestre de 2023 alcanzaron 6,107.3 millones de pesos.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$3,974.3 millones de pesos, mientras que la Aportación Inicial del Fideicomitente es de \$3,320.5.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

- ✍ Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 156 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m².
 - ✍ Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
 - ✍ El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 94.2% de ocupación.
 - ✍ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
 - ✍ El sector educativo se integra por 6 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
 - ✍ El componente de oficinas se integra por 7 propiedades, 5% del ABR con un 55.0% de ocupación.
-

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

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Administración mitiga dicho riesgo en base a lo establecido por el Comité Técnico del Fideicomiso con respecto a la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez a través de la contratación de coberturas y líneas de crédito, manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El área de Finanzas lleva a cabo la contratación de las coberturas, líneas de crédito y monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos y asegurar la disponibilidad de los recursos líquidos necesarios.

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

No aplica

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

No aplica

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

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

Al cierre del 4T23, el aproximadamente 19% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares. Por otra parte, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 4.15 años.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

El Fideicomiso 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 29.1% 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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los otros activos no circulantes ascienden a \$155.7 millones de pesos, que representa los gastos varios anticipados, depósitos en garantía y activos fijos de la FIBRA y el activo generado por derecho de usos de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad a la nueva IFRS 16.

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

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

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el “Manual” del “Fondo de Recompra”), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 5,003,432 CBFIs por un importe acumulado de \$35.9 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de dichos títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica.

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

Al 31 de diciembre de 2023 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$545.4 millones de pesos, mientras que el efectivo restringido asciende a \$27.3 millones de pesos, que corresponden a la carta de crédito otorgada a favor de Aeropuertos y Servicios Auxiliares (“ASA”) como garantía por la renta del terreno de la plaza Carmen Center en Ciudad del Carmen, Campeche.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Como se refleja en los estados financieros presentados, el ingreso por rentas correspondiente al cuarto trimestre de 2023 equivale a \$131.6 millones de pesos.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

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

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

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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 son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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 la entidad 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 estos;
- 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 consolida 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 del 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 cumplan 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 periodos 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 con 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 periodo 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 periodo 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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe 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.

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 rebalanceo, 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 periodos 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 la Entidad 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 esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, 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 la entidad 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 2021, 2020 y 2019, 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 depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. 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 periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 tenemos impuestos a favor por \$6.2 millones de pesos.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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 son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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 la entidad 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 estos;
- 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 consolida 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 del 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 cumplan 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 periodos 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 con 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 periodo 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 periodo 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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe 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.

I. 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.

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 rebalanceo, 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 periodos 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 la Entidad 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 esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, 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 la entidad 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 2021, 2020 y 2019, 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 período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

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

r. Depósitos de los arrendatarios

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

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

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

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

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

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

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

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

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

FIBRA HD utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos swap y collar.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe 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.

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.

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

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

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

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

No aplica.

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

No aplica

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

Desde finales del 2021 FIBRA HD tuvo un cambio la política de dividendos en la que este se limitará a lo señalado en la fracción VI del Artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

No aplica

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

En el caso de prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

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

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a FIBRA HD Servicios, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica

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

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

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

No aplica

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

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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 o 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.

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

No aplica

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

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

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

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

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

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 cumplan 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 periodos 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.

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

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

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

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 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No aplica

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

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

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

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

No aplica

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

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.

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

No aplica.

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

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.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

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

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

No aplica

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

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos 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 periodo.

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

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

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 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 periodo en que se prestan los servicios.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

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

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

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

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

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

El Fideicomiso es un Fideicomiso de reciente creación, por lo que la Administración no ha definido todavía la política para tales efectos.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias del Fideicomiso son las siguientes:

a. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

b. Ingresos por mantenimiento

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

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Todos los gastos de FIBRA HD, incluidos aquellos de reparación y mantenimiento se reconocen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera mediante los devengos de cada una de las erogaciones.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

La política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido es que no se puede disponer de éste hasta que la restricción contractual expire. Dicha política aplica a los depósitos realizados por el Fideicomiso en algún vehículo para garantizar alguna operación de compraventa, entre otros.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

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

El control se obtiene cuando 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 la entidad 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 estos;
- 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 del 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.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

FIBRA HD hace cálculos mensuales del Impuesto al Valor Agregado y entera dicho impuesto conforme a las normas establecidas en la Ley del Impuesto Al Valor Agregado.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

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

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se generan por los contratos celebrados con los arrendatarios por el Administrador. Se clasifican en antigüedad de 30, 60 y 90 y 180 días después de los cuales se someten a consideración para crear la estimación para cuentas incobrables.

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

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones entre partes relacionadas están sujetas a celebrarse con las mismas condiciones que si se celebraran con un tercero independiente.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No Aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver División Fiduciaria F/1523 o FIBRA HD (BMV: FIBRAHD15), el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces, presentó el día 22 de febrero de 2024 al Comité Técnico los estados financieros auditados del cuarto trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente "4T2023D" o "4T23D"). Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés).

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

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 4T23, Fibra HD generó ingresos por rentas de Ps. 133.8 millones, un 1.12% por encima comparado con el mismo periodo del año anterior y -13.2% con respecto al 3T23 (este último principalmente porque en el 3T23 se reconoció el ingreso de un cliente en litigio).

La utilidad neta del trimestre fue de Ps. 714.3 millones (vs -46.5 millones del 2022), reflejo del incremento en la revaluación de propiedades de inversión, comparado con el trimestre anterior, así como el efecto de estabilización de las tasas de interés que ha provocado que la valuación de las coberturas haya detenido su incremento.

Ingreso Operativo Neto (ION) y EBITDA

El ION del trimestre se ubicó en Ps. 102.4 millones, un -10.13% por debajo del mismo trimestre del año anterior, con un margen del 76.5%.

El EBITDA del 4T23 sumó Ps. 88.5 millones, un +77.8% con respecto al 4T22 y +3.5% con respecto al 3T23.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 4T23 se registraron Ps. 30.4 millones por el concepto de intereses pagados y otros gastos financieros, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia, no obstante, este efecto fue contrarrestado por el reconocimiento de Ps. 21.3 millones por el concepto de intereses ganados. Cabe señalar que el 65.2% del saldo insoluto de la deuda se encuentra cubierto ante variaciones en tasas mediante instrumentos derivados.

Propiedades de inversión

Se registró un incremento considerable en el valor de las propiedades de inversión, alcanzando un valor de Ps. 6,107.3 millones 10.6% TsT. Dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles, el valuador redujo el castigo en la tasa de descuento, aplicado desde el 2020.

Funds From Operation (FFO)

En el trimestre reportado el FFO mostró una utilidad de Ps 47.8 millones y en el acumulado del 2023 sumó Ps. 60.6 millones.

AMEFIBRA FFO

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

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso FI1523 AMEFIBRA FFO Por el periodo que termina el 31 de diciembre de 2023 (En miles de pesos mexicanos)				
	4Q 2023	3Q 2023	Δ% 4Q 2023 vs 3Q 2023	Acumulado
-H Utilidad integral	714,329	22,389	3090.6%	728,358
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-662,977	0	0.0%	-662,977
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	-4,086	18,890	-121.6%	-7,105
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	0.0%	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	1,151	0.0%	4,604
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
AMEFIBRA FFO	48,417	42,430	14.1%	62,880
Diferencia vs FFO FIBRA HD	604	597	1.2%	2,255

Distribuciones

Durante el trimestre reportado no se realizaron distribuciones.

Coberturas

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

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

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

BALANCE GENERAL

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2023, los Activos Totales ascienden a Ps. 7,115.1 millones, de los cuales las partidas más significativas corresponden a:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo efectivo restringido, por Ps. 572.7 millones vs Ps. 637.0 millones del 3T23.
- Propiedades de inversión por Ps. 6,107.3 millones, vs 5,523.0 con respecto al 3T23.
- Impuestos a favor por Ps.6.1 millones, vs 5.5 mpd del trimestre anterior.
- Otros activos no circulantes por Ps. 155.7 millones un 29.3% por arriba de lo reportado el trimestre anterior, donde se incluyen los correspondientes al activo generado por el derecho de uso de las propiedades arrendadas, registrado de conformidad con la IFRS 16, activos fijos del Fibra, gastos por amortizar, entre otros.
- Cuentas por cobrar de clientes por Ps. 273.1 millones vs 123.4 comparado con el 3T23.

Pasivos Totales

En el 4T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,140.1 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros por un total de Ps. 2,940.5 millones.
 - De los cuales 1,020.3 pertenecen a la emisión de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD19U;
 - Y 1,813. 7millones por el monto dispuesto del crédito sindicado;
 - Y 89.3 de préstamos bancarios a corto plazo.

-El restante está compuesto por instrumento de derivados a corto y largo plazo.

-Depósitos en garantía por Ps. 121.5 millones;

-Otras cuentas por pagar por Ps. 41.8 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.

-Proveedores por Ps. 32.4 millones.

-Al cierre del 4T23, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer de los financiamientos vigentes.

Patrimonio

-El patrimonio al cierre de diciembre fue de Ps. 3,974.2 millones, por lo que el valor en libros por CBFI finalizó en Ps. 9.09 (vs 7.42 del 4T22, +22.5%). No se realizaron distribuciones de efectivo en el trimestre.

Índices de endeudamiento

El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: $LTV=41.33\%$.

El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T23 es de $ICD_t=2.83x$,

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, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T23	604,206,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,171,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	506,287,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T23	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	270,914,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	12,623,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es 27.0%.
- 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 4T23 es de 316.3%.

Capital Contable

El estado de variaciones en el patrimonio al 4T23 refleja la utilidad neta del ejercicio a la fecha. El Patrimonio al cierre del trimestre fue de Ps. 3,974.3 millones, lo que derivó en un valor en libros por CBFI fue de Ps. 9.09.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El cuarto trimestre del 2021 representó un cambio de paradigma en la visión de negocios de Fibra HD, pues fuimos parte de la primera Oferta Pública de Adquisición en la historia de los Fibras mexicanos, en donde Fibra Plus adquirió el 70.9% de los certificados en circulación de Fibra HD y prevemos grandes beneficios para los tenedores de ambos vehículos.

El 4T21 y el 2022 fueron el inicio de una trayectoria que, en conjunto con el equipo de Fibra Plus, nos encaminará hacia el crecimiento sostenido de los Fibras, equipados de las mejores herramientas para enfrentar los desafíos del 2022, por mencionar: (i) una sana estructura financiera, que derivará en una mayor capacidad de refinanciamiento de los cebures actuales y que mejorará el perfil de inversión de la firma, atrayendo inversionistas más sofisticados y el acceso a mejores oportunidades de inversión, con un mayor poder de negociación y un equipo más experimentado en transacciones de gran tamaño; (ii) un gobierno corporativo transparente, eficiente y alineado con los intereses de los inversionistas, conformado por un equipo altamente capacitado y especializado en las diferentes áreas de negocio, con las fortalezas de los dos equipos de los Fibras enfocados en salvaguardar el patrimonio del Fideicomiso a través de la generación de eficiencias y economías de escala que se vean reflejadas en mayores utilidades y plusvalía inmobiliaria; y (iii) una operación de inmuebles interna liderada por profesionales con alta especialidad y experiencia en los diferentes segmentos de negocio, que generará ahorros y eficiencias en el gasto total. En este sentido, nos complace comunicar que ya dimos los primeros pasos en la internalización de la operación y comercialización de los inmuebles, lo que resultará en una administración más diligente, que procure un mayor acercamiento con los clientes y resguarde la calidad de la cartera y de los inquilinos.

Cabe mencionar que, en nuestra visión de ser un mejor y diferenciado vehículo de inversión, tenemos como tesis el acrecentar el portafolio del Fibra con inmuebles que generen la mayor plusvalía: activos premium con ubicaciones privilegiadas e inquilinos AAA que se encuentren dentro de los sectores de mayor auge. De tal forma, estaremos analizando la rotación de activos que no se alineen a nuestra visión de negocio y cuyos recursos provenientes de la venta sean utilizados para acrecentar el valor de las propiedades de inversión.

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

Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso son 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 o 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 son preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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 la entidad 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 estos;
- 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 consolida 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 del 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 cumplan 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 periodos 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 periodo 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 periodo 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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe 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.

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 rebalanceo, 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 periodos 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 la Entidad 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 esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, 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 la entidad 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 2021, 2020 y 2019, 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 depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. 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 periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

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

El día 7 de diciembre de 2018 la Asamblea de Tenedores de FIBRA HD aprobó las Políticas y Lineamientos de adquisición de CBFIs en circulación (el "Manual" del "Fondo de Recompra"), y el día 20 de diciembre de 2018 el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó los Parámetros para la Operación del Fondo de Recompra establecidos en el Manual.

Al cierre del trimestre reportado, el Fondo de Recompra mantiene en su posición 5,003,432 CBFIs por un importe acumulado de \$35.9 millones de pesos.

Es importante aclarar que el Comité Técnico ha autorizado al Asesor y Administrador a iniciar el trámite necesario para la cancelación de dichos títulos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, trámite que se encuentra en proceso.

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

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

No aplica.

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

Los criterios de elaboración de los estados financieros intermedios se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BBVA SINDICADO 1a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	SI	2022-04-11	2027-11-16	TIIE +225	0	HIPOTECARIA	1,520,000,000	1,444,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000	114,000,000	1,216,000,000	0	49.11	0
BBVA SINDICADO 3a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	SI	SI	2022-04-11	2027-11-16	SOFR	0	HIPOTECARIA	436,107,000	459,084,000	7,394,000	7,393,000	7,115,000	21,345,000	415,837,000	0	15.61	0
Total Bancarios [Miembro]											1,956,107,000	1,903,084,000	45,394,000	45,393,000	45,115,000	135,345,000	1,631,837,000	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FIBRA HD 19U	Mexico	AL VENCIMIENTO	UDIS	SI	SI	2019-11-28	2029-11-15	TASA FIJA	5.63	QUIROGRAFARIA	1,020,254,000	1,020,254,000	0	0	0	0	1,020,254,000	0	34.7	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											1,020,254,000	1,020,254,000	0	0	0	0	1,020,254,000	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BBVA	Primar de Collar	amortizable	MXN	SI	NA	2023-02-24	2026-02-28	NA	11.88		27,279,000	17,153,000	3,967,000	3,906,000	4,281,000	4,999,000	0	0	0.58	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											27,279,000	17,153,000	3,967,000	3,906,000	4,281,000	4,999,000	0	0		
Total general [Miembro]											3,003,640,000	2,940,491,000	49,361,000	49,299,000	49,396,000	140,344,000	2,652,091,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.41

Total de financiamientos:	1,920,237,000
----------------------------------	---------------

Total de deuda bursátil:	1,020,254,000
---------------------------------	---------------

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	7,115,107,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Índices de endeudamiento

✗ El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 4T23: $LTV=41.33\%$.

✗ El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 4T23 es de $ICD_i=2.83x$,

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, dicho anexo establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

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

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T23	604,206,000
IVA_i	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	6,171,000
UO_i	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	506,287,000

LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 4T23	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	270,914,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	111,454,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	12,623,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.83x

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 4T23 es 27.0%.
- 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 4T23 es de 316.3%.

Nivel de apalancamiento : 0

Activos: 7,115,107,000

Títulos de capital: 0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.83

Activos líquidos: 604,206,000

IVA por recuperar: 6,171,000

Utilidad operativa estimada: 506,287,000

Líneas de crédito revolventes: 0

Amortización estimadas intereses

270,914,000

Amortización programadas capital

111,454,000

Gastos de capital recurrentes estimados

12,623,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.