

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



Actinver

Fibra HD Servicios S.C.

Asesor y Administrador

Banco Actinver S.A.
Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero Actinver, actuando
única y exclusivamente como
Fiduciario del Fideicomiso número
F/1523
Fiduciario Emisor

Con base en el Programa de Colocación de certificados bursátiles fiduciarios con carácter revolvente (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) (el “Programa”) establecido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1523 (en lo sucesivo el “Emisor” o la “Emisora”), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (“UDIS”) o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (“Dólares”), se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 22,000,000 (veintidós millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en este aviso (el “Aviso”) y no definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en el suplemento informativo (el “Suplemento Informativo”) relativo a esta emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomiso Emisor: Contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/1523, celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente como fiduciario, de fecha 17 de diciembre de 2014, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.

Denominación del Emisor: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1523.

Fideicomitente: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1871.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria nacional.

Número de Emisión: Quinta al amparo del Programa.

Clave de Pizarra: FIBRAHD 19.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo plazo.

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente: Hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares.

Vigencia del Programa: 5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Hasta 22,000,000 (veintidós millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Plazo de la Emisión: 1,092 (mil noventa y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.

Fecha de Vencimiento: 24 de noviembre de 2022.

Monto de la Emisión: Hasta Ps. \$2,200,000,000.00 (dos mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.), en el entendido que conjuntamente con el monto de la emisión con clave de pizarra FIBRAHD 19U, no podrá exceder de \$2,200,000,000.00 (dos mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Precio de Colocación: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, M.N.

Derechos que Confieren a los Tenedores CB: Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: 26 de noviembre de 2019.

Fecha de Cierre del Libro: 27 de noviembre de 2019.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos: 27 de noviembre de 2019.

Fecha de Emisión: 28 de noviembre de 2019.

Fecha de Registro en BMV: 28 de noviembre de 2019.

Fecha de Liquidación: 28 de noviembre de 2019.

Recursos Netos que obtendrá el Emisor: Ps. \$[2,165,291,331.96] ([dos mil ciento sesenta y cinco millones doscientos noventa y un mil trescientos treinta y un] Pesos [96]/100 M.N.).

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AA”, con perspectiva estable, la cual significa que la Emisión cuenta con alta calidad crediticia, y ofrece alta seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Asimismo, mantiene un bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: “AA/M”, con perspectiva estable, la cual significa que la Emisión cuenta con alta calidad crediticia, con factores de protección fuertes y un riesgo modesto que puede variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

Tasa de Interés: A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábilés anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días, (cada uno un “Período de Intereses”) (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión y que registrará precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de $[*]\%$ ($[*]$ por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIEE”) o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábilés anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la

Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CB utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de [*] % ([*] por ciento) a la TIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Periodo de Intereses.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores CB que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común CB. El Emisor pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores CB que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 28 (veintiocho) días conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo, o si fuera inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 26 de diciembre de 2019.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses: [*] % ([*]).

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, conforme a lo establecido en la sección. "I. Características de la Oferta" del Suplemento Informativo.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del vigésimo quinto mes contado a partir de la Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Título que documenta la Emisión.

Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios: La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la Emisión.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) cualquier bien o derecho aportado al Fideicomiso; (iii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; (iv) los recursos derivados de cada Emisión; (v) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (vi) las cantidades derivadas de las Rentas; (vii) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquellos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad

a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios u otros Bienes o derechos; (viii) Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas; (ix) Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas; (x) Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (xi) Los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; (xii) Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita y válida; y (xiii) Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los Bienes descritos en los incisos anteriores.

Características relevantes nuestros bienes: Al 30 de septiembre de 2019 nuestra Cartera está compuesta por 41 Activos que incluye 19 propiedades de uso comercial, 7 propiedades educativas, 9 propiedades industriales y 6 propiedades de oficinas. Al 30 de septiembre de 2019, los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera Actual se encontraban ocupados en un 94%, según cifras proporcionadas por el Asesor y Administrador, en términos de superficie rentable adquirida y pagada en esa fecha.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el Suplemento Informativo, respectivamente, mediante transferencia electrónica, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México., contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por el Emisor a través del Representante Común CB.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en el Suplemento Informativo.

Restricciones de Venta: El presente Aviso, el Suplemento Informativo y el Prospecto únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Aviso, el Suplemento Informativo y el Prospecto o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA). En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la

Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2019, es decir, a la tasa del 1.04% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo

de los intereses. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

Agente Estructurador: Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Representante Común CB: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la Emisión, los cuales se describen en el Suplemento Informativo, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título que documenta la Emisión.

LA PRESENTE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FIBRAHD 19 Y LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FIBRAHD 19U, FORMAN PARTE DEL PLAN CORRECTIVO QUE ESTABLECE LA FORMA Y TÉRMINOS PARA QUE EL FIDEICOMISO DE CUMPLIMIENTO AL ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA APROBADO EN PRIMER LUGAR POR EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO EN SESIÓN DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 2019 Y POSTERIORMENTE POR LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRAHD 15" CELEBRADA EL 1 DE OCTUBRE DE 2019 (EL "PLAN DE REMEDIACIÓN").

CON LOS RECURSOS QUE SE OBTENGAN DE LA COLOCACIÓN DE LA PRESENTE EMISIÓN (FIBRAHD 19) Y DE AQUELLA CON CLAVE DE PIZARRA FIBRAHD 19U, SE LLEVARÁ A CABO EL REFINANCIAMIENTO DE LAS EMISIONES CON CLAVE DE PIZARRA FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U Y FIBRAHD 18U, LOGRANDO EXTENDER EL VENCIMIENTO DE LA DEUDA ACTUAL DEL FIDEICOMISO Y, COMO CONSECUENCIA DE DICHO REFINANCIAMIENTO, EL FIDEICOMISO ALCANZARÍA UN ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA DEL FIDEICOMISO SUPERIOR A 1.0, DANDO ASÍ CUMPLIMIENTO PLAN DE REMEDIACIÓN Y CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DEL MERCADO DE VALORES Y DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EMITIDAS POR LA CNBV.

PARA MAYOR INFORMACIÓN, VER EL APARTADO "PLAN CORRECTIVO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA" DE LA SECCIÓN "XV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES" DEL SUPLEMENTO INFORMATIVO.

EL INTERMEDIARIO COLOCADOR FORMA PARTE DE LA MISMA ESTRUCTURA CORPORATIVA DE LA ENTIDAD FIDUCIARIA EMISORA POR LO QUE PODRÍA PRESENTARSE EL CASO DE FAVORECER EL NEGOCIO FIDUCIARIO MENCIONADO BAJO CONDICIONES ADVERSAS DE MERCADO, POR LO CUAL, NUESTROS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN TENER PRESENTE DICHA CIRCUNSTANCIA AL ADQUIRIR LOS VALORES MATERIA DE LA PRESENTE EMISIÓN.

INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR

Actinver

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo
Financiero Actinver

El Intermediario Colocador y el Fiduciario Emisor forman parte del mismo Grupo Financiero por lo que sus intereses podrían diferir de los que tengan los inversionistas.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Aviso fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 3265-4.15-2019-015-02 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto del Programa y/o en el Suplemento Informativo y en el presente Aviso, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto del Programa y el Suplemento Informativo correspondientes a la Emisión se encontrarán a disposición del público en general a través del Intermediario Colocador y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso Emisor: <http://www.fibrahd.mx>.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto del Programa ni del Suplemento Informativo y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el presente Aviso se emiten al amparo del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficios 153/9908/2017, de fecha 13 de enero de 2017 y 153/12364/2019 de fecha 15 de noviembre de 2019.

Ciudad de México, a 26 de noviembre de 2019.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/12415/2019, de fecha 26 de noviembre de 2019.