

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	12
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	14
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	16
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	17
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	19
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	21
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	24
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	27
[700002] Datos informativos del estado de resultados	28
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	29
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	30
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	34
[800500] Notas - Lista de notas.....	36
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	75
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	113
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	123
[815101] Anexo AA.....	124

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

FIBRA HD CONTINÚA FORTALECIENDO SU OPERACIÓN GRACIAS A LAS SINERGIAS CON FIBRA PLUS Y CONCLUYE EL REFINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE SU DEUDA DE CORTO PLAZO

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 20 de febrero de 2023 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del cuarto trimestre de 2022 (a continuación, indistintamente "1T2023" o "1T23"). 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 20 de febrero de 2023, quien, a su vez, aprobó la publicación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	1T23	1T22	?	4T22 D	?
Ingresos rentas	128,663	128,551	0.09%	130,638	-2.90%
ION	110,634	117,814	-6.1%	113,974	-2.93%
Margen ION	85.99%				

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

iii) Principales clientes;

Indicadores de nuestra Cartera y Principales Clientes

No. de Propiedades	No. De Contratos	m2	Principales Arrendatarios
--------------------	------------------	----	---------------------------

Superficie m2	40	532	306,035
Rentados			280,144
Por rentar			25,890

1. Comercial

Propiedades	19	482	156,893
Superficie Rentada			142,116
Superficie por Ocupar			14,776

Anclas

Walmart, Cinemex, Cinepolis, Sanborns, Smart Fit, DAX, Waldos, Office Max, Office Depot, Harmon Hall, Soriana y Sears.

Sub Anclas

Toyota, GMC, Carl's Jr, Parisina, Krispy Kreme, Coppel, Elektra, Famsa, Vigor y Salud.

Bancos

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.

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 los mismos.

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

Riesgos asociados con la industria inmobiliaria: En general las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control del Fideicomiso. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño del Fideicomiso se verá afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por Rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por: (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales; (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables; (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Activos; (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso; (v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia; (vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras Fibras y fondos de inversión institucionales; (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles; (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto; (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad del Fideicomiso o del Asesor y Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables; (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad del Fideicomiso o del Asesor y Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios; (xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada; (xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos; (xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Activos del Fideicomiso; (xv) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas; (xvi) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado; Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si el Fideicomiso o el Asesor y Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio,

condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

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

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

El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés, 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, Veritiv y Manzanillo: 5 naves industriales, que facturan en dólares, y la UVM, que factura en pesos. La ponderación de dichos inmuebles respecto el 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. El domicilio principal está ubicado en Avenida Santa Fe 428, Torre 1, Oficina 202, Cruz Manca, 05300, México, Ciudad de México.

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

El 15 de octubre de 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 coordinada 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 pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean conveniente y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos, así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

Operación y comercialización de inmuebles

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

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Nos es grato presentar los resultados del primer trimestre del 2023, periodo en el que continuamos con el proceso de sindicación 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.

Durante el primer trimestre de 2023, se concretó la tercera disposición del crédito sindicado donde se refinanció en mejores condiciones el crédito revolvente que se mantenía con BBVA por Ps. 500 millones. Financieramente el trimestre generó un ION de Ps. 110 millones, el cual se refleja en un 86% en el ION y de 70% en el EBITDA.

Por su parte, los ingresos por rentas y estacionamiento sumaron Ps.128.7 millones, un 1.6% por debajo del 1T22.

La ocupación total del portafolio fue de 92.57%, con un promedio ponderado de vigencia de los contratos de 3.34 años (vs 3.09 años del 1T22). 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 renovarían su contrato, hemos instrumentado protocolos de acercamiento con los clientes de manera anticipada.

Además, señalamos la absorción positiva del trimestre por más de 6,300 m², con contratos nuevos firmados principalmente en los segmentos comercial y oficinas, cuyos ingresos representarían el Ps. 18 millones extras en los ingresos totales.

El resultado integral de financiamiento, los intereses a cargo crecieron <100.0%, como resultado del incremento de la tasa de interés interbancaria en el último año aunado a la disposición del crédito sindicado. Lo anterior nos llevó a reconocer una pérdida del periodo de 18.4 millones de pesos.

En el lado del balance, vemos un incremento en la caja de 13.6% año contra año, producto del flujo operativo del fideicomiso. Las propiedades de inversión crecen marginalmente, derivado del ajuste al valor razonable de las inversiones y a ciertas mejoras realizadas en algunas propiedades. De esta manera, los activos totales se ubicaron en 6,512 millones de pesos (+4.5% en comparación con el 4T21).

Por lo que toca a los pasivos circulantes, estos presentan un decremento del 198.1% en los pasivos circulantes, generado por el refinanciamiento de los certificados bursátiles con el crédito sindicado a largo plazo. Así, la deuda de corto plazo se ubicó en Ps.133.0 millones vs los Ps.575.9 millones del 4T22 dictaminado, lo que mejoró considerablemente los indicadores de liquidez y solvencia, al igual que el vencimiento del crédito revolvente de Ps. 500 millones dispuesto con BBVA con vencimiento en noviembre del 2027 De esta manera, el ICD se ubicó en 2.60x (vs 1.89x del 4T22).

El LTV del trimestre cerró en 46.10% y el ICD en 2.60x (vs 1.89x del 4T22), toda vez que en febrero de 2023 se refinancio en mejores condiciones el crédito revolvente de Ps. 500 millones dispuesto con BBVA.

Por último, hemos observado notable interés en diversos activos en desinversión, por propiedades que suman cerca de Ps. 300 millones, tanto en el segmento comercial como de oficinas, por lo que este año podríamos mejorar el ritmo de venta de activos. Confiamos en que en este 2023 logremos procesos de consolidación y crecimiento para la compañía.

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

Durante el primer trimestre de 2023, el Fideicomiso ha 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 primer trimestre de 2023 el Fideicomiso tiene efectivo en caja disponible \$724 millones de pesos.

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

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.

	1T23	2022	2021	2020
Efectivo y equivalentes (miles)	\$724,949	754,109	\$588,081	\$429,398
IVA por Recuperar (miles)	\$15,444	\$20,394	\$2,440	\$19,076
Propiedades de inversión (miles)	\$5,422,200	\$5,406,369	\$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:	2023-01-01 al 2023-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2023-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FiduCB
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	3
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
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 28 de abril de 2023 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente "1T2023" o "1T23"). 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 28 de abril de 2023, 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)	1T23	1T22	?	4T22 D	?
Ingresos rentas	128,663	128,551	0.09%	130,638	-2.90%
ION	110,634	117,814	-6.1%	113,974	-2.93%
Margen ION	85.99%	90.10%	-411 pb	86.11%	-12 pb
FFO	95,082	51,187	85.75%	84,542	12.46%
Margen FFO	73.90%	39.15%	348 pb	63.87%	100pb
EBITDA	78,179	96,693	-19.10%	69,487	12.51%
Utilidad (Pérdida) Neta Integral	-18,444	41,512	<100%	-46,480	>100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T23	1T22	?	4T22D	?
Activos Totales	6,426,807	6,369,515	0.90%	6,414,047	

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	546,400,000	664,996,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	132,429,000	110,526,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	178,548,000	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	857,377,000	864,632,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	857,377,000	864,632,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	62,832,000	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	5,422,200,000	5,406,339,000
Activos por derechos de uso	84,397,000	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	5,569,429,000	5,549,413,000
Total de activos	6,426,806,000	6,414,045,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	108,730,000	104,447,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	133,004,000	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	241,734,000	616,473,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	241,734,000	616,473,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	37,765,000	36,982,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,829,512,000	2,421,390,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	90,329,000	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	2,957,606,000	2,551,730,000
Total pasivos	3,199,340,000	3,168,203,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,227,466,000	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	3,227,466,000	3,245,842,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,227,466,000	3,245,842,000
Total de capital contable y pasivos	6,426,806,000	6,414,045,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	140,542,000	143,272,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	140,542,000	143,272,000
Gastos de venta	49,826,000	35,953,000
Gastos de administración	12,468,000	10,625,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	1,368,000	4,081,000
Utilidad (pérdida) de operación	76,880,000	92,613,000
Ingresos financieros	8,374,000	8,023,000
Gastos financieros	103,630,000	59,125,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(18,376,000)	41,511,000
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(18,376,000)	41,511,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(18,376,000)	41,511,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(18,376,000)	41,511,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	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	(0.0420320374)	0.0949524585
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.0420320374)	0.0949524585
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.0420320374)	0.0949524585
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.0420320374)	0.0949524585

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(18,376,000)	41,511,000
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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	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
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	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
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
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
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	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
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(18,376,000)	41,511,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(18,376,000)	41,511,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(18,376,000)	41,511,000
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	(89,438,000)	(4,012,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(5,361,000)	(19,114,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(8,027,000)	(73,392,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,730,000	55,345,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	115,000	23,812,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(100,981,000)	(17,361,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(119,357,000)	24,150,000
- 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	(67,865,000)	24,150,000
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	15,861,000	19,472,000
+ 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 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
+ 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	(15,861,000)	(19,472,000)
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	(34,870,000)	17,182,000
- 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	(34,870,000)	17,182,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(118,596,000)	21,860,000
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	(118,596,000)	21,860,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	546,400,000	609,941,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	664,996,000	588,081,000

[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	(18,376,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	(18,376,000)	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	(18,376,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,227,466,000	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	(18,376,000)	0	(18,376,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(18,376,000)	0	(18,376,000)
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	(18,376,000)	0	(18,376,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,227,466,000	0	3,227,466,000

[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	41,511,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	41,511,000	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	1,000	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	41,510,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,272,326,000	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	3,230,816,000	0	3,230,816,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	41,511,000	0	41,511,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	41,511,000	0	41,511,000
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	1,000	0	1,000
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	41,510,000	0	41,510,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,272,326,000	0	3,272,326,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	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	72	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 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-04-01 - 2023-03-31	Año Anterior 2021-04-01 - 2022-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	567,679,042	549,242,403
Utilidad (pérdida) de operación	297,559,555	250,381,329
Utilidad (pérdida) neta	(44,861,217)	169,953,099
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(44,861,217)	169,953,099
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2023-03-31	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	546,400,000	664,996,000
Total efectivo	546,400,000	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	546,400,000	664,996,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	42,921,000	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	15,444,000	20,394,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	15,444,000	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	74,064,000	16,822,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	132,429,000	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 2023-03-31	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	62,832,000	57,527,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	62,832,000	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	5,422,200,000	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	5,422,200,000	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	42,979,000	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 2023-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	28,391,000	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	28,391,000	2,912,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	(4,641,000)	20,553,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	(4,641,000)	20,553,000
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	42,001,000	38,057,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	108,730,000	104,447,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	133,004,000	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	133,004,000	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	37,765,000	36,982,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	37,765,000	36,982,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,829,512,000	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	2,829,512,000	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 2023-03-31	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	6,426,806,000	6,414,045,000
Pasivos	3,199,340,000	3,168,203,000
Activos (pasivos) netos	3,227,466,000	3,245,842,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	857,377,000	864,632,000
Pasivos circulantes	241,734,000	616,473,000
Activos (pasivos) circulantes netos	615,643,000	248,159,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	126,833,000	128,552,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	1,830,000	2,202,000
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	9,002,000	9,600,000
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	2,877,000	2,918,000
Total de ingresos	140,542,000	143,272,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	35,814,000	20,311,000
Gastos por administración	0	2,247,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	62,000	1,141,000
Predial	57,000	4,004,000
Otros Gastos de operación	13,893,000	8,250,000
Total de gastos de venta	49,826,000	35,953,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	0	0
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	0	0
Otros gastos administrativos	12,468,000	10,625,000
Total de gastos administrativos	12,468,000	10,625,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	8,243,000	7,695,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	131,000	328,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-03-31	Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-03-31
Total de ingresos financieros	8,374,000	8,023,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	74,982,000	40,752,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	5,399,000	17,182,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	23,249,000	1,191,000
Total de gastos financieros	103,630,000	59,125,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	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 primer 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 1T23, Fibra HD gestiona 3 litigios (Colegio Celtic, Exacom y Sports World):

Al día de hoy tenemos 3 litigios (Colegio Celtic, Exacom y Sports World), el monto total de las cantidades a obtener se determinará por el juez en la resolución definitiva correspondiente a cada litigio.

1. Celtic: Se emitió la resolución en primera instancia, misma que se resolvió parcialmente a los intereses del arrendador. Se presentó una apelación por parte del arrendador, pendiente de la resolución de segunda instancia
2. Exacom: Se negoció favorablemente un convenio transaccional ante el juzgado entre las partes afectadas, el cual concluirá la demanda con el pago de Exacom por 23.2 mdp (recuperación de cartera), procediendo a sustituir los contratos anteriores por otros con inicio de vigencia el primero de mayo de 2023 por un plazo de 10 años más.
3. Sports World, se resolvió la segunda instancia y cada una de las partes presento su respectivo amparo, se buscará concluir las negociaciones con el arrendatario en las próximas 2 semanas.

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.

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

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

Pasivos Totales

En el 1T23 los Pasivos Totales de la FIBRA ascienden a Ps. 3,199.3 millones de pesos, los cuales corresponden a:

- Pasivos financieros* por un total de Ps. 2,962.5 millones por las emisiones de CBFs con claves de pizarra FIBRAHD 19U y el monto dispuesto del crédito sindicado.
 - Depósitos en garantía* y derechos de arrendamiento largo plazo por Ps. 128.1 millones;
 - Otras cuentas por pagar* por Ps. 42.0 millones, que incluye, entre otros elementos, obligaciones de pago de porciones adquiridas pendientes de pagar de ciertas propiedades de inversión entre otras.
 - Depósitos en garantía* y derechos de arrendamiento corto plazo por Ps. 3.4 millones;
 - Proveedores* por Ps. 29.5 millones.
 - Al cierre del 1T23, 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 2022 fueron autorizados en las sesiones de los Comité de Auditoría y Prácticas, así como Comité Técnico del Fideicomiso el 20 de febrero de 2023.

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 brokers externos para identificar las oportunidades de venta, obteniendo una respuesta positiva del mercado. A la fecha se han identificado 9 activos comerciales, 6 de oficinas y 2 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 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	"AA/M" con perspectiva negativa

Valores

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									

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 CBFs en circulación de Fibra HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFs en circulación de la emisora, equivalente a 309,974,328 CBFs, 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 2022 el efectivo en bancos y el equivalente de efectivo del Fideicomiso y de FIBRA HD Servicios, S.C. se integran como sigue (pesos):

Efectivo	\$	5,282,776
Equivalentes de efectivo		662,583,629

Efectivo y equivalentes de efectivo		667,866,406
Efectivo restringido		99,962,000
		<hr/>
Total	\$	<u><u>767,829,406</u></u>

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:

- a) 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;
- b) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) 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 renta	Aumento depósitos en garantía	31 de marzo de 2022
	\$ 90,		\$ (1,150	\$ -		\$ 89,000,
Inmuebles	<u>151,733</u>	\$ -	<u>,961)</u>	<u> </u>	\$ -	<u>772</u>

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Adiciones	Depreciación	Actualización y cambios en renta	Aumento depósitos en garantía	31 de diciembre de 2021
	\$ 91		\$ (4,603	\$ 3,212,4		\$ 90,15
Inmuebles	<u>,543,171</u>	\$ -	<u>,846)</u>	<u>08</u>	\$ -	<u>1,733</u>

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,
	<u>832,572</u>	\$ -	<u>54,072.</u>	<u>241)</u>	\$ -	<u>832,572</u>

Pasivo por arrendamientos	1 de enero de 2021	Incremento (Disminución)	Intereses	Pagos de arrendamiento	Actualización y cambios en renta	31 diciembre de 2021
---------------------------	--------------------	--------------------------	-----------	------------------------	----------------------------------	----------------------

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									

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

Al cierre del primer 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 primer Trimestre de 2023 el Fideicomiso cuenta con \$36.7 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 período en el que surgen. Por lo tanto, los activos no son sujeto de depreciación y amortización.

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

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 primer Trimestre de 2023, se registró una pérdida por actualización de UDIS de \$15.0 millones de pesos.

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

Al cierre del cuarto Trimestre de 2022 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 primer 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 1T23 fue la siguiente: (i) 35.7% de los gastos totales corresponden a gastos de operación de los inmuebles, (ii) 26.7% a las provisiones realizadas por cuentas de cobro dudoso, y (iii) 12.9% restantes a los gastos por concepto de administración Fideicomiso.

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

Al cierre del primer 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 administración Fideicomiso	6,513
Gastos de administración Fibra HD Servicios	12,468
Gastos de Operación y Mantenimiento	18,028
Provisiones e incobrables	13,474
Total de Gastos	50,484

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. 6.559 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 primer 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 primer Trimestre de 2023 FIBRA HD ha pagado \$97.7 millones de pesos por concepto de intereses.

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

Adicionalmente, en el 1T23 se registraron Ps. 97.7 millones por el concepto de intereses pagados (<100.00% AsA), como consecuencia del incremento en la tasa de referencia. En tanto, se reconocieron Ps. 8.2 millones por el concepto de intereses ganados, gracias al efectivo y equivalentes. En el trimestre el RIF sumó una pérdida de - Ps.16.9 millone

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 \$8.2 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 primer 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 Fideicomisos fueron designados a valor razonable con cambios en resultados.

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

No aplica

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

No aplica

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

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés 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 primer Trimestre de 2023 los gastos de administración, operación y mantenimiento, así como otros gastos operativos, se integran como sigue (en miles de pesos):

Gastos administrativos del fiso	\$	6,513
Gastos de operación y mtto		12,468
Gastos de HDS		18,028
Provisiones e incobrables		13,474
		<hr/>
Total de gastos	\$	50,484
		<hr/> <hr/>

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 28 de abril de 2023 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente “1T2023” o “1T23”). 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 28 de abril de 2023, 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)	1T23	1T22	?	4T22 D	?
Ingresos rentas	128,663	128,551	0.09%	130,638	-2.90%
ION	110,634	117,814	-6.1%	113,974	-2.93%
Margen ION	85.99%	90.10%	-411 pb	86.11%	-12 pb
FFO	95,082	51,187	85.75%	84,542	12.46%

Margen FFO	73.90%	39.15%	348 pb	63.87%	100pb
EBITDA	78,179	96,693	-19.10%	69,487	12.51%
Utilidad (Pérdida) Neta Integral	-18,444	41,512	<100%	-46,480	>100%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T23	1T22	?%	4T22D	?%
Activos Totales	6,426,807	6,369,515	0.90%	6,414,047	

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 primer Trimestre de 2023 FIBRA HD Servicios, S.C. cuenta con 68 empleados.

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

Miguel Merino. El Sr. Merino ha colaborado en empresas como: FUNO Parks, FortemCapital y Grupo IPB y es Licenciado en Administración. Este trimestre se integró como Subdirector de Operaciones en Fibra HD, en sustitución del Sr. Santiago de Robina Bustos, quien anunció su retiro laboral a principios del 2023.

Nicolás Medina. El Sr. Medina se integró este trimestre como Subdirector Jurídico, quien ha colaborado en empresas como: Hycsa, NEC de México y 3M Company, y es Licenciado en Derecho.

Rodrigo González Zerbi: Rodrigo González, cuenta con alta experiencia en dirección empresarial y corporativa. Su pasión por el desarrollo inmobiliario lo llevó a estudiar la carrera de Ingeniería Civil en la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, donde obtuvo importantes reconocimientos por su destacada trayectoria. Recién egresado, Rodrigo cursó la Maestría en Dirección de Empresas para Ejecutivos con Experiencia en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

A la par de sus estudios, Rodrigo desarrollo importantes actividades en diferentes empresas, entre ellas, Consorcio Ara, S.A.B. de C.V., Lógica Industrial, S.A. de C.V. y Némesis Capital, S.A. de C.V., donde obtuvo importantes conocimientos de negociación y expansión comercial. Rodrigo obtuvo el puesto de Director de Finanzas y Nuevos Negocios en Némesis Capital, S.A. de C.V., cargo que desempeñó satisfactoriamente desde el año 2012 hasta el año 2016. Posterior a ello, con 12 años de experiencia laboral y su particular visión en desarrollo y potencialización de infraestructura inmobiliaria, Rodrigo obtuvo el cargo de Director General de Fibra Plus, FIBRA única en su tipo, dedicada al constante desarrollo y crecimiento inmobiliario.

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).

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 1T23 se registraron Ps. 97.9 millones por el concepto de intereses pagados (<100%% AsA), como consecuencia del incremento en la tasa de referencia. En tanto, se reconocieron Ps. 8.2 millones por el concepto de intereses ganados, -3.9% respecto a los intereses ganados en el 1T22, gracias al incremento en el efectivo y equivalentes.

En consecuencia, la utilidad neta se ubicó en -Ps.18.4 millones en el trimestre, mientras que en el 2022 se acumuló una utilidad de Ps.41.5 millones para el mismo periodo.

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 primer Trimestre de 2023 alcanzaron \$5,422 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 primer Trimestre de 2023 el Patrimonio del Fideicomiso asciende a \$3,227 millones de pesos, mientras que la Aportación Inicial del Fideicomitente es de \$1.00.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

☒ Al cierre del trimestre, nuestra cartera estaba integrada por 40 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m² e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m², 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m², 7 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m² y 6 propiedades en el sector de oficinas con un total de 15 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 90.6% de ocupación.

☒ El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 98.4% 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 6 propiedades, 5% del ABR con un 57.4% 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 1T2023, el aproximadamente 17% 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 3.26 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 primer Trimestre de 2023 los otros activos no circulantes ascienden a \$144.8 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 marzo de 2023 el monto de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$724 millones de pesos, mientras que el efectivo restringido asciende a \$99.9 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 primer Trimestre de 2023 equivale a \$128.6 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 IFRSs 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 los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se 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:

&#

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

Al cierre del primer Trimestre de 2023 tenemos impuestos a favor por \$15.44 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 IFRSs 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 los mismos;

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se 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:

&#

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 incurrían.

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 collars.

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 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.

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 financieros y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;

• Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y

• Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

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

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

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

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

Los activos 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 período.

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

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

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

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 a la sustancia del acuerdo contractual.

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

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

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

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

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

- a. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 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 los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital 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 28 de abril de 2023 al Comité Técnico los estados financieros no auditados del primer trimestre de 2023 (a continuación, indistintamente "1T2023" o "1T23"). 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 28 de abril de 2023, quien, a su vez, recomendó la aprobación de dicha información al Comité Técnico del Fideicomiso.

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos y Gastos

Durante el 1T23 los ingresos por rentas fueron de Ps.128.6 millones, esto es, -1.6% comparado con el mismo periodo de 2022. El 56% de los ingresos provinieron del segmento comercial, el 24% de industrial, 13% de educativo y cerca del 6% de oficinas.

Aproximadamente el 16% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que integran la cartera, en términos de ingresos, se denominan en dólares.

Los gastos operativos al 1T23 mostraron un incremento de 48% en comparación con el 1T22. Particularmente, los gastos de operación y mantenimiento incrementaron cerca de 39% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI) y EBITDA

El NOI del trimestre se ubicó en Ps.110.6 millones, un 6.1% menos que el mismo trimestre del año inmediato anterior, el EBITDA del Fideicomiso ascendió a Ps. 78.2 millones, 19.1% por debajo del reportado en el 1T22.

Resultado Integral de Financiamiento

Adicionalmente, en el 1T23 se registraron Ps. 97.9 millones por el concepto de intereses pagados, como consecuencia del incremento en la tasa de referencia. En tanto, se reconocieron Ps. 8.2 millones por el concepto de intereses ganados, gracias al incremento en el efectivo y equivalentes. En el trimestre el RIF reportó una ganancia de Ps. 95.0 millones contra Ps. 50.2 millones correspondientes al mismo periodo del año anterior.

Propiedades de inversión

Se registró un crecimiento en el valor de las propiedades de inversión equivalente a Ps.66 millones vs el cierre del 4T21, alcanzando un valor de Ps. 5,477.4 millones (+1.2% AoA).

Funds From Operation (FFO)

Se registró un crecimiento en el valor de las propiedades de inversión equivalente a Ps.6.6 millones vs el cierre del 1T22, alcanzando un valor de Ps. 5,477.4 millones (+0.1% AoA).

AMEFIBRA FFO

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

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

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fideicomiso F/1523				
AMEFIBRA FFO				
Por el periodo que termina el 31 de marzo de 2023				
(En miles de pesos mexicanos)				
	1Q 2023	4Q 2022	Δ% 1Q 2023 vs 4Q 2022	Acumulado
-# Utilidad integral	-18,376	-46,480	NA	-18,376
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	7,635	-100.0%	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	5,399	15,035	-64.1%	5,399
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	NA	0
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	1,151	0	0.0%	1,151
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	0	0	0.0%	0
AMEFIBRA FFO	-11,826	-23,810	-50.3%	-11,826
Diferencia vs FFO FIBRA HD	680	-	0.0%	680

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 posterior a la firma. A la fecha de este reporte se han contratado dos derivados:

i)

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 IFRSs 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 los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La subsidiaria se 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 de el Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. bienes.

La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

d. Ingresos por arrendamiento

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

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

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

e. Ingresos por mantenimiento

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

f. Ingresos por estacionamiento

Los ingresos por estacionamiento en las propiedades de inversión corresponden a la cobranza por operaciones de estacionamiento dentro de las plazas comerciales.

g. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

h. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que 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 in

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	1,501,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000	114,000,000	1,273,000,000	0	50.67	0	
Gastos asociados al Sindicado	NO APLICA	Gastos asociados	MXN	SI	NA	2023-03-31	2027-11-16	NA	0	NA	(63,970,000)	(63,970,000)	(6,397,000)	(6,397,000)	(6,397,000)	(19,191,000)	(25,588,000)	0	0	0	
BBVA SINDICADO 3a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	SI	SI	2022-04-11	2027-11-16	SOFR+250	0	HIPOTECARIA	500,077,000	502,725,000	12,727,000	12,727,000	12,727,000	38,184,000	426,360,000	0	0	0	
Total Bancarios [Miembro]												1,956,107,000	1,939,755,000	44,330,000	44,330,000	44,330,000	132,993,000	1,673,772,000	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)	
FIBRA HD 19U	Mexico	AL VENCIMIENTO	UDIS	SI	SI	2019-11-28	2029-11-15	TASA FIJA	5.63	QUIROGRAFARIA	993,830,000	993,830,000	0	0	0	0	993,830,000	0	33.55	0	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												993,830,000	993,830,000	0	0	0	0	993,830,000	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)	
BBVA	Primar de Collar	amortizable	MXN	SI	NA	2023-02-24	2026-02-28	NA	11.88		28,932,000	28,931,000	5,298,000	5,106,000	5,082,000	13,445,000	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												28,932,000	28,931,000	5,298,000	5,106,000	5,082,000	13,445,000	0	0		
Total general [Miembro]												2,978,869,000	2,962,516,000	49,628,000	49,436,000	49,412,000	146,438,000	2,667,602,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:	1,968,686,000
Total de deuda bursátil:	993,830,000

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	6,426,806,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Índices de apalancamiento

✂ El índice de Endeudamiento de FIBRA HD al cierre del 1T23: $LTV=46.10\%$.

✂ El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda de FIBRA HD al cierre del 1T23 es de $ICD, =2.60$,

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 1T23 es de 2.60x 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 comentario:

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 1T23	546,400,448
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	15,444,347
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	502,000,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre de 1T23	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	264,958,494
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	99,065,407
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	45,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.60

- La Deuda Garantizada de FIBRA HD respecto los Activos Totales al cierre del 1T23 es **30.2%**.
- 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 1T23 es de **222%**

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	6,426,806,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

Activos líquidos:	0
IVA por recuperar:	0
Utilidad operativa estimada:	0
Líneas de crédito revolventes:	0
Amortización estimadas intereses:	0
Amortización programadas capital:	0

Gastos de capital recurrentes estimados:

0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.
